

Le domande da fare al sopralluogo di una casa da ristrutturare

Le cose a cui fare attenzione e le tue note

LA CASA

- Qual è l'esposizione prevalente (nord, sud, est, ovest) e il piano?
- L'altezza dei locali è standard, ovvero 2,70 m? Di più o di meno?
- La casa è luminosa?
- C'è l'ascensore? Si può realizzare in futuro?
- Com'è il contesto? Rumoroso? Ci sono i principali servizi (negozi, scuole...)?
- Ci sono segni di umidità o muffa, cattivi odori, rigonfiamenti sulle pareti o intonaco staccato?
- Ci sono crepe o segni di lesioni strutturali?
- A quanto ammontano le spese di condominio?
- Nei verbali si parla di interventi da realizzare nei prossimi mesi?
- Qual è la classe energetica assegnata? La caldaia è autonoma o centralizzata? Vecchia o nuova? Qual è la spesa annuale per il riscaldamento?

- **Altezze** troppo ridotte potrebbero non rispettare i requisiti minimi per l'abitabilità.
- Se l'altezza è inferiore a 2,70 m chiedi a un tecnico di verificare i **rapporti aero illuminanti**.
- Chiedi a un tecnico se c'è la possibilità di avere **agevolazioni** come la cessione del credito.
- Per problemi di questo tipo può essere utile un Check-up sismico?

LE PERTINENZE E LE PARTI COMUNI

- C'è un balcone, un terrazzo, uno spazio esterno? C'è la possibilità di realizzare una loggia o una veranda chiusa?
- C'è la cantina? Viene venduta insieme alla casa?
- C'è un garage o un posto auto? È compreso o è da pagare a parte?
- C'è un sottotetto: diventerà di mia proprietà o appartiene al condominio? Quali sono le parti comuni del condominio?

- Se c'è una **loggia** e vuoi realizzare una veranda rivolgiti a un tecnico per capire se è fattibile.

LA CONFORMITA'

- L'edificio ha il permesso di costruire e l'agibilità?
- È tutto in regola o facendo la ristrutturazione rischio di "ereditare" abusi edilizi dovuti a modifiche fatte dai precedenti proprietari?

- Per essere sicuro che l'immobile sia conforme chiedi di darti un documento che attesta la conformità come la **Relazione Tecnica Integrata**.
- Se non riesci ad avere informazioni sui documenti può essere utile chiedere un **accesso agli atti** del Comune.

I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

- Le pareti interne sono portanti? Mi limitano nel progetto della ristrutturazione?
- Gli impianti sono a norma? Ci sono le dichiarazioni di conformità, DI.CO, degli impianti? In quale anno sono state rilasciate?
- C'è la possibilità di cambiare la distribuzione interna? Di creare una stanza o un bagno in più? Di unire la cucina e il soggiorno?
- Ci sono particolari vincoli che potrebbero impedire la ristrutturazione?
- Ci sono detrazioni fiscali o agevolazioni che possono diminuire i costi?
- L'assemblea ha già previsto/approvato di fare lavori di efficientamento energetico (es. cappotto, coibentazione copertura)?

- Chiedi a un tecnico **quali lavori** di ristrutturazione è possibile fare.
- Solo un tecnico può dirti con certezza **quali sono le pareti portanti**.
- Chiedi se ci sono **agevolazioni o detrazioni** a cui puoi accedere.
- Una **classe energetica** molto bassa come F o G può farti avere altri costi riscaldamento e poco comfort dentro casa.

Se hai ancora dei dubbi puoi chiederci di **accompagnarti al sopralluogo** per una consulenza tecnica. Se vuoi saperne di più su questo servizio dai un'occhiata al sito o scrivici a: info@gruppoeden.it
Se preferisci parlare direttamente con noi contattaci tramite la **chat** del sito o chiama allo **0517166459**.