

LA VISITA ALL'IMMOBILE

Come richiedere il sopralluogo, cosa guardare, come documentarlo e come stimare i lavori.

1

Visita obbligatoria prima di ogni offerta

30-60 min

Durata media del sopralluogo

0

Offerte accettabili senza visita

IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** Come richiedere la visita al custode
- 02** Cosa portare al sopralluogo
- 03** La checklist di ispezione
- 04** Stima visiva dei lavori
- 05** Documentare il sopralluogo
- 06** I segnali che cambiano la valutazione

01

COME RICHIEDERE LA VISITA AL CUSTODE

Il custode giudiziario è il soggetto che gestisce l'immobile durante la procedura e organizza le visite per i potenziali acquirenti. Contattarlo è semplice: i suoi riferimenti sono sempre indicati nel bando di vendita.

Le visite sono obbligatorie per legge e devono essere organizzate entro tempi ragionevoli dalla richiesta. Solitamente si svolgono a date fisse (es. ogni martedì dalle 10 alle 12) o su appuntamento.

- Contatta il custode via email o telefono (dati nel bando)
- Indica nome, cognome e numero di procedura di interesse
- Chiedi la disponibilità per una visita
- Se possibile, porta con te un tecnico di fiducia (geometra o architetto)
- Porta una copia stampata della planimetria catastale per il confronto

■ ATTENZIONE

Non fare mai un'offerta senza aver visitato l'immobile. Le foto nella perizia possono essere datate di anni. Lo stato reale dell'immobile può essere significativamente diverso da quanto descritto.

02

COSA PORTARE AL SOPRALLUOGO

■ Copia della perizia

Confronta la descrizione del CTU con quello che vedi. Segna le discrepanze.

■ Planimetria catastale

Verifica che i vani corrispondano. Misura con il metro se necessario.

■ Smartphone

Per fotografare e filmare tutto. Attiva la georeferenziazione delle foto.

■ Metro laser

Per misurare le superfici e verificare eventuali difformità di metratura.

■ Torcia

Utile per cantine, sottotetti, cavedi e zone con scarsa illuminazione.

■ Scheda di ispezione

Usa la checklist in questo documento. Non affidarti alla memoria.

03

LA CHECKLIST DI ISPEZIONE

Struttura e involucro

- Crepe nei muri portanti (orientamento: diagonali = cedimento, verticali = assestamento)
- Umidità di risalita o infiltrazioni (macchie, efflorescenze, muffa)
- Stato del solaio e del tetto (visibile da sottotetto o dal piano superiore)
- Condizioni delle facciate esterne
- Presenza di materiali problematici: amianto, eternit, pitture al piombo

Impianti

- Impianto elettrico: presenza del quadro, età stimata, presenza di messa a terra
- Impianto idraulico: pressione dell'acqua, stato dei sanitari, tracce di perdite
- Impianto di riscaldamento: tipo (autonomo/centralizzato), età della caldaia, funzionamento
- Impianto gas: contatore presente, tubazioni a vista in buono stato?
- Canna fumaria e ventilazione: condizioni e presenza

Finiture e stato generale

- Stato dei pavimenti: tipo, condizioni, necessità di sostituzione
- Infissi: materiale, tenuta termica, necessità di sostituzione
- Porte interne: presenti, funzionanti, stato
- Cucina e bagno: stato di utilizzo, necessità di rifacimento
- Balconi/terrazzi: stato del pavimento, parapetti, impermeabilizzazione

04

STIMA VISIVA DEI LAVORI

Al termine della visita, classifica l'immobile in una di queste categorie:

Classe A — Solo pulizia	€30-80/mq	Immobile in buono stato generale. Servono solo pulizia profonda, tinteggiatura e piccole riparazioni. Pronto per essere abitato o affittato in 2-4 settimane.
Classe B — Interventi mirati	€100-300/mq	Un bagno o una cucina da rinnovare, pavimenti da rifare, impianti funzionanti ma datati. Lavori in 1-3 mesi.
Classe C — Ri strutturazione media	€400-700/mq	Rifacimento completo di bagni e cucina, nuovi pavimenti, tinteggiatura totale, eventuali aggiornamenti impiantistici. 3-6 mesi di lavori.
Classe D — Ri strutturazione totale	€700-1.200 +/mq	Rifacimento di tutti gli impianti, strutture interne, pavimenti, finiture. Cantiere da 6 a 12 mesi. Richiede progetto.

05

DOCUMENTARE IL SOPRALLUOGO

La documentazione raccolta durante la visita è la base per il tuo calcolo del prezzo massimo. Organizzala subito dopo il sopralluogo, mentre i dettagli sono freschi.

- Carica le foto nel database EHP con tag per area (cucina, bagno, struttura, ecc.)
- Compila la scheda di ispezione con una valutazione per ogni voce (OK / Da fare / Critico)
- Assegna all'immobile una classe di ristrutturazione (A/B/C/D)
- Stima il costo totale dei lavori con un range min-max
- Aggiorna il tuo foglio di calcolo del costo totale con questi dati

06

I SEGNALI CHE CAMBIANO LA VALUTAZIONE

Alcuni elementi rilevati durante la visita devono farti riconsiderare l'intera valutazione:

■ ESCI DALL'OPERAZIONE

Crepe strutturali significative non menzionate in perizia, presenza di amianto in quantità elevata non quantificata, occupante aggressivo che nega l'accesso, odori di gas o problemi strutturali gravi

■ RINEGOZIA IL PREZZO

Infiltrazioni attive dal tetto, impianti completamente da rifare non evidenziati in perizia, lavori abusivi aggiuntivi non menzionati, stato peggiore del previsto dalla perizia

■ CONFERMA LA VALUTAZIONE

Stato conforme alla perizia, occupante collaborativo, documentazione accessibile, nessuna sorpresa strutturale

"Il sopralluogo non è una visita turistica. È un'ispezione tecnica. Vai con occhi critici, con la checklist in mano e con la mente aperta a cambiare valutazione — in un senso o nell'altro."