

Come trovare casa in affitto senza agenzia: guida completa

Trovare casa in affitto senza agenzia significa risparmiare la provvigione ma serve più attenzione. Dove cercare, cosa chiedere e quali errori evitare.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Perché cercare casa senza agenzia?
2. Dove cercare casa in affitto senza agenzia?
3. Come riconoscere un annuncio serio da un privato?
4. Quali documenti chiedere al proprietario prima di affittare?
5. Quali errori evitare quando cerchi casa senza agenzia?
6. Come presentarsi al proprietario per fare una buona impressione?

Su un affitto da 1.000€ al mese, la provvigione standard dell'agenzia è di 1.200-1.800€. **Trovare casa senza agenzia** fa risparmiare quella cifra, ma richiede più attenzione su documenti, contratti e verifiche.

Perché cercare casa senza agenzia?

Saltare l'agenzia immobiliare fa risparmiare una mensilità o più di provvigione. In un mercato dove un bilocale costa 800-1.200€ al mese, sono soldi veri. Ma cercare da privati richiede più attenzione su documenti, contratti e verifiche. La provvigione standard in Italia è del 10-15% del canone annuo più IVA.

Quanto fa risparmiare trovare casa senza agenzia

1.000€

Affitto mensile esempio

1.200–1.800€

Provvigione agenzia standard

10–15%Percentuale sul canone
annuo

Più IVA

Ci sono casi in cui un'agenzia resta utile — se cerchi da fuori città e non puoi fare sopralluoghi, o se hai bisogno di clausole molto specifiche. Per tutti gli altri, ecco tutto, passo per passo.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Dove cercare casa in affitto senza agenzia?

Non esiste un unico canale. Ecco i più efficaci:

- **Subito.it e Bakeca.it — privati.** I portali con più annunci diretti da proprietari. Cerca con filtro “privato” e ordina per data: gli annunci più recenti sono quelli ancora disponibili. I messaggi generici vengono ignorati: scrivi subito chi sei e cosa cerchi. Imposta alert per le nuove inserzioni: gli annunci migliori ricevono decine di richieste e vengono rimossi in poche ore.
- **Gruppi Facebook di quartiere.** “Affitti Milano privati”, “Cerco casa Brescia”, “Affitti Bergamo senza agenzia”. I proprietari pubblicano qui prima che sui portali, spesso con meno concorrenza. Entra nei gruppi prima di iniziare la ricerca attiva. Nei gruppi di quartiere i proprietari tendono a preferire chi conosce la zona: menziona perché ti interessa quel quartiere nel primo messaggio.
- **Passaparola.** Colleghi, amici, gruppi WhatsApp. In molte città italiane una buona parte degli affitti si chiude senza passare da un annuncio pubblico. Comunica a tutti che stai cercando casa, specificando zona e budget: spesso l'occasione arriva da un collega che sa di un vicino che affitta.

- **Bacheche universitarie.** Per studenti: le bacheche di Statale, Bicocca, Politecnico, UNIBS e UNIBG hanno annunci da privati inesistenti altrove. Spesso vengono affisse prima che l'annuncio arrivi sui portali. Per non studenti: bacheche fisiche in edicole, supermercati di quartiere e parrocchie. Sembrano canali superati, ma in molte zone residenziali funzionano ancora.
- **Piattaforme digitali senza provvigione.** Alcuni marketplace mettono in contatto diretto proprietari e inquilini senza commissioni tradizionali, facendo caricare profili e requisiti a entrambe le parti. Verifica sempre che non ci siano costi nascosti prima di iscriverti.

Come riconoscere un annuncio serio da un privato?

Quando salti l'agenzia, la verifica la fai tu. Tre segnali chiave separano gli annunci reali dai potenziali problemi.

L'annuncio è dettagliato? Un proprietario serio indica metratura, piano, spese condominiali, tipo di contratto, animali ammessi. Gli annunci con due righe e una foto sono quasi sempre da scartare. Un annuncio ben scritto menziona anche la classe energetica e se l'immobile è libero subito o da una data precisa.

Il prezzo è coerente con la zona? Un affitto molto sotto la media di quartiere è un campanello d'allarme. Controlla i prezzi di zona su Immobiliare.it prima di candidarti: un bilocale a 400€ in centro è una truffa, non un affare. Anche un prezzo molto sopra la media senza giustificazione chiara è un segnale da verificare.

