

DEIN KREDIT. DEINE VERSICHERUNG. DEIN BERATER.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPARTAMENTO

Per non dimenticare nulla di importante durante la prossima visita

Giorno visita:

Prezzo d'acquisto:

Affitto mensile:

Valore GRM¹ (prezzo d'acquisto medio zona / affitto mensile medio zona) =

Appartamento via:

Agenzia:

Appartamento: Generale	
Anno di costruzione	
Dimensioni in mq	
Piano / quanti piani ha il palazzo?	
Numero stanze	
Terrazzo o balcone ¹⁸	☐ Sì ☐ No m²:
Ascensore	☐ Sì ☐ No m²:
Solaio	☐ Sì ☐ No m²:
Cantina	☐ Sì ☐ No m²:
Box / parcheggio / posto auto	☐ Sì ☐ No m²:

Immobile: Esterno	
Stato facciata dell'immobile ¹⁹	
Facilità di parcheggio ²⁰	
Mezzi pubblici in prossimità ²¹	

Negozi in prossimità ²²	
Dove affaccia ²³	
Distanza dall'edificio di fronte ²⁴	
Fonti di rumore o disturbo in prossimità (treno...)	
Altre note	

Immobile: Interno	
Tipo di citofono (video/audio), stato ²⁵	
Stato portone di ingresso ²⁶	
Stato dell'atrio ²⁷	
Stato del pianerottolo ²⁸	
Stato dell'ascensore ²⁹	
Porta di ingresso appartamento ³⁰	

Appartamento	
Materiale pavimenti ³¹	
Stato muri interni ³²	
Impianto elettrico a norma? ²	
Cucina: ci sono le griglie di aerazione? ³	
L'impianto del gas è a norma? ²	
Tipo di riscaldamento (autonomo o centralizzato) ³³	
Combustibile riscaldamento ³⁴	☐ Fernwärme (teleriscaldamento) ☐ Gas ☐ Heizöl (gasolio) ☐ Pellet/Biomassa ☐ Pompa di calore ☐ Altro:
Valore fGEE secondo l'Energieausweis ⁶	
Luminosità appartamento ³⁵	☐ Molto luminoso ☐ Luminoso ☐ Poco luminoso ☐ Buio
Stato finestre ³⁶	☐ Nuove/ottimo stato ☐ Buono stato ☐ Da sostituire
Materiale finestre ³⁶	☐ PVC ☐ Legno ☐ Alluminio ☐ Legno-alluminio ☐ Altro:
Costi condominiali ³⁷	

Motivi ed extra: Domande da fare all'agente immobiliare

Riserva cassa condominiale attuale ⁴	
Perché viene venduto l'immobile? ⁷	
Da quanto è in vendita l'immobile? ⁸	
Sono state fatte già delle offerte? ⁹	
Ci sono altre persone interessate? ¹⁰	
Quanto è il margine di contrattazione? ¹¹	
Cosa è stato risanato e quando? Sono pianificati risanamenti per il palazzo? ¹²	
C'è un credito per risanamento? Quanto è aperto? ⁵	
Quali difetti può avere l'immobile? ¹³	
Quali miglioramenti farebbe nell'appartamento? ¹⁴	
Quali sono i vantaggi di questo immobile? ¹⁵	
Quanto vale secondo lei questo immobile? ¹⁶	
Affitto netto mensile ¹⁷	

1. Valore GRM

Cosa indica: se il prezzo d'acquisto è in linea con il mercato locale.

Come calcolarlo: cerca online 3-4 annunci di appartamenti simili in vendita nella stessa zona e fai la media dei prezzi. Poi fai lo stesso con 3-4 annunci in affitto e dividi il primo valore per il secondo.

Come leggere il risultato (mercato austriaco): sotto 300 = favorevole, 300-360 = nella media (a Graz, ad esempio), sopra 360 = alto, conviene solo con aspettativa di apprezzamento futuro.

Esempio: prezzo 250.000 € ÷ affitto medio zona 750 €/mese = 333 → valore nella media.

2. Impianto elettrico/del gas "a norma"

Cosa significa: l'impianto rispetta le attuali normative di sicurezza.

Cosa fare: non puoi verificarlo da solo durante la visita: chiedi al venditore o all'agente il certificato di conformità o il verbale di collaudo.

3. Griglie di aerazione in cucina

Cosa significa: evitano che, con una cucina a gas, i gas pericolosi restino nell'appartamento.

Perché è importante: se mancano, è un rischio per la sicurezza e un possibile costo aggiuntivo da mettere in conto.

4. Riserva Cassa Condominiale

Cosa significa: il fondo di risparmio che tutti i proprietari del palazzo accantonano insieme per pagare le riparazioni future (tetto, facciata, ascensore, ecc.).

Perché è importante: più alta è la riserva, minore è il rischio di spese impreviste per te come nuovo proprietario.

Esempio: riserva di 50.000 € su 20 appartamenti = margine solido; riserva vicina a 0 € = rischio di una spesa straordinaria a breve.

Consiglio: chiedi con naturalezza. Se non lo sanno a memoria, chiedi il verbale dell'ultima assemblea condominiale, così hai un documento vero e non solo una parola.

5. Credito per Risanamento del palazzo

Cosa significa: un prestito che il condominio ha acceso per lavori di ristrutturazione già eseguiti.

Perché è importante: la quota ancora da restituire viene pagata da tutti i proprietari tramite le spese condominiali mensili, quindi incide sui tuoi costi futuri.

Esempio: debito residuo di 30.000 € su 15 appartamenti ≈ 2.000 € a testa da restituire nei prossimi anni.

Consiglio: chiedi l'importo esatto e chiedi chiaramente se quel debito passa a te oppure resta a carico di chi vende.

6. Valore fGEE (Fattore di Efficienza Energetica Complessiva)

Cosa indica: quanto l'edificio (riscaldamento incluso) è efficiente rispetto a un edificio di riferimento dello standard austriaco 2007.

Dove trovarlo: nell'Energieausweis (attestato energetico), che il venditore è obbligato per legge a fornire.

Come leggerlo: sotto 1 = più efficiente del riferimento (meglio), sopra 1 = meno efficiente. Fino a 0,55 = ottimo (A++/A+), fino a 0,75 = molto buono (A), fino a 0,85 = buono (B), fino a 1,00 = nella media (C), oltre 1,30 = scarso.

Esempio: fGEE 0,70 → l'edificio consuma il 30% in meno del riferimento (classe A, molto buono).

7. Perché viene venduto l'immobile?

Perché te lo chiediamo: un motivo neutro non dice molto, ma un venditore che ha fretta di vendere è un venditore con cui puoi trattare di più sul prezzo.

Consiglio: ascolta se la risposta sembra naturale o imparata a memoria. Se hai un dubbio, fai una domanda semplice in più, per esempio dove si trasferiscono, e vedi se la storia si tiene insieme.

8. Da quanto è in vendita l'immobile?

Perché te lo chiediamo: un immobile in vendita da molti mesi, magari già scontato, ti dice che il prezzo probabilmente non convince il mercato.

Consiglio: controlla tu stesso online, prima della visita, da quanti giorni è pubblicato l'annuncio. Se la risposta dell'agente non corrisponde, è un segnale importante.

9. Sono state fatte già delle offerte?

Perché te lo chiediamo: questa frase a volte viene usata solo per farti sentire di fretta.

Consiglio: non crederci subito. Chiedi semplicemente se puoi comunque fare un'offerta scritta. Se la risposta è sì senza problemi, va tutto bene.

10. Ci sono altre persone interessate?

Perché te lo chiediamo: come per le offerte, serve a capire se c'è vera richiesta o solo pressione di vendita.

Consiglio: non farti mettere fretta. Prenditi il tempo che ti serve per decidere con calma.

11. Quanto è il margine di contrattazione?

Perché te lo chiediamo: ti dice apertamente quanto spazio c'è per trattare il prezzo.

Consiglio: non fare questa domanda per prima. Falla per ultima, dopo aver già saputo da quanto è in vendita e perché la vendono. Avrai argomenti veri per la trattativa, non solo una richiesta generica di sconto.

12. Cosa è stato risanato e quando? Sono pianificati risanamenti per il palazzo?

Perché te lo chiediamo: i lavori futuri nel palazzo sono un costo in più che si aggiunge al prezzo d'acquisto.

Consiglio: chiedi sempre una data precisa e chi ha fatto i lavori. Una risposta vaga, per esempio "qualche anno fa", spesso significa lavori mai fatti o fatti male.

13. Quali difetti può avere l'immobile?

Perché te lo chiediamo: chi vende ha il dovere di dirti i problemi che conosce.

Consiglio: fai questa domanda quando sei già dentro l'appartamento, davanti a qualcosa di concreto, per esempio una macchia o una crepa. Ottieni risposte più sincere così, invece che a inizio visita in modo generico.

14. Quali miglioramenti farebbe nell'appartamento?

Perché te lo chiediamo: è un modo più semplice di chiedere gli stessi difetti, ma spesso la risposta è più sincera perché sembra una domanda meno diretta.

Consiglio: fai questa domanda a metà visita, quando l'agente è già più rilassato con te.

15. Quali sono i vantaggi di questo immobile?

Perché te lo chiediamo: ti fa capire cosa l'agente considera davvero un punto di forza, e ti dà un primo confronto con quello che vedrai con i tuoi occhi.

Consiglio: falla per prima, subito all'inizio della visita, prima di farti già un'opinione tua.

16. Quanto vale secondo lei questo immobile?

Perché te lo chiediamo: se la stima dell'agente è più bassa del prezzo richiesto, hai la conferma che c'è margine per trattare.

Consiglio: fai la domanda con tono curioso, non come una sfida. Le persone rispondono in modo più sincero quando non si sentono messe alla prova.

17. Affitto netto mensile

Perché te lo chiediamo: ti serve per controllare il Valore GRM calcolato all'inizio, con un numero reale invece di una tua stima.

Consiglio: se non lo sanno con precisione, chiedi comunque una stima e confrontala con la ricerca che hai già fatto tu online.

18. Terrazzo o Balcone (valore)

Perché è importante: il valore al metro quadro di un terrazzo o balcone di solito non è uguale a quello dell'appartamento, ma più basso, di solito tra il 25% e il 50% in meno.

Esempio: se l'appartamento vale 4.000 € al mq, un balcone di 10 mq di solito non aggiunge 40.000 € al prezzo giusto, ma un valore più vicino a 20.000 fino a 30.000 €. Tienilo a mente per capire se il prezzo richiesto è corretto.

19. Stato facciata dell'immobile

Perché è importante: oltre a crepe e sporco, la cosa più importante da notare è se la facciata ha un cappotto termico (isolamento esterno). Se c'è, incide in modo positivo sul risparmio di energia e sui costi di riscaldamento.

Consiglio: chiedi esplicitamente se e quando è stato fatto un cappotto termico, e confrontalo con il valore fGEE che hai già chiesto per l'edificio.

20. Facilità di parcheggio

Perché è importante: se il palazzo si trova in una zona a parcheggio a pagamento o a tempo limitato (Kurzparkzone, comune nel centro di Graz), e l'appartamento non ha un posto auto assegnato, potresti dover pagare un permesso residenti o girare a lungo ogni giorno per trovare posto.

Consiglio: chiedi se la zona è una Kurzparkzone e se è previsto un permesso residenti agevolato (Anrainerparkschein). Conta ancora di più se l'appartamento non ha un box o posto auto proprio.

21. Mezzi pubblici in prossimità

Perché è importante: conta soprattutto la distanza a piedi (idealmente sotto i 300-500 metri) e il tipo di collegamento. Un tram è generalmente più apprezzato di un semplice autobus, a Graz in particolare con la rete Graz Linien.

Consiglio: chiedi quale linea passa più vicina, quanto è frequente, e valuta se questo riduce davvero la necessità di un'auto e quindi di un posto auto proprio.

22. Negozi in prossimità

Perché è importante: una zona ben servita da negozi (alimentari, farmacia, servizi quotidiani) rende la vita di tutti i giorni più comoda, ma influisce anche sul valore dell'immobile nel tempo: le zone con buona Nahversorgung (servizi di prossimità) mantengono il valore meglio e sono più richieste sia per la vendita futura che per un eventuale affitto.

Consiglio: verifica cosa trovi entro pochi minuti a piedi, non solo se "c'è un negozio in zona" in generale.

23. Dove affaccia

Perché è importante: l'esposizione (nord, sud, est, ovest) incide sulla luce naturale che entra e sui costi di riscaldamento, ma anche sul valore dell'immobile: un'esposizione sud o sudovest è generalmente più richiesta e quindi vale di più, mentre un'esposizione nord riceve meno luce e può pesare al ribasso sul prezzo.

Consiglio: chiedi l'esposizione esatta e non fidarti solo di "è luminoso": verifica di persona in che momento della giornata entra il sole.

24. Distanza dall'edificio di fronte

Perché è importante: una distanza ridotta dall'edificio di fronte riduce la luce naturale che entra, diminuisce la privacy (vieni visto facilmente dai vicini di fronte) e può pesare sul valore dell'immobile, che tende a valere di più quando ha più spazio aperto davanti.

Consiglio: valuta questa distanza sia da dentro l'appartamento (quanto vedi il cielo dalle finestre) sia da fuori, e chiediti se ti sentiresti osservato stando in casa con le tende aperte.

25. Tipo di citofono (video/audio), stato

Perché è importante: guardando il citofono puoi notare alcuni segnali utili sul palazzo.

Consiglio: controlla quanti nominativi ci sono rispetto al numero di appartamenti (può indicare unità sfitte o subaffittate), se le targhette sono curate o rovinate/scritte a mano (indizio debole ma reale sulla cura generale del palazzo), e se ci sono nomi di aziende (palazzo misto residenziale/commerciale, con possibili implicazioni su rumore e orari).

26. Stato portone di ingresso

Perché è importante: lo stato del portone d'ingresso è uno dei primi segnali di quanto il palazzo è curato in generale. Un portone trascurato spesso anticipa altri problemi di manutenzione nelle parti comuni.

Consiglio: osservalo insieme allo stato dell'atrio e delle scale: se sono tutti trascurati insieme, è un indizio che la manutenzione ordinaria del condominio non viene seguita bene.

27. Stato dell'atrio

Perché è importante: l'atrio è il primo spazio comune che vedi ed è un buon indicatore di come viene gestito il palazzo nel complesso.

Consiglio: controlla l'illuminazione (funzionante e sufficiente), la pulizia, eventuali cassette postali danneggiate, biciclette o oggetti lasciati in giro (segno che le regole condominiali non vengono fatte rispettare), e cattivi odori o umidità sui muri. Se l'atrio è trascurato ma l'appartamento è appena stato ristrutturato per la vendita, è un segnale che i soldi sono andati solo nell'unità in vendita e non nella manutenzione condivisa. Guarda anche se in bacheca ci sono lettere di lamentela dell'amministratore (Hausverwaltung) verso i condomini, per esempio sullo smaltimento sbagliato dei rifiuti: problemi di questo tipo possono far aumentare le spese condominiali (Betriebskosten).

28. Stato del pianerottolo

Perché è importante: è lo spazio condiviso più vicino al tuo futuro appartamento. Oggetti personali lasciati nel pianerottolo (scarpe, biciclette, passeggini) non sono solo un segno di scarsa cura, ma in Austria possono anche violare le norme antincendio se ostacolano le vie di fuga.

Consiglio: controlla anche quante altre porte danno sullo stesso pianerottolo: più vicini condividono lo stesso spazio, più rumore e passaggio ci sarà davanti a casa tua.

29. Stato dell'ascensore

Perché è importante: un ascensore vecchio o mal tenuto è un costo nascosto. Va controllato periodicamente per legge e la sua manutenzione pesa sulle spese condominiali. Se è vicino a fine vita, la sua sostituzione può costare decine di migliaia di euro, spesso pagati con una spesa straordinaria divisa tra i proprietari.

Consiglio: chiedi quando è stato installato o revisionato l'ultima volta, e se ci sono già lavori di sostituzione previsti. Conta ancora di più se l'appartamento è ai piani alti, perché senza ascensore funzionante diventa molto meno vendibile o affittabile.

30. Porta di ingresso appartamento

Tipo di porta: c'è una grande differenza tra una porta normale e una porta blindata (antiefrazione). Una porta blindata protegge meglio da furti, isola meglio dai rumori del pianerottolo, e spesso è richiesta o premiata con uno sconto dalle assicurazioni sulla casa.

Stato della porta: guarda se è curata (verniciata bene, senza graffi o ammaccature) o trascurata. Una porta trascurata spesso va insieme ad altri segnali di scarsa manutenzione generale dell'appartamento.

Confronto con le altre porte del piano: se questa porta è molto più nuova o blindata rispetto a quelle dei vicini, probabilmente è stata sostituita da poco, magari proprio in vista della vendita. Se invece tutte le porte del piano sono vecchie e trascurate allo stesso modo, è un segnale che nel palazzo non si investe molto nella cura degli spazi personali.

Consiglio: chiedi se la porta è blindata e di che classe di sicurezza (le classi RC vanno da RC1 a RC3, più alto è il numero più è resistente). Se non lo è, tieni conto che sostituirla costa in genere tra 1.500 e 3.000 €.

31. Materiale e stato pavimenti

Perché è importante: sapere se è parquet vero, laminato o gres influisce sia sul valore sia sui costi futuri. Il parquet vero (legno massiccio) può essere levigato e rifatto più volte nel corso degli anni, quindi dura praticamente per sempre ed è considerato più pregiato. Il laminato invece imita il legno ma non si può levigare: quando è rovinato va sostituito del tutto.

Consiglio: se il pavimento sembra vecchio o rovinato, chiedi il materiale esatto per capire se basta una levigatura (costo contenuto) o serve una sostituzione completa (costo molto più alto).

32. Stato muri interni

Perché è importante: bisogna distinguere tra crepe superficiali (sottili, capillari, spesso solo estetiche e normali nel tempo) e crepe strutturali (più larghe, oblique, che possono indicare problemi seri alle fondamenta o alla struttura). Vanno anche cercati segni di muffa o umidità, che indicano problemi di isolamento o infiltrazioni e possono avere conseguenze sulla salute oltre che sui costi di ripristino.

Consiglio: diffida di una tinteggiatura fresca solo in una zona specifica della parete: spesso viene fatta apposta per nascondere macchie di umidità o crepe prima della visita. Se noti qualcosa di sospetto, chiedi direttamente se ci sono stati problemi di infiltrazione o umidità in quel punto.

33. Tipo di riscaldamento (autonomo o centralizzato)

Perché è importante: con il riscaldamento autonomo controlli tu stesso la temperatura e paghi solo quello che consumi, ma sei anche responsabile della manutenzione e della sostituzione della caldaia. Con il riscaldamento centralizzato il costo è di solito condiviso tra tutti i condomini (a consumo o a metri quadri) ed è già incluso nelle spese condominiali, ma hai meno controllo su quando e quanto riscaldare.

Consiglio: quando confronti il costo mensile totale di due immobili, ricorda che con il riscaldamento autonomo la bolletta del gas o della corrente è separata e non compare nelle spese condominiali, mentre con quello centralizzato è già dentro. Non confrontare quindi solo le spese condominiali da sole.

34. Combustibile riscaldamento (teleriscaldamento o gasolio)

Perché è importante: sono due sistemi molto diversi. Il teleriscaldamento arriva già pronto tramite tubazioni da un impianto centrale: non serve una caldaia privata né un serbatoio, ed è generalmente considerato più pulito e comodo. Il riscaldamento a gasolio richiede invece una caldaia privata e un serbatoio (di solito in cantina), va rifornito periodicamente e il prezzo segue il mercato del petrolio.

Consiglio: in Austria il riscaldamento a gasolio è sempre più disincentivato dalla legge (il programma Raus aus Öl promuove la sostituzione), quindi un immobile con questo sistema potrebbe richiedere in futuro un investimento per convertirlo. Chiedi l'età della caldaia e se ci sono già obblighi o incentivi noti per la sostituzione.

35. Luminosità appartamento

Perché è importante: un appartamento luminoso non è solo più piacevole da vivere, ma vale tipicamente di più sul mercato e ti fa risparmiare su luce elettrica accesa di giorno. È però una valutazione soggettiva e influenzata dal momento della visita.

Consiglio: tieni conto dell'ora e delle condizioni meteo del giorno della visita: un appartamento visto a mezzogiorno con il sole sembra sempre più luminoso di quanto sia in realtà in una giornata nuvolosa o di sera. Se puoi, prova a tornare a un'altra ora del giorno prima di decidere.

36. Stato e materiale finestre

Perché è importante: finestre vecchie o con vetro singolo fanno disperdere molto calore, aumentando i costi di riscaldamento in modo significativo. Il materiale del telaio (PVC, legno, alluminio, legno-alluminio) incide sulla durata, sulla manutenzione necessaria e sul valore percepito dell'immobile.

Consiglio: chiedi sempre anche il tipo di vetro (singolo, doppio o triplo), non solo il materiale del telaio: è il vetro a fare la differenza più grande sui costi di riscaldamento. Finestre con vetro singolo sono un segnale che serviranno lavori di sostituzione a breve.

37. Costi condominiali

Perché è importante: le spese condominiali di solito comprendono assicurazione del palazzo, acqua, smaltimento rifiuti, pulizia delle parti comuni, manutenzione dell'ascensore e compenso dell'amministratore. Non sempre includono riscaldamento e acqua calda, che a volte sono conteggiati a parte.

Consiglio: chiedi sempre il conguaglio annuale (Betriebskostenabrechnung) più recente, non solo la cifra mensile indicata a voce: la rata mensile è spesso solo una stima, e a fine anno potresti dover pagare un conguaglio se è stata sottostimata. Per confrontare immobili diversi, calcola il costo al metro quadro, non solo il totale.

Questa checklist ti aiuta a non trascurare nulla di importante durante la visita di un appartamento. Hai domande sul finanziamento del tuo prossimo immobile? Contattami pure. I recapiti sono in alto.