

# Il mattone non tradisce mai

di Marco Marini

Quando il prezzo è giusto e l'immobile non è sovrastimato, l'operazione si riesce a fare senza troppi problemi. Investire sulla casa oggi è indubbiamente l'affare più sicuro. **Sebastiana Barbarino** e **Ivano Vedrini** di **Nonsolocase** ne parlano con **prendicasa.it**

Dopo la decennale attività nell'ufficio di Via della Libertà, l'agenzia Nonsolocase ha trasferito la sua sede in un grande locale al piano strada, nella centralissima Piazza Paolo da Novi, sempre nel quartiere della Foce. **Sebastiana Barbarino** è agente immobiliare dal 1986. **Ivano Vedrini** inizia la sua attività nel settore pochi anni dopo. Con loro è stato possibile parlare dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, delle difficoltà che si incontrano nell'effettuare operazioni immobiliari a Genova, ma anche di come il mattone abbia sempre ripagato chi investe su di esso, anche in momenti di mercato particolarmente difficili.

**Sebastiana, lei lavora sul campo dal 1986. Avete una clientela affezionata da decenni. Cosa distingue il vostro modo di lavorare da quello di altre agenzie?**

Fin dagli inizi abbiamo cercato di essere consulenti completi su tutto ciò che riguarda il "pianeta casa". Essere agenti immobiliari, infatti, non significa solo mostrare appartamenti. Bisogna anche tenere presente che oggi le persone che si rivolgono a noi sono molto più competenti e informate rispetto a quanto fossero solo qualche anno fa. La nostra clientela sa che da noi può trovare una consulenza



completa, dall'assistenza legale, all'analisi del capitolato, alla progettazione d'interni, al trasloco.

**Ivano, potrebbe spiegare ai nostri lettori di *prendicasa.it* che cos'è l'analisi del capitolato?**

È un punto molto importante per noi. Ci è capitato di dare maggiori chance di vendita ad appartamenti che spesso, quando necessitano di ristrutturazione, vengono considerati meno di altri. Molti acquirenti non hanno idea del costo di ristrutturazione: immaginano cifre proibitive che, aggiunte al valore dell'immobile, fanno loro credere che un appartamento sia al di sopra delle loro possibilità economiche. Ma spesso non è così. Grazie all'analisi del capitolato, si riesce a dare una forbice di costo piuttosto attendibile entro la quale rientra la spesa di ristruttu-

razione. Molti si accorgono che si tratta di cifre inferiori a quelle ipotizzate prima di questa analisi e, magari, la casa che davvero interessava loro torna a essere alla portata del loro budget. Questo evita che vengano scartati a priori alcuni appartamenti.

**In quale zona di Genova operate?**

Non siamo fissi in un quartiere, ma l'aver operato così tanto tempo alla Foce, ci ha reso sicuramente più affezionati a questa zona. È un'area cittadina in cui gli immobili sono ancora molto richiesti e, in un certo senso, è affascinante lavorare qui: il panorama immobiliare della Foce è davvero molto variegato. Esistono sia palazzi d'epoca sia costruzioni di appena 30 anni. A volte la perizia su immobili di eguale metratura può variare di molto, spostandosi di soli due isolati.



Sebastiana Barbarino

### Che periodo sta attraversando il mattone?

C'è da domandarsi su cos'altro la gente voglia investire. È vero che le banche oggi sono meno di manica larga rispetto a qualche anno fa, ma l'investimento immobiliare rimane il più sicuro, quello che non tradisce. Il nostro obiettivo è di aiutare chi cerca casa a trovare l'immobile più vicino possibile alle sue esigenze e alla sua possibilità di spesa, chi vende a realizzare il giusto in tempi brevi, ma anche di consigliare chi vuole investire a effettuare la scelta appropriata. Genova è una città universitaria, che sta vivendo un forte rilancio turistico. Sono parecchi gli investitori immobiliari interessati a questa piazza. E oggi più che mai, comprare case è la scelta più lungimirante da fare col proprio denaro. La volontà di consigliare al meglio e di seguire personalmente tutto ha determinato la nostra scelta di curare un numero non altissimo di immobili, per poter dedicare a ogni trattativa il tempo giusto.

### E ora, Sebastiana, qualche parola sul mercato degli affitti.

È un settore che non si può certamente trascurare. Oggi risulta davvero difficile pensare di stipulare un contratto d'affitto senza un'agenzia e poi dormire sonni tranquilli... Il nostro lavoro si orienta anche verso la selezione dell'inquilino in affitto, la fornitura di una fidejussione assicurativa in caso di mancato pagamento del ca-

none, redazione e registrazione contratto, adeguamento Istat, rinnovo del contratto sia alla sua scadenza sia annualmente. Sono garanzie che difficilmente un privato riesce a ottenere, fanno parte del nostro ruolo di consulenti. Molti si rivolgono a noi anche per conoscere la tipologia di contratto che meglio rispecchia le proprie esigenze: prima o seconda casa o contratto concordato.

### Cos'è il contratto concordato?

Si tratta di una tipologia di contratto che ultimamente sta tornando in auge dopo un periodo in cui era scarsamente considerata. È legata al rallentamento che il mercato degli affitti aveva riscontrato nell'ultimo decennio. Consiste nella compilazione di una scheda dettagliata che permette alle associazioni di categoria di fissare il canone di locazione. Questo consente il pagamento della quota Ici nella forma ridotta del 2 per mille, una riduzione del 30% sul costo di registrazione del contratto e un elevato sconto sulla quota Irpef. La sua durata in termini di anni, inoltre, è di un tre più due, invece del tradizionale quattro più quattro. Devo dire che il mercato degli affitti si sta decisamente indirizzando verso un nuovo sviluppo. Le persone che optano per questa scelta stanno aumentando tantissimo, a differenza di qualche anno fa, in cui tutti sembravano voler comprare casa senza nemmeno ipotizzare l'idea di andare in affitto. È un trend che non può mancare di inte-



Ivano Vedrini

### ressare qualche attento investitore. Concludiamo dando un consiglio a chi compra o vende casa?

A chi vende raccomandiamo di lasciarsi consigliare da un professionista riguardo alla perizia dell'immobile. Spesso, infatti, fattori di tipo "affettivo" possono influenzare la stima del valore attribuito da chi in quella casa ha abitato e ha vissuto momenti importanti della propria vita. Un professionista, invece, può essere obiettivo e consentire la realizzazione della cifra giusta in tempi ragionevoli. A chi compra, sostanzialmente, raccomandiamo di farlo. Il mattone non ha mai tradito, lo ripetiamo. È comunque il più sicuro investimento che oggi si possa decidere di intraprendere, difficilmente si sbaglia investendo i propri risparmi in case.



Invitiamo tutti i lettori che vogliono rivolgere domande o richieste ai professionisti del settore a inviare una mail alla nostra redazione al seguente indirizzo:  
[marco.marini@bpmediagroup.it](mailto:marco.marini@bpmediagroup.it)