Ti chiede soldi prima della visita? Mai pagare caparre, prenotazioni o "assicurazioni" prima di aver visto l'immobile e firmato il contratto. È la truffa più comune nel mercato degli affitti tra privati. Diffida anche di chi chiede bonifici su conti esteri o propone di spedire le chiavi per posta dopo il pagamento.

Quali documenti chiedere al proprietario prima di affittare?

Prima di firmare, chiedi sempre questi quattro documenti. Un proprietario che rifiuta di mostrarli non è affidabile:

CHECKLIST

Documenti da chiedere al proprietario prima di affittare senza agenzia



1

Visura catastale
Conferma che chi affitta è davvero il proprietario

2

Documento di identità del proprietario
Deve corrispondere all'intestatario della visura

3

Certificazione energetica (APE)
Obbligatoria per legge, validità di 10 anni

4

Ricevute utenze recenti
Per verificare consumi reali e intestazione

- **Visura catastale.** Conferma che chi affitta è il proprietario. Richiedibile in 2 minuti online sul sito dell'Agenzia delle Entrate, inserendo il nome del dichiarante o l'indirizzo dell'immobile. Se il nome non corrisponde a quello del contratto, fermati.
- **Documento di identità del proprietario.** Deve corrispondere all'intestatario della visura. Fai una foto o prendi gli estremi: servono per la registrazione del contratto.
- **Certificazione energetica (APE).** Obbligatoria per legge. Deve essere stata redatta da un tecnico abilitato e ha validità di 10 anni. Se non ce l'hanno, il contratto può essere impugnato e il proprietario rischia sanzioni indicativamente comprese tra 3.000 e 18.000€, secondo la normativa vigente — verifica gli importi aggiornati.
- **Ricevute utenze recenti.** Per verificare consumi reali e intestazione. Un proprietario che non paga le bollette è un problema che erediti tu. Chiedi le ultime due bollette di gas e luce, così puoi stimare una media mensile reale invece di fidarti di cifre dichiarate a voce.

Aggiungi a questa lista una verifica incrociata semplice: controlla se esistono altri annunci con le stesse foto a prezzi diversi. Spesso le truffe copiano foto da annunci reali e le ripubblicano con un prezzo più basso per attirare candidati.

Quali errori evitare quando cerchi casa senza agenzia?

Perché in genere è sconsigliato pagare prima di aver visto la casa?

Le caparre si versano solo dopo il contratto o un preliminare scritto. Un bonifico prima della visita è un segnale di possibile truffa. In pratica, non ci sono buoni motivi per fare eccezioni: nemmeno per “bloccare la casa” o per “dimostrare interesse”. Un proprietario serio non chiede soldi prima di averti incontrato. Se insiste, passa oltre: è il segnale più chiaro di un tentativo di raggirio, e solo in casi eccezionali — da valutare con molta attenzione — potrebbe avere senso fare altrimenti.

Perché la visura catastale è fondamentale?

È l'unico modo per sapere se chi affitta è davvero il proprietario. Senza visura, rischi di firmare con un inquilino che subaffitta illegalmente — in quel caso il contratto non ha valore legale e il vero proprietario può chiederti di lasciare l'immobile. La visura costa pochi euro e si richiede online in due minuti.

Perché un contratto non registrato non ti protegge?

Se il contratto non è registrato all'Agenzia delle Entrate, non puoi dimostrare agevolmente la residenza e potresti incontrare difficoltà sul piano delle tutele contrattuali e il proprietario può chiederti di andartene senza preavviso formale. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma, costa 67€ da dividere a metà e dà diritto a portare il canone in detrazione se è la residenza principale. Non vale la pena rischiare per risparmiare 33€.

3 errori da evitare senza agenzia**Pagare prima di vedere casa**

La caparra si versa solo dopo il contratto

**Non controllare la visura catastale**

L'unico modo per sapere chi è davvero il proprietario

**Contratto non registrato**

Niente residenza, niente tutele contrattuali

Come presentarsi al proprietario per fare una buona impressione?

Con o senza agenzia, il primo messaggio fa la differenza. Scrivi subito chi sei, budget, date di ingresso e occupazione. Un messaggio completo riceve risposta molto più spesso di un “È ancora disponibile?”. Includi la composizione del nucleo familiare e se hai animali.

Alla visita presentati puntuale, fai domande pertinenti e dimostra di conoscere il quartiere. I proprietari tendono a scegliere la persona che dà più garanzie di serietà, non necessariamente la prima che si presenta.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Entra nella lista pre-lancio per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →