LIBRO GRATUITO · MATTIA BARRESI

La prima volta

Le scelte che contano, e dove quasi tutti sbagliano



MATTIA BARRESI

MATTIA BARRESI

La prima volta

Le scelte che contano, e dove quasi tutti sbagliano

Gratuito. Puoi regalarlo e inoltrarlo a chi vuoi.

© 2026 Mattia Barresi. Questo libro è gratuito: puoi condividerlo liberamente, senza modificarlo e senza venderlo.

Prezzi proposti in euro, IVA inclusa, validi a novembre 2026. Le regole citate cambiano da Paese a Paese: prima di firmare, verifica sempre le fonti ufficiali del tuo Paese.

Indice

PARTE I · LA CASA

1 Il primo affitto 7

2 La prima stanza in condivisione 10

3 Il primo trasferimento all'estero 13

4 La prima casa comprata 16

5 La prima casa venduta 19

PARTE II · LAVORO E SOLDI

6 Il primo contratto di lavoro 23

7 La prima busta paga 26

8 Il primo conto e la prima carta 29

9 Il primo mutuo 32

PARTE III · MUOVERSI

10 La prima auto 36

11 Il primo viaggio prenotato da soli 39

12 Il primo viaggio da solo 42

13 Il primo viaggio intercontinentale 45

PARTE IV · PRESENTARSI E RICORDARE

14 Il primo guardaroba da lavoro 49

15 La prima volta che cerchi le tue radici 52

LA COLLANA

I Oltre il cartellino 56

II Oltre l'annuncio 63

III Oltre il prezzo 70

IV Oltre il nome 77

V Oltre la soglia 84

· Atlante del Mondo 91

MATTIA BARRESI

Prima di cominciare

Ogni cosa importante, nella vita, la facciamo una prima volta. Il primo affitto, la prima casa, il primo contratto di lavoro, il primo viaggio da soli. E la prima volta è proprio quella in cui si sbaglia di più, perché nessuno ci ha spiegato come funziona.

Lavoro nel settore immobiliare da ventun anni, da dodici a Lussemburgo. Ogni giorno parlo con persone che fanno qualcosa per la prima volta: arrivano in un Paese nuovo, cercano casa, firmano un contratto in una lingua che non è la loro. Ho visto quasi tutti gli errori possibili. Molti si potevano evitare con dieci minuti di attenzione in più.

Questo libro è un regalo. È corto apposta. Non ti spiega tutto: ti dice dove si sbaglia e quali domande farti prima di decidere. Per ogni argomento importante ho scritto un libro completo, con il metodo, gli esempi e le liste di controllo. Li trovi presentati nella seconda parte, uno per uno.

Leggilo con calma, tienilo nel telefono, e mandalo a chi sta per fare qualcosa per la prima volta.



Mattia Barresi

LUXEMBOURG



I

PARTE I

La casa

Affittare, condividere, trasferirsi, comprare, vendere.



01

PARTE I · LA CASA

Il primo affitto

La prima casa in affitto sembra una questione di annunci: trovi quello giusto, vai a vederlo, firmi. In realtà si decide quasi tutto prima della visita, e il resto si decide nel giorno in cui entri con le chiavi.

Il mercato dell'affitto, nelle città dove c'è lavoro, è veloce. Le case buone durano pochi giorni. Chi arriva preparato sceglie; chi non lo è, prende quello che resta.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Guardare solo l'affitto mensile**
   Il giorno della firma servono molti più soldi: primo mese, garanzia, a volte la commissione dell'agenzia. Chi non li ha pronti perde la casa a favore di chi li ha.

2. **Arrivare alla visita senza documenti**
   Il proprietario sceglie chi gli dà più sicurezza, subito. Un dossier ordinato vale più di un bel sorriso.

3. **Firmare senza capire**
   Il contratto è spesso in un'altra lingua e arriva quando hai fretta. Una clausola firmata vale anche se non l'avevi capita.

4. **Saltare l'inventario d'ingresso**
   È il documento che decide se, alla fine, riavrai la garanzia. Senza, è la tua parola contro quella del proprietario.

IL MIO CONSIGLIO

Prepara tutto prima di cominciare le visite: i soldi per la firma su un conto, i documenti in un unico PDF, due righe su di te. Poi, quando trovi la casa giusta e il prezzo è giusto, decidi sul posto. Nelle città dove il mercato è veloce, chi vuole «pensarci fino a domani» quasi sempre perde la casa. Non perché sia indeciso, ma perché qualcun altro, nel frattempo, ha detto sì.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto mi resta al mese dopo affitto e spese?

? Ho pronti i soldi e i documenti per firmare domani?

? Ho visto la strada anche di sera?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE LA SOGLIA

Il metodo completo per affittare bene, dal budget alla restituzione della garanzia, è in Oltre la soglia.



02

PARTE I · LA CASA

La prima stanza in condivisione

Per molti la prima casa in una nuova città è una stanza. È un ottimo inizio: costa meno, è quasi sempre ammobiliata, e ti fa conoscere persone. Ma una stanza non è un appartamento in piccolo: ha regole sue.

Nelle città dove arrivano tanti stagisti e giovani professionisti, il mercato delle stanze è ciclico. In alcuni mesi si liberano moltissime stanze tutte insieme, in altri quasi nessuna.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Non chiedere che cosa è compreso**
Riscaldamento, elettricità, internet, pulizie: un prezzo basso con tutto escluso può costare più di uno alto con tutto compreso.

2 **Non contare le persone e i bagni**
Cinque persone e un bagno sono una scelta di vita, non un dettaglio.

3 **Firmare senza sapere che contratto è**
Un contratto tuo, individuale, è molto diverso da un contratto firmato insieme agli altri coinquilini.

4 **Cercare nel mese sbagliato**
A volte conviene una sistemazione provvisoria per qualche settimana e cercare quando l'offerta è più ampia.

IL MIO CONSIGLIO

Una stanza non è un ripiego, è un ottimo modo per cominciare. Ti dà il tempo di conoscere la città, il lavoro, le persone, e di cercare la casa vera senza fretta. Ma sceglila come sceglieresti un appartamento: guarda la casa, conosci chi ci vive, leggi quello che firmi. E se arrivi in un periodo in cui ci sono poche stanze libere, non accontentarti della prima: trova una soluzione provvisoria e aspetta il momento giusto.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Che cosa pago davvero ogni mese, tutto compreso?

? Chi sono le persone con cui vivrò?

? Che cosa succede se uno di noi se ne va?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE LA SOGLIA

Il capitolo sulle stanze di Oltre la soglia spiega i mesi migliori per cercare e le regole della coabitazione.



03

PARTE I / LA CASA

Il primo trasferimento all'estero

Trasferirsi all'estero per lavoro è una delle prime volte più belle, e una delle più complicate. Il contratto è firmato, lo stipendio è buono, ma tutto il resto è da costruire: casa, documenti, lingua, abitudini.

Vivo a Lussemburgo da dodici anni e ho accompagnato tantissime persone nelle loro prime settimane. Le difficoltà sono quasi sempre le stesse, e quasi sempre prevedibili.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Confrontare lo stipendio senza guardare l'affitto**
   Una cifra che a casa tua sembra enorme, in una città cara serve in buona parte a pagare la casa.

2. **Scegliere il quartiere dall'annuncio**
   Il quartiere conta più della casa. Si sceglie con i trasporti, la strada di sera e la vita di tutti i giorni.

3. **Rimandare le pratiche**
   Molti Paesi chiedono di dichiarare l'arrivo in comune entro pochi giorni. Senza residenza si bloccano tante altre cose.

4. **Voler trovare subito la casa definitiva**
   Spesso è meglio cominciare con una soluzione temporanea e scegliere quando conosci la città.

IL MIO CONSIGLIO

Le prime due settimane sono quelle che decidono tutto il resto. Arriva con una sistemazione già prenotata, anche provvisoria. Fai subito le pratiche in comune. Visita i quartieri di giorno e di sera prima di firmare qualsiasi contratto lungo. E non giudicare il Paese dalla prima settimana: tutti, all'inizio, si sentono un po' persi. È normale, e passa.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto costa davvero vivere lì, affitto compreso?

? Quali pratiche devo fare nella prima settimana?

? Dove vivrò i primi due mesi?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE LA SOGLIA

Se ti trasferisci in Lussemburgo, Oltre la soglia è la guida completa: quartieri, budget, contratto, prime settimane.



04

PARTE I · LA CASA

La prima casa comprata

Comprare casa è la decisione economica più grande che la maggior parte delle persone prende nella vita. E di solito la prende per la prima volta senza nessuna esperienza, guidata dalle foto di un annuncio e da un prezzo deciso da qualcun altro.

Le foto, i metri quadri e il prezzo raccontano solo una parte della storia. Il resto è nei documenti, nell'edificio, nella zona, nei costi di gestione e nelle domande che nessuno fa durante la visita.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Innamorarsi prima di controllare**
Una volta innamorati, si cercano solo conferme. Le verifiche vanno fatte prima di decidere, non dopo.

2 **Calcolare solo il prezzo**
Imposte, notaio, banca, lavori, spese di condominio: il costo vero di un acquisto è sempre più alto del prezzo.

3 **Fidarsi del prezzo dell'annuncio**
Il prezzo chiesto non è il valore. Il valore si stima con le vendite reali nella stessa zona.

4 **Non leggere i documenti dell'edificio**
I verbali delle assemblee e i lavori previsti ti dicono quanto spenderai nei prossimi anni.

IL MIO CONSIGLIO

Compra quando conosci la zona, sai quanto tempo resterai e hai i soldi per l'anticipo e per le spese. Non comprare per paura che i prezzi salgano: è il modo più veloce per comprare la casa sbagliata. E durante la visita, porta con te una lista scritta: quando una casa ti piace, il cervello smette di vedere i difetti.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto costa davvero, tutto compreso?

? Quanto valgono case simili vendute qui, non annunciate?

? Che cosa dicono i documenti dell'edificio?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE L'ANNUNCIO

Oltre l'annuncio è la guida completa per chi compra: budget vero, visite con metodo, documenti, offerta e trattativa.



05

PARTE I / LA CASA

La prima casa venduta

Chi vende casa per la prima volta pensa che il lavoro vero sia trovare un acquirente. In realtà la vendita si decide molto prima: nel prezzo che scegli, nei documenti che prepari, nel modo in cui presenti la casa.

Un prezzo sbagliato, un documento mancante o una visita fatta male possono costare mesi di attesa e migliaia di euro. Lo so bene: la catena più lunga che ho seguito contava diciassette vendite una dietro l'altra, e bastava un documento in ritardo per fermarle tutte.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Partire da un prezzo troppo alto**
Le prime settimane sono quelle in cui l'annuncio attira più persone. Se le perdi con un prezzo sbagliato, poi è difficile recuperare.

2 **Scoprire i problemi dei documenti a trattativa iniziata**
Ogni sorpresa, a quel punto, diventa uno sconto per l'acquirente.

3 **Scegliere l'agente sbagliato**
Il più ottimista sul prezzo non è sempre il migliore. Conta il metodo, non la promessa.

4 **Guardare solo l'offerta più alta**
Un'offerta più bassa ma sicura può valere più di una alta piena di condizioni.

IL MIO CONSIGLIO

Prima di pubblicare l'annuncio, metti la tua casa nei panni di chi la compra. Raccogli i documenti, sistema i piccoli difetti, fai foto belle e vere. Il prezzo lo decide il mercato, non i ricordi: ascolta chi ti porta i numeri delle vendite reali, non chi ti promette la cifra più alta. E se vendi per ricomprare, di solito consiglio di vendere prima e di prendersi il tempo necessario tra la proposta e l'atto per cercare la casa nuova con calma.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Il mio prezzo è basato su vendite reali o su un desiderio?

? Ho tutti i documenti pronti prima di pubblicare?

? Che cosa rende davvero solida un'offerta?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE IL PREZZO

Oltre il prezzo segue la vendita dall'inizio alla fine: decisione, valore, preparazione, annuncio, visite, trattativa.

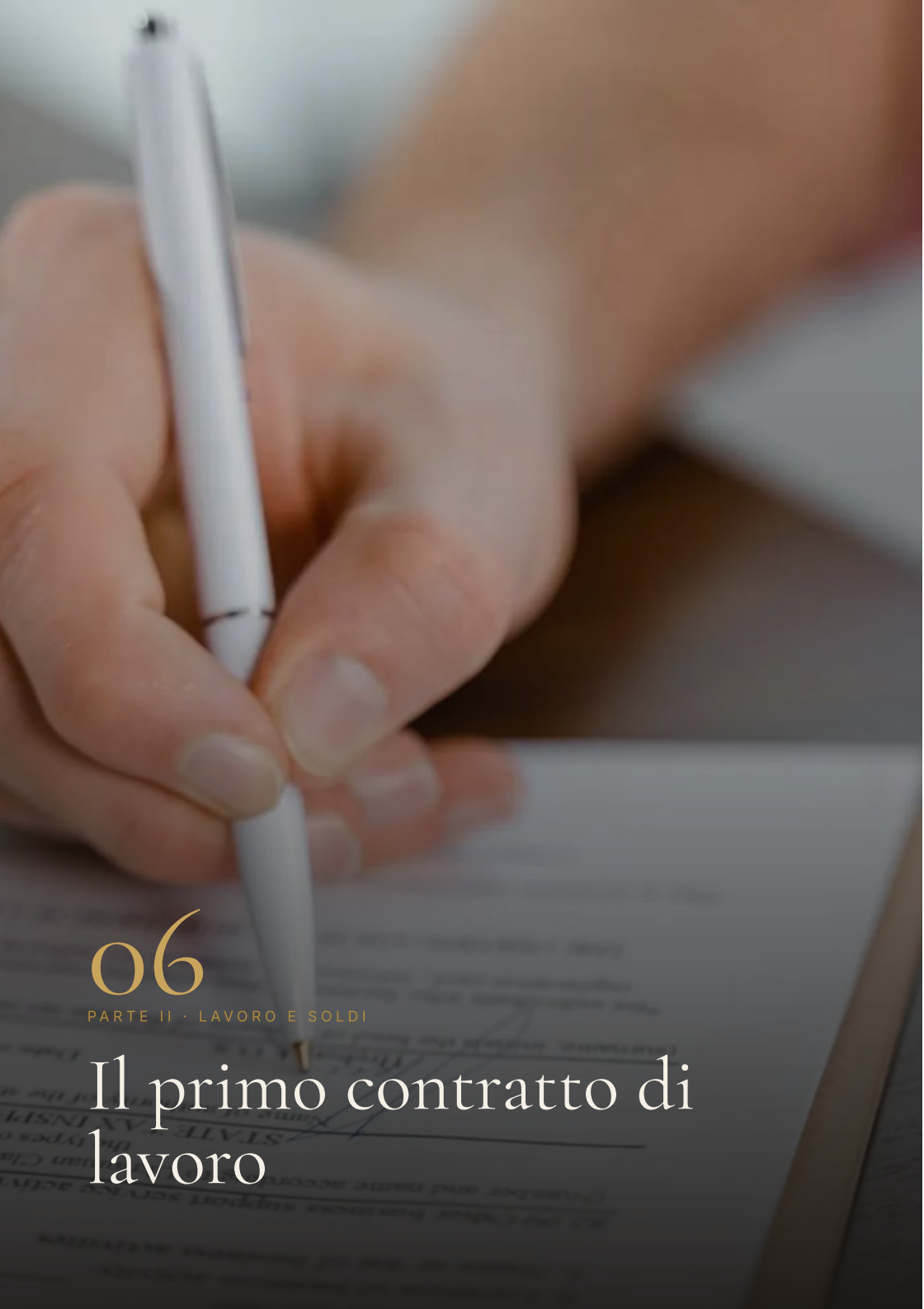


II

PARTE II

Lavoro e soldi

Il contratto, la busta paga, la banca, il mutuo.



06

PARTE II · LAVORO E SOLDI

Il primo contratto di lavoro

Il primo contratto di lavoro si firma quasi sempre con entusiasmo e quasi mai leggendolo davvero. Ho avuto tanti dipendenti, e ho visto il contratto dall'altra parte del tavolo: molte incomprensioni nascono proprio dalle righe che nessuno ha letto.

Ogni Paese ha le sue regole, ma le domande da farsi sono sempre le stesse.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Guardare solo lo stipendio lordo**
Quello che conta per vivere è il netto, e quello che cambia la vita sono orari, ferie, benefit e possibilità di crescere.

2 **Ignorare il periodo di prova**
Durante la prova entrambe le parti possono interrompere il rapporto più facilmente. Sapere quanto dura e come funziona evita sorprese.

3 **Non leggere le clausole di uscita**
Preavviso, patto di non concorrenza, rimborso della formazione: sono le righe che contano il giorno in cui te ne vai.

4 **Accettare promesse a voce**
Quello che non è scritto nel contratto, per la legge, spesso non esiste.

IL MIO CONSIGLIO

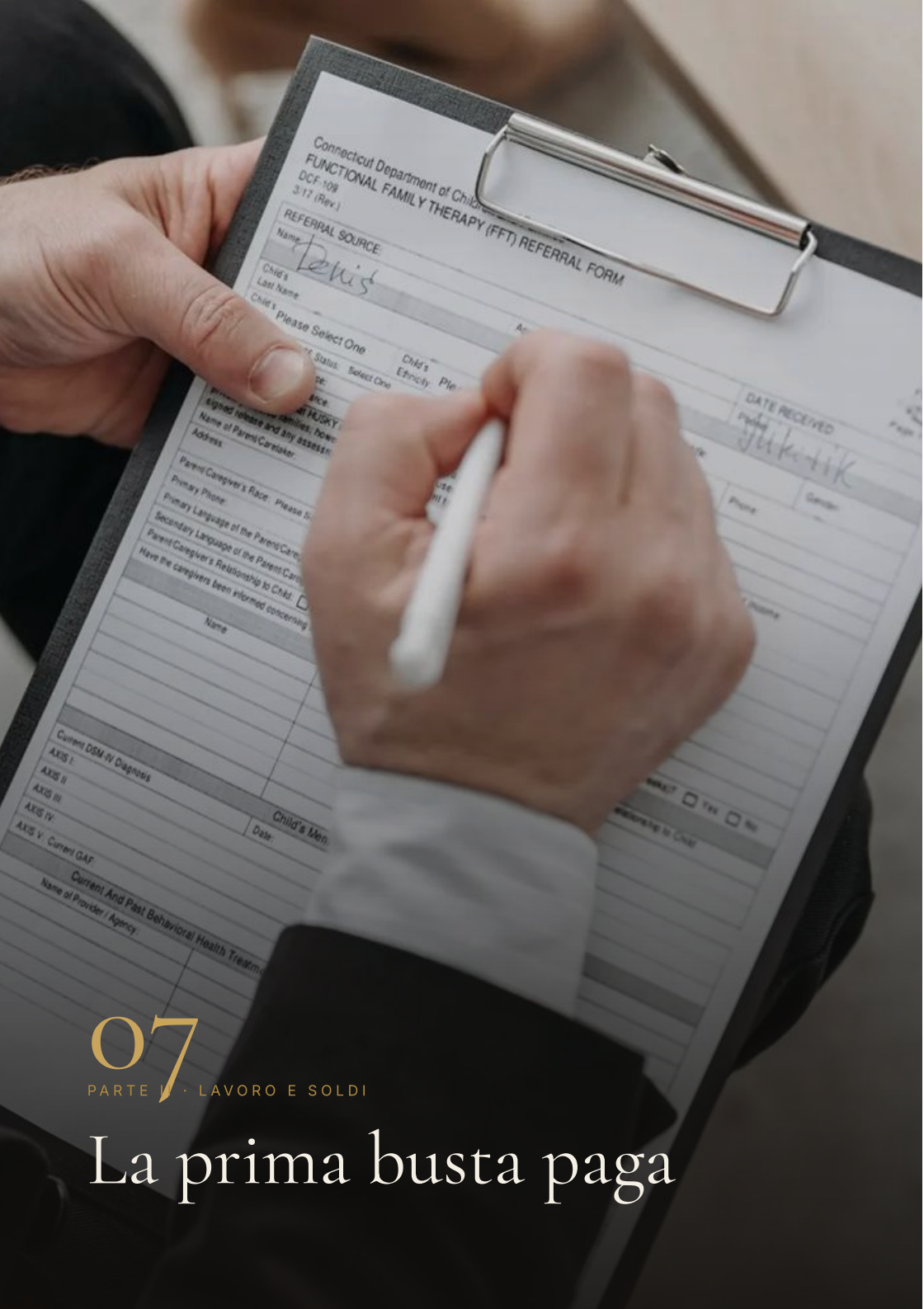
Prima di firmare, chiedi una copia del contratto e leggila con calma, a casa, non in ufficio davanti a chi aspetta la tua firma. Se qualcosa non ti è chiaro, chiedilo per scritto. Un buon datore di lavoro non si offende per una domanda: si preoccupa di più di chi firma senza leggere.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto prenderò netto, ogni mese?

? Che cosa succede se voglio andarmene?

? Tutto quello che mi hanno promesso è scritto?



07

PARTE II · LAVORO E SOLDI

La prima busta paga

La prima busta paga è una piccola delusione per quasi tutti: il numero in fondo è più basso di quello che ci si aspettava. Non è un errore. È la differenza tra lordo e netto, ed è il momento giusto per imparare a leggerla.

La busta paga non è solo una ricevuta. È il documento che ti servirà per affittare casa, chiedere un prestito, dimostrare il tuo reddito.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Non controllarla mai**
Errori nelle ore, nelle ferie o negli straordinari succedono. Se non li vedi tu, nessuno li correggerà.

2 **Non sapere che cosa ti viene trattenuto**
Imposte e contributi non sono soldi persi: servono per pensione, sanità e disoccupazione. Capirli aiuta a pianificare.

3 **Spendere il primo stipendio come se fosse tutto libero**
Affitto, spese fisse e risparmi vanno tolti prima, non alla fine del mese.

4 **Buttare le buste paga**
Per affittare o chiedere un mutuo te ne chiederanno sempre le ultime. Conservale tutte, in ordine.

IL MIO CONSIGLIO

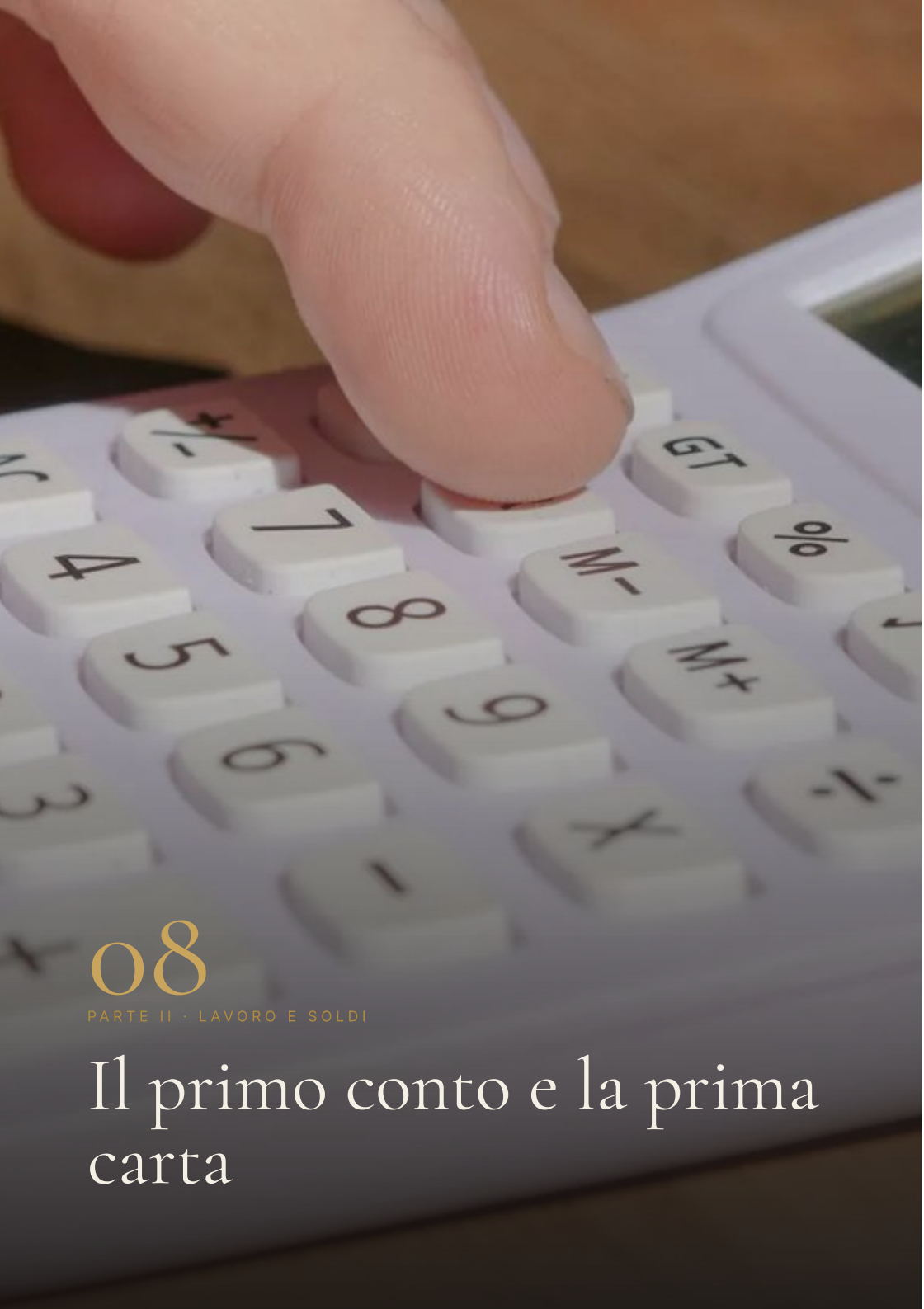
Il primo mese, siediti con la busta paga e un foglio. Scrivi il netto, togli l'affitto, le spese fisse e una cifra da mettere da parte. Quello che resta è quello che puoi spendere davvero. Sembra banale, ma è l'abitudine che separa chi a fine mese respira da chi aspetta lo stipendio successivo.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? So leggere ogni riga della mia busta paga?

? Quanto mi resta dopo le spese fisse?

? Dove le conservo?



08

PARTE II · LAVORO E SOLDI

Il primo conto e la prima carta

Lavoro in una città di banche, e ogni giorno parlo con persone che ci lavorano. Il primo conto e la prima carta sembrano una formalità. In realtà sono il primo contratto finanziario della tua vita, e i costi piccoli, ripetuti ogni mese per anni, diventano grandi.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Scegliere la banca per comodità**
   Il conto aperto in fretta, il primo giorno, spesso costa più di quanto serve. Confronta canone, carte e commissioni.

2. **Confondere carta di debito e di credito**
   Con la carta di credito spendi oggi soldi che restituirai domani. Usata male, costa interessi alti.

3. **Non attivare le protezioni**
   Avvisi sui movimenti, limiti di spesa, blocco rapido: dieci minuti di impostazioni evitano grossi problemi.

4. **Dare i propri dati a chi li chiede**
   Nessuna banca seria ti chiede codici o password per telefono o per messaggio.

IL MIO CONSIGLIO

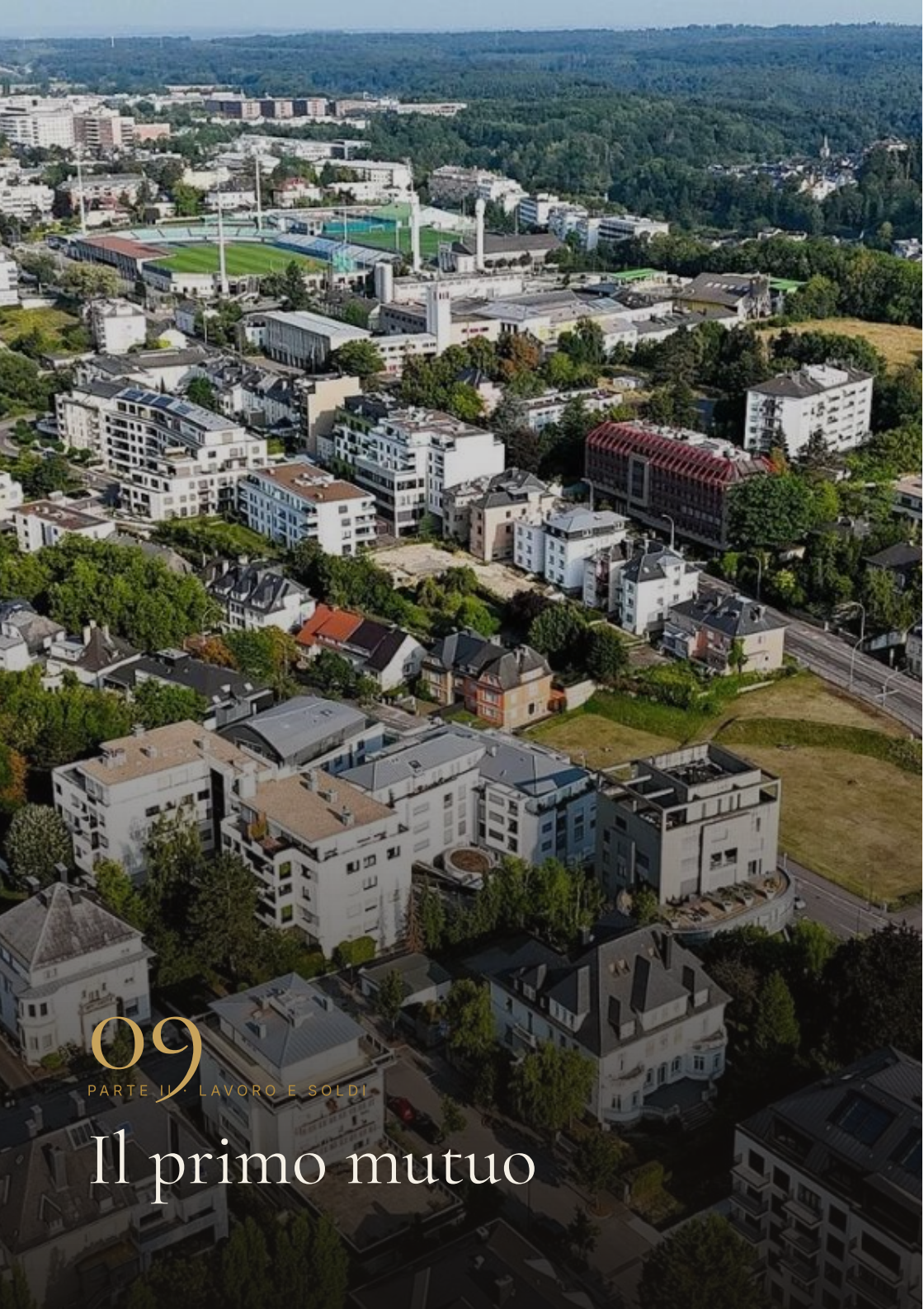
Tieni un conto per le spese di tutti i giorni e uno, separato, per i risparmi. I soldi che non vedi non li spendi. E controlla i movimenti ogni settimana: è il modo più semplice per accorgerti presto di un addebito sbagliato o di una frode.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto mi costa questo conto in un anno?

? Che tipo di carta mi serve davvero?

? Ho attivato gli avvisi e i limiti?



09

PARTE II · LAVORO E SOLDI

Il primo mutuo

Il primo mutuo è un contratto che ti accompagna per venti o trent'anni. Si sceglie spesso guardando solo la rata, e la rata è solo una parte della storia.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Guardare solo la rata**
   Conta il costo totale: tasso, spese, assicurazioni e durata. Una rata bassa su trent'anni può costare molto di più.

2. **Chiedere un solo preventivo**
   Le banche non offrono tutte le stesse condizioni. Due o tre proposte cambiano spesso il risultato.

3. **Non avere l'anticipo**
   Le banche finanziano raramente il cento per cento. Servono risparmi per l'anticipo e per le spese.

4. **Cercare casa prima di sapere quanto puoi spendere**
   Sapere prima quanto la banca ti presta ti rende un acquirente credibile.

IL MIO CONSIGLIO

Prima di cercare casa, vai in banca. Sapere quanto puoi ottenere, e a quali condizioni, cambia il modo in cui cerchi e il modo in cui ti vedono i venditori. E ricorda che la rata deve stare nel tuo budget anche nei mesi difficili, non solo in quelli buoni.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto pagherò in totale, non solo al mese?

? Ho confrontato almeno due banche?

? Quanto posso spendere senza vivere solo per la rata?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE L'ANNUNCIO

Il budget vero di un acquisto, mutuo compreso, è spiegato passo per passo in Oltre l'annuncio.

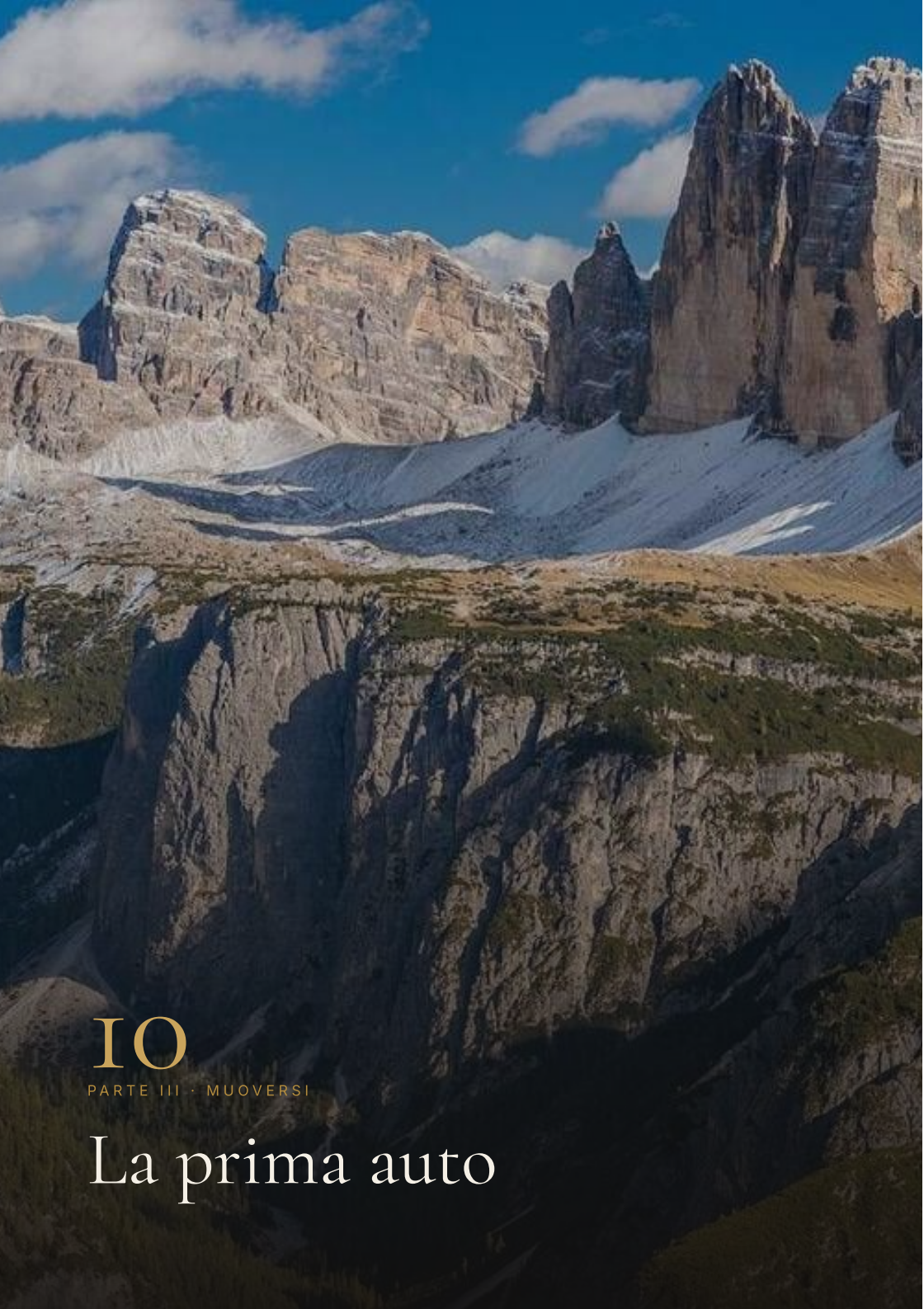


III

PARTE III

Muoversi

La prima auto e i primi viaggi.



10

PARTE III · MUOVERSI

La prima auto

La prima auto si sceglie quasi sempre con il cuore e si paga per anni con il portafoglio. Il prezzo di acquisto è solo l'inizio: assicurazione, carburante, manutenzione, parcheggio e svalutazione fanno il resto.

E prima di comprarla, la domanda da farsi è un'altra: mi serve davvero? In molte città, con buoni mezzi pubblici, la risposta è no.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Guardare solo il prezzo**
Per un neopatentato l'assicurazione può costare quasi quanto l'auto. Chiedi il preventivo prima di scegliere il modello.

2 **Comprare un'usata senza controlli**
Libretto dei tagliandi, chilometri, incidenti, una prova su strada e, se puoi, un meccanico di fiducia.

3 **Finanziare tutto senza fare i conti**
Le rate comode nascondono spesso interessi alti e un maxi pagamento finale.

4 **Dimenticare il parcheggio**
In città trovare dove lasciarla può costare tempo e denaro ogni giorno.

IL MIO CONSIGLIO

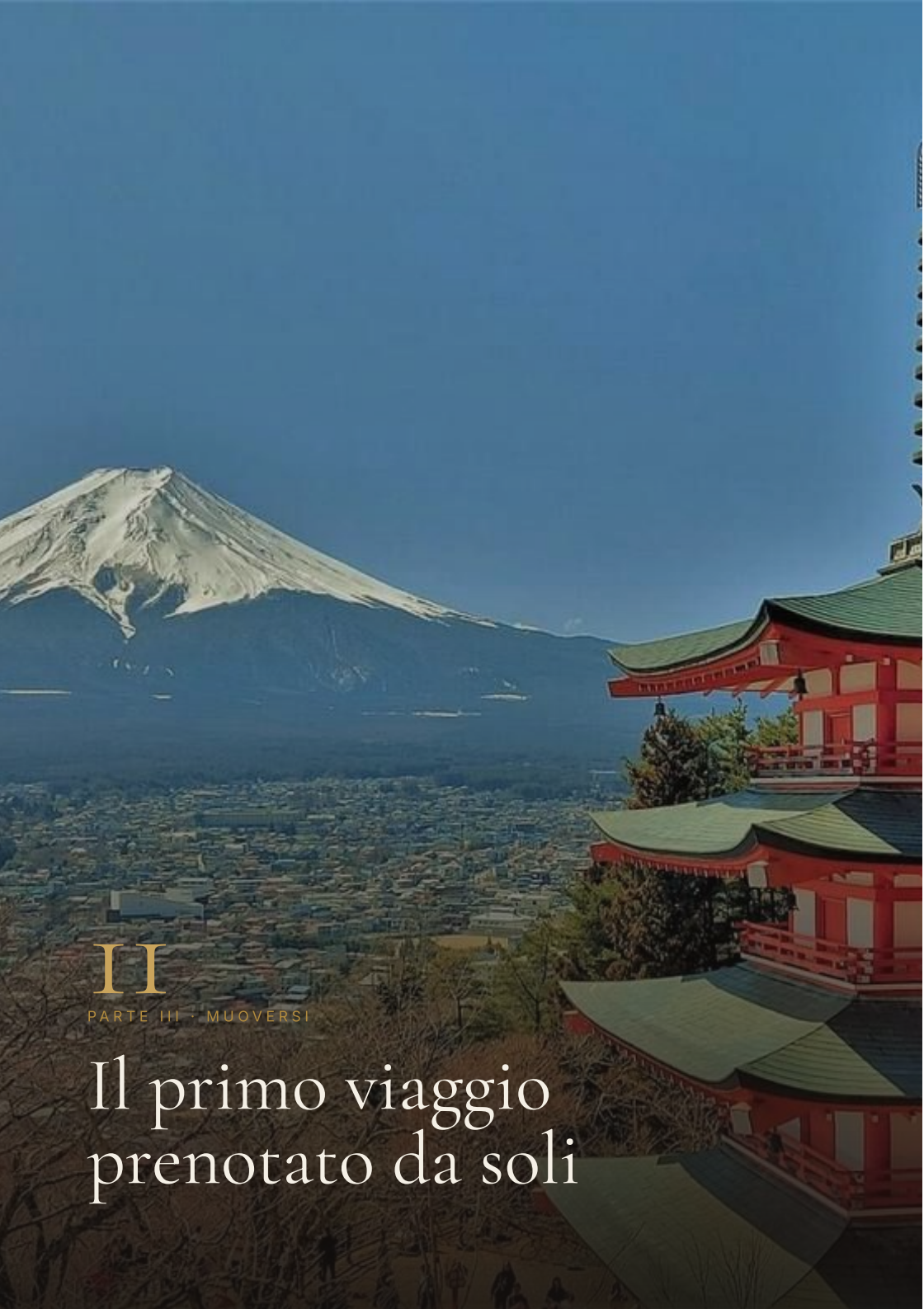
Prima di scegliere l'auto, fai il conto di quanto ti costerà ogni mese, tutto compreso, e confrontalo con quanto spenderesti in mezzi pubblici, taxi e qualche noleggio. A volte il risultato sorprende. Se poi la compri, fai sempre controllare un'usata da qualcuno di cui ti fidi, prima di pagare.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Quanto mi costerà al mese, tutto compreso?

? Ho fatto controllare l'auto da qualcuno di cui mi fido?

? Mi serve davvero, o posso farne a meno?



II

PARTE III · MUOVERSI

Il primo viaggio prenotato da soli

Prenotare un viaggio oggi sembra facilissimo: due clic e hai volo e albergo. È proprio per questo che si sbaglia. Le offerte migliori hanno spesso condizioni nascoste, e i problemi si scoprono quando sei già partito.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Prenotare la tariffa più bassa senza leggere**
Bagaglio, cambi, cancellazione: spesso non sono compresi, e costano più della differenza di prezzo.

2 **Non controllare documenti e visti**
Passaporto valido, visti, regole d'ingresso: si controllano prima di pagare, non in aeroporto.

3 **Scegliere l'alloggio solo dalle foto**
Posizione, recensioni recenti e politica di cancellazione contano più della foto della piscina.

4 **Partire senza assicurazione**
Una spesa medica all'estero può costare moltissimo. Un'assicurazione di viaggio costa poco.

IL MIO CONSIGLIO

Leggi le condizioni prima del prezzo. Bagaglio, cambi e cancellazione valgono spesso più dei pochi euro di differenza tra due tariffe. E salva tutto in un posto solo, sul telefono e in copia: biglietti, prenotazioni, documenti, numeri utili.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Che cosa è compreso nel prezzo che vedo?

? I miei documenti sono validi per questo Paese?

? Che cosa succede se devo cancellare?

Atlante del Mondo

PER ANDARE OLTRE · ATLANTE DEL MONDO

Su Atlante del Mondo trovi guide ai Paesi, itinerari e consigli pratici per preparare il viaggio, in italiano, inglese e francese.



12

PARTE III · MUOVERSI

Il primo viaggio da solo

Il primo viaggio da solo è una delle prime volte che cambiano una persona. Si torna diversi: più sicuri, più liberi. Ma viaggiare soli richiede un po' più di preparazione, perché non c'è nessuno a dividere i problemi.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Partire senza dire a nessuno dove vai**
   Lascia il tuo itinerario a una persona di fiducia e fatti sentire ogni tanto.

2. **Arrivare di notte in un posto sconosciuto**
   Il primo arrivo, se possibile, va organizzato di giorno, con l'alloggio già prenotato.

3. **Tenere tutto nello stesso posto**
   Soldi, carte e documenti divisi in due posti diversi: se perdi uno, hai l'altro.

4. **Riempire ogni giorno**
   Da soli ci si stanca di più. Lascia spazio per riposare e per le sorprese.

IL MIO CONSIGLIO

Il primo viaggio da solo fallo in un posto facile, dove ti senti a tuo agio, e tieni un margine di tempo e di soldi per gli imprevisti. Non serve andare lontano per vivere l'esperienza: serve partire preparati e lasciarsi un po' di libertà.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Chi sa dove sono, ogni giorno?

? Come arrivo all'alloggio la prima sera?

? Che cosa faccio se perdo telefono o portafoglio?

Atlante del Mondo

PER ANDARE OLTRE · ATLANTE DEL MONDO

Atlante del Mondo ha guide e itinerari pensati anche per chi viaggia da solo.



13

PARTE III · MUOVERSI

Il primo viaggio intercontinentale

Il primo viaggio dall'altra parte del mondo si prepara con mesi di anticipo, ed è giusto così. Fuso orario, clima, vaccinazioni, visti, distanze: tutto è più grande, compresi gli errori.

DOVE SI SBAGLIA

1. **Voler vedere tutto**
   In un Paese grande, tre città in una settimana significano tre giorni passati a spostarsi.

2. **Sottovalutare il fuso orario**
   Il primo giorno, e a volte il secondo, vanno tenuti leggeri.

3. **Dimenticare la stagione**
   Dall'altra parte del mondo l'estate può essere la stagione delle piogge.

4. **Non informarsi su salute e documenti**
   Vaccinazioni consigliate, visti e regole d'ingresso si controllano sui siti ufficiali, con largo anticipo.

IL MIO CONSIGLIO

Meno tappe, più tempo. Il ricordo di un grande viaggio non è il numero di città viste, ma le ore passate davvero in un posto. Scegli due o tre basi, organizza gli spostamenti lunghi con calma e lascia almeno un giorno libero per riprenderti dal viaggio.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Che stagione è laggiù, nei giorni in cui parto?

? Quante tappe posso fare davvero, senza correre?

? Quali documenti e vaccinazioni servono?

Atlante del Mondo

PER ANDARE OLTRE · ATLANTE DEL MONDO

Su Atlante del Mondo trovi le schede dei Paesi e gli itinerari per organizzare il primo grande viaggio.



IV

PARTE IV

Presentarsi e ricordare

Il guardaroba da lavoro e la storia del proprio nome.



14

PARTE IV · PRESENTARSI E RICORDARE

Il primo guardaroba da lavoro

Il primo lavoro serio porta con sé una domanda: come mi vesto? E quasi sempre una risposta sbagliata: comprare tanto, in fretta, al prezzo più basso. Dopo pochi mesi, metà di quei vestiti è già da buttare.

Sono cresciuto tra i vestiti: mio padre produceva abbigliamento a Torino, la famiglia aveva negozi e un ingrosso, e io ho lavorato fin da ragazzo nei negozi e nei mercati. Da allora guardo un capo partendo dall'etichetta e dal tessuto, non dal cartellino del prezzo.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Comprare tanto invece che bene**
Pochi capi buoni, che si abbinano tra loro, valgono più di un armadio pieno di cose che non durano.

2 **Non leggere l'etichetta**
La composizione dice molto della qualità e di come il capo invecchierà.

3 **Fidarsi degli sconti**
Un prezzo barrato non dice quanto vale un capo. Dice solo quanto vogliono che tu pensi di risparmiare.

4 **Dimenticare la vestibilità**
Un capo caro che veste male è comunque un capo sbagliato.

IL MIO CONSIGLIO

Comincia con pochi capi fatti bene nei colori facili, che si abbinano tutti tra loro. Prova sempre, guarda le cuciture, leggi l'etichetta. Un capo buono si riconosce prima ancora di guardare il prezzo, e dura anni invece di mesi.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Questo capo si abbina con almeno tre cose che ho?

? Che cosa dice l'etichetta?

? Lo comprerei anche senza lo sconto?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE IL CARTELLINO

Oltre il cartellino è il manuale completo per riconoscere la qualità vera nei vestiti e costruire un guardaroba che dura.



15

PARTE IV · PRESENTARSI E RICORDARE

La prima volta che cerchi le tue radici

Prima o poi, quasi tutti si chiedono da dove viene il proprio cognome. È una curiosità bellissima, e un terreno pieno di trappole: siti che vendono stemmi, alberi genealogici inventati, parentele illustri date per certe.

Io ho fatto questo viaggio con il cognome che porto, e ho imparato che la regola è una sola: separare quello che è documentato da quello che piacerebbe credere.

DOVE SI SBAGLIA

1 **Credere che lo stesso cognome sia la stessa famiglia**
Portare un cognome non è una prova di parentela. È solo il punto da cui comincia la ricerca.

2 **Comprare uno stemma online**
Gli stemmi appartenevano alle famiglie, non ai cognomi.

3 **Partire dai nobili invece che da sé**
La ricerca seria parte dai genitori e dai nonni, con documenti veri, e risale un passo alla volta.

4 **Fidarsi di una fonte sola**
Ogni informazione va confrontata con gli archivi.

IL MIO CONSIGLIO

Parti dai documenti che hai in casa e dai racconti dei più anziani, finché puoi ancora farti raccontare. Scrivi tutto, con le date e le fonti. Poi vai negli archivi, uno alla volta. È un lavoro lento, ma ogni documento vero vale più di cento storie trovate su internet.

TRE DOMANDE PRIMA DI DECIDERE

? Che cosa so davvero, con documenti, dei miei nonni?

? Da dove viene questa informazione?

? Dove sono gli archivi del luogo da cui vengo?



PER ANDARE OLTRE · OLTRE IL NOME

Oltre il nome racconta la storia documentata del cognome Barresi e spiega come si cerca un antenato, passo per passo.



V

MATTIA BARRESI

La collana

Ogni libro della collana parte dalla stessa idea: il prezzo dice pochissimo. Quello che conta è quello che c'è dietro.

Nelle pagine che seguono trovi ogni libro presentato per bene: a chi serve, che cosa impari, come è fatto, e le prime pagine vere da sfogliare.

MANUALE PRATICO DELLA QUALITÀ NEI VESTITI



OLTRE IL CARTELLINO

Come riconoscere la vera qualità e smascherare il falso lusso

FIBRA · TESSUTO · COSTRUZIONE
VESTIBILITÀ · DURATA · PREZZO

MATTIA BARRESI

VOLUME I · MANUALE PRATICO DELLA QUALITÀ NEI VESTITI

VOLUME I · MANUALE PRATICO DELLA QUALITÀ NEI VESTITI

Oltre il cartellino

Come riconoscere la vera qualità nei vestiti e smascherare il falso lusso

La differenza tra un buon capo e uno deludente raramente è scritta sul cartellino del prezzo. Sta nella fibra, nel filato, nel tessuto, nelle cuciture, nella vestibilità e nel modo in cui un capo invecchia dopo venti lavaggi.

In questo manuale pratico spiego come leggere un'etichetta fino in fondo, come riconoscere le cuciture fatte bene e i difetti che non si vedono a prima vista, come scegliere cappotti, camicie, maglioni, jeans e scarpe, e come difendersi da saldi finti, falso lusso e greenwashing. L'obiettivo è semplice: costruire un guardaroba che dura e spendere dove vale davvero la pena.

A CHI SERVE

A chi vuole spendere meglio sui vestiti, smettere di comprare capi che durano una stagione e riconoscere la qualità vera, senza farsi guidare dal marchio o dallo sconto.

CHE COSA IMPARI

- Leggere un’etichetta di composizione e capire che cosa dice davvero
- Controllare cuciture, bottoni, cerniere e fodere in camerino in due minuti
- Distinguere un cappotto, una camicia o un paio di scarpe fatti bene da una copia cara
- Riconoscere sconti finti, falso lusso e promesse verdi vuote
- Curare i vestiti perché durino anni e non mesi

COME È FATTO

I Le basi che nessuno ti spiega

II Esaminare la qualità sul campo

III Guida pratica ai singoli capi

IV Chimica, comfort e consapevolezza

V Dove e come si compra davvero

VI Cura, durata, errori e riparazioni

VII Colore, stile e guardaroba

VIII Il metodo

478	46	8	54
PAGINE	CAPITOLI	PARTI	FOTO

In italiano, inglese e francese

CARTACEO

34,90 €

DIGITALE

14,90 €

Leggere. Toccare. Osservare. Provare. Confrontare.

Indice

Storie dal campo 1

PARTE I – Le basi che nessuno ti spiega

1 Che cos'è davvero la qualità nei vestiti 9
2 Perché oggi tanti vestiti si rovinano subito 17
3 Le fibre tessili 25
4 I tessuti 39
5 Come leggere correttamente le etichette 51

PARTE II – Esaminare la qualità sul campo

6 I controlli da fare prima di pagare 61
7 Cuciture, bottoni, cerniere e fodere 71
8 Vestibilità, taglie e proporzioni 81
9 I difetti reali dei vestiti 93

PARTE III – Guida pratica ai singoli capi

10 T-shirt e polo 107
11 Camicie e bluse 118
12 Maglioni, lana e cashmere 131
13 Pantaloni e jeans 144
14 Abiti, giacche e cappotti 154
15 Abbigliamento sportivo e tecnico 166
16 Scarpe, borse e pelletteria 181
17 Intimo, calze e abbigliamento da notte 196
18 Il guardaroba maschile 208
19 Il guardaroba femminile 220
20 Abbigliamento per bambini e neonati 230
21 Comprare bene spendendo meno 238

PARTE IV – Chimica, comfort e consapevolezza

Storie dal campo

Prima del metodo, da dove viene. Le storie di questo capitolo vengono dalla mia esperienza.

Chi ti parla

Sono cresciuto a Torino, tra i vestiti. Mio padre produceva abbigliamento femminile e la mia famiglia ha avuto fino a diciassette negozi di abbigliamento da donna, più un ingrosso e i banchi al mercato. Ho passato la giovinezza tra stoffe, scatoloni, cartellini e clienti.

Poi la vita mi ha portato altrove. Da più di vent'anni lavoro nell'immobiliare, da dodici in Lussemburgo, e ho visto migliaia di case. Può sembrare un altro mondo. In realtà il mestiere è lo stesso: guardare una cosa che ha un prezzo e capire quanto vale davvero.

È un occhio che ho imparato da ragazzo, accanto a mio padre, e che non ho più perso. Questo libro è il mio modo di passarlo a te.

Sono cresciuto tra i vestiti

Mio padre produceva abbigliamento femminile, e tutti i negozi che abbiamo avuto in famiglia erano di abbigliamento da donna. Avevamo anche un ingrosso.

Da ragazzo andavo con lui a comprare negli ingrossi di tutta Italia: a Brescia, a Bologna, e soprattutto a Prato, la capitale del pronto moda, dove ormai a produrre erano in tanti anche i laboratori cinesi. A Prato compravamo direttamente dai produttori, senza intermediari.

Quando la famiglia è arrivata ad avere diciassette negozi di abbigliamento, gli acquisti erano di centinaia di migliaia di euro. Migliaia e migliaia di capi da scegliere, controllare, smistare e distribuire. Rifornire diciassette negozi ti insegna in fretta che ogni errore di acqui-

sto si moltiplica: un tessuto sbagliato non è un capo sbagliato, sono centinaia di capi che restano sugli scaffali.

Per me quei viaggi erano una scuola. Vedevo mio padre prendere in mano un capo, girarlo, guardare le cuciture all'interno, strofinare il tessuto tra le dita, e capire in pochi secondi se valeva il prezzo che gli chiedevano. Non guardava mai l'etichetta per primo.

Quel gesto l'ho imparato da lui, e me lo porto dietro ancora oggi, in qualsiasi negozio entri. Questo libro è, in fondo, il tentativo di insegnare a chiunque quello che lui insegnava a me senza nemmeno spiegarlo.

Il mercato e il negozio

Avevamo i negozi e avevamo i banchi al mercato. Sono due mondi diversi, e servono tutti e due.

Nei negozi il prodotto costava di più: c'era la vetrina, l'illuminazione, la commessa, il camerino, la stagione nuova. Al mercato vendevamo tanta roba a poco prezzo, capi alla portata di tutti. E vendevamo anche le rimanenze dei negozi, quello che a fine stagione non era uscito: a tre euro, cinque, sette, dieci euro.

A cosa serve il mercato? A due cose. Dà a tutte le persone, anche a chi ha pochi soldi, la possibilità di comprarsi un vestito. E dà a chi vende il modo di liberarsi della merce rimasta, per fare spazio alla stagione nuova. È a questo che servono anche gli ingrossi: far girare la merce.

Per chi compra, la lezione è importante. Al mercato puoi trovare un capo ottimo a pochi euro, se è una rimanenza di un buon negozio, e puoi trovare un capo pessimo allo stesso prezzo. Il banco non ti dice quale dei due hai in mano. Te lo dicono la fibra, il tessuto e le cuciture. Il prezzo basso non è garanzia di affare, così come quello alto non è garanzia di qualità.

Lo stesso capo, due prezzi

Avendo lavorato sia al mercato sia nei negozi, ho visto una cosa che pochi clienti sanno: a volte lo stesso capo, o uno quasi identico, passa dallo stesso ingrosso e finisce in due posti diversi a due prezzi diversissimi.

GUIDA PRATICA PER CHI COMPRA CASA



OLTRE L'ANNUNCIO

Come riconoscere il vero valore di una casa ed evitare gli errori che costano anni

POSIZIONE · STATO · DOCUMENTI
BUDGET · TRATTATIVA · CONTRATTO

MATTIA BARRESI

VOLUME II · GUIDA PRATICA PER CHI COMPRA CASA

VOLUME II · GUIDA PRATICA PER CHI COMPRA CASA

Oltre l'annuncio

Come riconoscere il vero valore di una casa ed evitare gli errori che costano anni

Le foto, i metri quadri e il prezzo dell'annuncio raccontano solo una parte della storia. Il resto sta nei documenti, nel condominio, nella zona, nei costi di gestione e nelle domande che nessuno fa durante una visita.

Dopo ventun anni nel settore immobiliare, ho scritto la guida che darei a un amico prima del suo primo acquisto: costruire il budget vero, leggere un annuncio tra le righe, stimare il valore con i confronti, visitare con metodo, controllare documenti e condominio, fare un'offerta e trattare con calma. L'edizione italiana contiene le regole italiane.

A CHI SERVE

A chi sta per comprare casa, soprattutto la prima volta, e vuole capire quanto vale davvero, evitare gli errori che costano anni e arrivare al notaio senza sorprese.

CHE COSA IMPARI

- Calcolare il costo vero di un acquisto, non solo il prezzo
- Leggere un annuncio e capire che cosa non dice
- Stimare il valore con confronti reali prima di fare un'offerta
- Visitare una casa con una lista di controllo, stanza per stanza
- Fare un'offerta, trattare e firmare senza sorprese

COME È FATTO

I Prima di cercare

II Leggere il mercato e gli annunci

III La visita

IV I documenti

V Offerta, trattativa e firma

VI Casi particolari

VII Dopo l'acquisto

VIII Il metodo

206	34	8	44
PAGINE	CAPITOLI	PARTI	FOTO

In italiano, inglese e francese

CARTACEO

26,90 €

DIGITALE

12,90 €

Cercare. Visitare. Verificare. Trattare. Firmare.

Indice

Introduzione 1
Storie dal campo 4

PARTE I – Prima di cercare

1 Che cosa vuol dire comprare bene una casa 11
2 Capire che cosa ti serve davvero 16
3 Il budget vero: tutti i costi di un acquisto 22
4 Il mutuo senza misteri 29
5 Comprare o affittare? 35

PARTE II – Leggere il mercato e gli annunci

6 Come si forma il prezzo di una casa 42
7 Leggere un annuncio 47
8 Stimare il valore da soli 53
9 Il quartiere e la posizione 59

PARTE III – La visita

10 Prepararsi alla visita 65
11 Struttura, crepe e umidità 69
12 Gli impianti 75
13 Luce, esposizione e rumore 81
14 Il condominio 86
15 Energia e comfort 92
16 La seconda visita e le domande al venditore 96
17 Quando serve un tecnico 100

PARTE IV – I documenti

18 Chi vende davvero 105
19 Conformità: la casa reale e la casa sulla carta 110

Introduzione

Perché ho scritto questo libro



Un soggiorno luminoso: dietro ogni annuncio c'è una casa da capire, non solo da guardare.

Lavoro nel settore immobiliare da ventun anni, e da dodici anni la mia base è il Lussemburgo, dove seguo soprattutto persone che lavorano nelle banche, nei fondi d'investimento, nelle grandi società di consulenza e nelle multinazionali. Sono clienti preparati, abituati a leggere contratti, bilanci e numeri. Eppure, quando si tratta di comprare casa, molti di loro arrivano con le stesse domande e con le stesse paure di chiunque altro.

Non è strano. La casa è l'acquisto più grande della vita per quasi tutti, ma è anche quello che si fa meno volte. Un professionista esperto valuta centinaia di operazioni nel suo lavoro e compra casa una, due, al massimo tre volte nella vita. Arriva a quel momento con poca pratica, con molta emozione e con un mercato che parla una lingua

tutta sua: metri quadri commerciali, classi energetiche, compromessi, caparre, spese condominiali, condizioni sospensive.

Che cosa troverai in queste pagine

Questo libro nasce per mettere ordine. Non è un manuale per agenti immobiliari e non è un trattato di diritto. È una guida pratica per chi deve comprare una casa e vuole farlo con la testa lucida, sapendo che cosa guardare, che cosa chiedere e che cosa controllare prima di firmare.

Ho diviso il percorso nelle fasi reali di un acquisto. Si parte da prima della ricerca, quando bisogna capire che cosa serve davvero e quanto si può spendere senza farsi male. Poi si impara a leggere il mercato e gli annunci, a visitare una casa con metodo, a leggere i documenti, a fare un'offerta e a trattare. Seguono i casi particolari, come l'acquisto di chi vive all'estero, l'investimento e la casa da ristrutturare, e infine i primi mesi dopo il rogito. L'ultima parte riunisce tutto in un metodo, in una serie di casi pratici e in una scheda di valutazione da usare durante le visite.

Un libro per chi compra in Italia

Questa edizione è dedicata a chi compra casa in Italia. Il modo di valutare una casa, di riconoscere un difetto, di leggere un prezzo o di condurre una trattativa è lo stesso in qualsiasi mercato, e lo vedo ogni giorno nel mio lavoro con clienti di molti Paesi. Le tasse, i contratti, i tempi e le tutele, invece, sono italiani, e l'Italia ha particolarità che chi compra spesso scopre troppo tardi: la proposta irrevocabile firmata in agenzia, la caparra confirmatoria, la conformità urbanistica e catastale, le agevolazioni prima casa con le loro condizioni, il condominio con le sue regole.

Per questo in quasi tutti i capitoli troverai un riquadro, **Come funziona in Italia**, con le regole e le cifre principali, aggiornate a novembre 2026. In fondo al libro, prima del glossario, un'appendice riunisce tappe, costi, documenti e scadenze di un acquisto in Italia. Le leggi cambiano, a volte anche più di una volta l'anno: prima di decidere, verifica sempre le cifre con il notaio, con la banca o con le fonti ufficiali che indico.

GUIDA PRATICA PER CHI VENDE CASA



OLTRE IL PREZZO

Come vendere casa al valore giusto, nei tempi giusti

VALORE · DOCUMENTI · PRESENTAZIONE
OFFERTA · TRATTATIVA · ROGITO

MATTIA BARRESI

VOLUME III · GUIDA PRATICA PER CHI VENDE CASA

VOLUME III · GUIDA PRATICA PER CHI VENDE CASA

Oltre il prezzo

Come vendere casa al valore giusto, nei tempi giusti

Un prezzo sbagliato, un documento mancante o una parola di troppo in visita possono costare mesi e migliaia di euro. La maggior parte degli errori di una vendita nasce prima ancora che la casa sia in vendita.

Questa guida segue l'ordine reale di una vendita: la decisione, il valore, la preparazione, l'annuncio, le visite, la scelta di un agente, l'offerta, la trattativa e la firma. Si chiude con un calendario in dieci fasi, una scheda di trenta controlli e dieci casi pratici. L'edizione italiana contiene le regole italiane.

A CHI SERVE

A chi sta per vendere casa e vuole venderla al prezzo giusto, nei tempi giusti, con i documenti in ordine e una trattativa condotta con calma.

CHE COSA IMPARI

- Calcolare quanto ti resterà davvero, prima di scegliere il prezzo
- Stimare la casa con le vendite concluse, non con gli annunci
- Preparare casa e documenti senza ristrutturare
- Scegliere un agente e leggere l'incarico clausola per clausola
- Valutare l'offerta intera e trattare per iscritto

COME È FATTO

I Prima di mettere in vendita

II Il valore

III Preparare la casa

IV L'annuncio

V Le visite

VI Con un agente o da soli

VII Offerta, trattativa e firma

VIII Il metodo

117	31	8	41
PAGINE	CAPITOLI	PARTI	FOTO

In italiano, inglese e francese

CARTACEO

21,90 €

DIGITALE

9,90 €

Decidere. Stimare. Preparare. Trattare. Firmare.

Indice

Introduzione 1
Storie dal campo 3

PARTE I – Prima di mettere in vendita

1 Perché vendi, e perché conta 11
2 Il momento giusto 14
3 Vendere prima o dopo aver comprato 17
4 I costi veri della vendita 20
5 Mutuo, ipoteca e vendita 24

PARTE II – Il valore

6 Prezzo, valore e affetto 27
7 Stimare con i confronti 29
8 Il prezzo d'ingresso 33
9 La stima professionale e la perizia della banca 36

PARTE III – Preparare la casa

10 I documenti da preparare prima 39
11 Lavori che rendono e lavori che non rendono 42
12 Ordine, pulizia e home staging 45

PARTE IV – L'annuncio

13 Le foto e la planimetria 49
14 Il testo dell'annuncio 52
15 Dove e come pubblicare 55

PARTE V – Le visite

16 Preparare le visite 58
17 Durante la visita 61

Introduzione

Perché ho scritto questo libro



Una casa curata e luminosa: chi la vende la conosce bene, ma deve imparare a vederla con gli occhi di chi compra.

Lavoro nel settore immobiliare da ventun anni. In questo tempo ho visto vendere case in ogni modo possibile: bene, male, in fretta, con calma, con un agente, da soli, dopo un'eredità, dopo una separazione, per un trasferimento di lavoro o semplicemente perché la vita era cambiata. E ho notato una cosa che si ripete quasi sempre: chi vende sa molto della propria casa e molto poco della vendita.

Conosce ogni angolo, ricorda quanto ha speso per la cucina, sa che il vicino del terzo piano è una brava persona e che d'inverno il sole entra fino al divano. Ma non sa quanto vale davvero, sul mercato di oggi, quello che possiede. Non sa quali documenti gli chiederà il notaio, quanto pagherà di tasse, che cosa succede al mutuo, come

si legge un'offerta, perché la casa del vicino, uguale alla sua, è stata venduta in un mese mentre la sua è ferma da otto.

Il primo libro di questa collana, *Oltre il cartellino*, insegnava a riconoscere la qualità dei vestiti oltre il prezzo scritto sull'etichetta. Il secondo, *Oltre l'annuncio*, si metteva dalla parte di chi compra casa. Questo libro attraversa la strada e si mette dall'altra parte del tavolo: dalla parte di chi vende.

Che cosa troverai in queste pagine

Questo non è un manuale per agenti immobiliari e non è un trattato di diritto. È una guida pratica per chi possiede una casa e deve, o vuole, venderla. Segue l'ordine reale di una vendita: la decisione, il valore, la preparazione, l'annuncio, le visite, la scelta di un agente, l'offerta, la trattativa, la firma e quello che viene dopo.

In ogni capitolo trovi principi che valgono ovunque e, dove serve, un riquadro con le regole italiane: imposte, documenti, contratti. Le leggi e le cifre sono aggiornate a novembre 2026 e verificate su fonti ufficiali o specializzate. Le leggi però cambiano: prima di firmare, la verifica finale va sempre fatta con il notaio, il commercialista o un professionista di fiducia.

Troverai anche tabelle di sintesi, esempi numerici e casi pratici. Tutti gli esempi e i casi sono ipotetici, costruiti per spiegare un meccanismo: non raccontano persone reali.

Il punto di partenza

Vendere bene non vuol dire vendere al prezzo più alto che si possa immaginare. Vuol dire vendere al prezzo più alto che il mercato possa pagare davvero, nei tempi che ti servono, senza sorprese al momento della firma e senza rimpianti dopo. Sono quattro obiettivi diversi, e a volte si contraddicono. Questo libro ti aiuta a tenerli insieme.

Se alla fine della lettura saprai guardare la tua casa con gli occhi di chi la compra, avrai già fatto metà del lavoro.

STORIA DI UN NOME



OLTRE IL NOME

Storia del cognome Barresi, dai principi di Sicilia a oggi

PIETRAPERZIA · MILITELLO · BARRAFRANCA · MESSINA

MATTIA BARRESI

VOLUME IV · STORIA DI UN NOME

VOLUME IV · STORIA DI UN NOME

Oltre il nome

Storia del cognome Barresi, dai principi di Sicilia a oggi

Cavalieri arrivati con i Normanni, baroni, marchesi, principi. Un castello su una rupe, una città che porta ancora il loro nome, un parricidio arrivato fino a Carlo V, una principessa che crebbe il futuro re di Spagna.

Partendo dalle fonti originali, dallo stemmario siciliano del 1875 al Dizionario Biografico della Treccani, ricostruisco la storia della casata Barresi e seguo il nome dopo la sua fine: Messina, gli archivi perduti, gli emigrati, e un metodo pratico per chiunque voglia cercare i propri antenati. Ogni data incerta è segnalata come tale, e nessuna discendenza è affermata senza prove.

A CHI SERVE

A chi porta il cognome Barresi, a chi ama la storia della Sicilia e a chiunque voglia imparare come si ricostruisce, con metodo, la storia di un nome.

CHE COSA IMPARI

- Da dove venivano i Barresi, e come la casata salì e cadde
- Il vero stemma, come lo descrive lo stemmario siciliano del 1875
- Perché Messina torna di continuo nella storia del nome
- Perché gli archivi di Messina rendono così difficile la prova
- Come cercare i propri antenati, una generazione alla volta

COME È FATTO

I Prologo: un cognome

II I Barresi della storia

III Il nome dopo la casata

IV Epilogo e appendici

67	17	2	15
PAGINE	CAPITOLI	PARTI	FOTO

In italiano, inglese e francese

CARTACEO

16,90 €

DIGITALE

7,90 €

Un cognome uguale non è una prova. È l'inizio di una ricerca.

Indice

Prologo. Un cognome 1

PARTE PRIMA – I Barresi della storia

Da dove viene un nome 4
Un cavaliere venuto dal Nord 7
Al servizio dei re 10
La rocca che diventò palazzo 13
Il secolo d'oro 18
Il parricida 21
Il principe astronomo 24
La dama di Spagna 26
L'altro ramo 29
La città che porta il nome 32
Lo stemma 34
La fine di una linea 36

PARTE SECONDA – Il nome dopo la casata

Barresi di Messina 40
Il cognome oggi 43
Archivi perduti 46
Come si cerca un antenato 48
In viaggio sui luoghi dei Barresi 51
Epilogo. Quello che resta 53

APPENDICI – Per orientarsi

Cronologia della casata 57
Piccolo glossario 59
Fonti e bibliografia 60
Crediti fotografici 62
L'autore 64

Prologo. Un cognome

Prima di sapere chi siamo, sappiamo come ci chiamiamo

Il cognome è la prima cosa che ricevi e l'ultima che lasci. Non lo scegli, non lo guadagni, non lo puoi restituire. Lo scrivi migliaia di volte nella vita, su un compito in classe, su un modulo in banca, in fondo a un contratto, sul campanello di casa. E quasi mai ti fermi a chiederti da dove viene.

Io lavoro da ventun anni nel settore immobiliare, da dodici a Lussemburgo. Il mio nome lo firmo ogni settimana su proposte d'acquisto, mandati e contratti, in inglese e in francese molto più spesso che in italiano. Lo pronunciano clienti che arrivano da tutta Europa e dal resto del mondo, e ognuno lo dice a modo suo. Per qualcuno suona italiano, per qualcuno spagnolo, qualcuno mi chiede se è francese. Per anni ho risposto con una frase sola: è siciliano, la mia famiglia viene da Messina.

Poi ho cominciato a cercare, e ho scoperto che dietro quella frase c'era molto di più.

Il nome Barresi non è soltanto un cognome diffuso tra la Sicilia e la Calabria. Per circa cinque secoli è stato il nome di una delle grandi casate feudali della Sicilia. Cavalieri arrivati con i Normanni, baroni, marchesi, principi. Un castello su una rupe a strapiombo su un fiume. Una città che porta ancora oggi il loro nome. Un parricidio che arrivò fino alla scrivania dell'imperatore Carlo V. Una donna che finì a crescere il futuro re di Spagna.

Questo libro racconta quella storia. Non è la storia della mia famiglia: è la storia di un nome.

Una regola: niente scorciatoie

Chi porta un cognome come questo conosce la tentazione. È la tentazione di dire: ecco, vengo da lì. Di prendere quei principi e appenderli alla parete del soggiorno come si appende un vecchio ritratto comprato al mercatino, sperando che nessuno chieda chi sia.

Non lo farò, e il libro spiega perché.

Ho passato la vita professionale a distinguere il prezzo dal valore, l'annuncio dalla casa, l'etichetta dal vestito. Ho scritto tre libri per insegnare a guardare oltre le apparenze: oltre il cartellino, oltre l'annuncio, oltre il prezzo. Sarebbe incoerente, proprio adesso, accontentarmi di un'apparenza che fa comodo. Un cognome uguale non è una prova. È un indizio, a volte forte, ma resta un indizio.

Come è fatto il libro

La **prima parte** racconta la casata Barresi come la raccontano i documenti: da dove arrivò, che cosa costruì, che cosa perse. Dodici capitoli, dal cavaliere normanno Abbo alla fine della linea principale, alla fine del Cinquecento.

La **seconda parte** racconta che cosa è successo al nome dopo: dove si è diffuso, perché Messina torna così spesso in questa storia, quali archivi sono sopravvissuti e quali sono andati distrutti, e come chiunque porti un cognome siciliano può cercare i propri antenati. Si chiude con un itinerario sui luoghi dei Barresi.

Alla fine dirò che cosa penso di aver capito. Non sul sangue, che è materia per notai e archivisti, ma sul nome: che cosa significa portarlo oggi.

> **Come leggere questo libro.** Distinguo sempre tra fatti documentati, tradizioni e leggende. Quando le fonti non sono d'accordo, lo dico. Le date incerte sono indicate come tali. Le fonti principali sono elencate alla fine del volume.

GUIDA PRATICA



OLTRE LA SOGLIA

Trovare casa in Lussemburgo, senza errori

LIMPERTSBERG · BELAIR · MERL · VILLE HAUTE

MATTIA BARRESI

VOLUME V · VIVERE IN LUSSEMBURGO

VOLUME V · VIVERE IN LUSSEMBURGO

Oltre la soglia

Trovare casa in Lussemburgo, senza errori

Gli annunci durano pochi giorni, le buone case poche ore. Chi arriva preparato trova casa in pochi giorni; chi no può cercare per mesi, anche con un ottimo stipendio.

Dopo dodici anni in Lussemburgo e centinaia di camere e appartamenti gestiti, spiego quanto serve il giorno della firma, quali quartieri sceglierei e quali no, come farsi scegliere tra dieci candidati, come leggere il contratto e riavere tutta la garanzia, quando si liberano le stanze e come comprare con gli aiuti dello Stato. Aggiornata a novembre 2026, con le regole della riforma dell'affitto.

A CHI SERVE

A chi si trasferisce a Lussemburgo per lavoro e deve trovare casa in fretta, in un mercato piccolo, veloce e pieno di regole che non conosce.

CHE COSA IMPARI

- Calcolare il budget vero della firma, prima della prima visita
- Scegliere il quartiere con la regola del tram
- Preparare il dossier che ti fa scegliere
- Leggere il contratto e riavere tutta la garanzia
- Conoscere i mesi migliori per trovare una stanza

COME È FATTO

I Prima di arrivare

II Dove vivere

III Affittare

IV Comprare

V Vivere in Lussemburgo

73	21	5	12
PAGINE	CAPITOLI	PARTI	FOTO

In italiano, inglese e francese

CARTACEO

19,90 €

DIGITALE

8,90 €

La casa giusta non aspetta. Chi è pronto, la trova.

Indice

Prologo. La prima chiave 1

PARTE PRIMA – Prima di arrivare

Il Lussemburgo in poche pagine 5
Il budget vero 8
In città o oltre confine? 11

PARTE SECONDA – Dove vivere

La regola del tram 14
I quartieri dove vivrei 16
I quartieri dove non vivrei 22
Fuori città 24

PARTE TERZA – Affittare

La ricerca 27
La visita 29
Il dossier che fa la differenza 31
Il contratto, articolo per articolo 33
La garanzia locativa 36
L'inventario: il giorno più importante 38
Stanze e coabitazione 40
Gli aiuti per chi affitta 43

PARTE QUARTA – Comprare

Affittare o comprare? 45
Le tappe di un acquisto 46
Imposte e aiuti dello Stato 48

PARTE QUINTA – Vivere in Lussemburgo

Le prime settimane 52
Il Lussemburgo fuori dall'ufficio 54
Quello che ho imparato in dodici anni 57
Le dieci regole 60

Prologo. La prima chiave

Perché ho scritto questo libro



Lussemburgo città dal Chemin de la Corniche: la città vecchia, il Grund e, sullo sfondo, le torri del Kirchberg.

Da dodici anni consegno chiavi a persone appena arrivate in Lussemburgo.

Sono persone che hanno firmato un contratto con una banca, un fondo d'investimento, una società di consulenza, una grande azienda internazionale. Hanno fatto colloqui in tre lingue, hanno negoziato lo stipendio, hanno organizzato un trasloco tra due Paesi. Sono preparate, competenti, abituate a decidere in fretta. Eppure, quando si tratta di trovare casa qui, quasi tutte fanno gli stessi errori.

Cercano nel quartiere sbagliato perché l'annuncio era bello. Arrivano alla visita senza documenti e perdono l'appartamento a favore di chi li aveva. Firmano un contratto in francese senza capire che cosa stanno firmando. Pagano cose che la legge non chiede più. Non controllano l'inventario d'ingresso e, due anni dopo, perdono una parte

della garanzia. Scelgono una casa a due passi dall'ufficio e scoprono che la sera, sotto le finestre, c'è un'altra città.

Non è colpa loro. Il mercato della casa in Lussemburgo è piccolo, veloce e pieno di regole che non somigliano a quelle dei Paesi da cui arrivano. Gli annunci durano pochi giorni. Le buone case spariscono in poche ore. E nessuno ti spiega come funziona, perché chi lo sa è troppo occupato a lavorarci.

Io ci lavoro da ventun anni, di cui dodici qui. Gestisco centinaia di camere e appartamenti. Ho fatto anche dieci, diciassette visite in un solo giorno. Ho consegnato stanze anche il primo gennaio, perché i contratti cominciano il primo del mese e la gente ha bisogno di dormire da qualche parte. Ho visto quasi tutti gli errori possibili, e alcuni li ho visti ripetere da persone molto intelligenti.

Questo libro è quello che direi a un amico che sta per trasferirsi qui. Non è un manuale di diritto e non è una guida turistica. È una mappa pratica, scritta da chi questa città la percorre ogni giorno, per arrivare alla prima chiave senza sorprese.

Come è fatto il libro

La **prima parte** ti prepara prima di partire: quanto costa davvero vivere qui, quanti soldi servono il giorno della firma, se conviene abitare in città o oltre confine.

La **seconda parte** è la mappa: i quartieri di Lussemburgo città, quelli dove vivrei e quelli dove non vivrei, e i criteri per giudicare un comune fuori città.

La **terza parte** è dedicata all'affitto, dall'annuncio fino al giorno in cui restituisci le chiavi: la ricerca, la visita, il dossier, il contratto, la garanzia, l'inventario, le stanze in coabitazione.

La **quarta parte** è per chi vuole comprare: le tappe, le imposte, gli aiuti dello Stato.

La **quinta parte** ti accompagna nelle prime settimane e ti racconta il Lussemburgo fuori dall'ufficio, e chiude con le lezioni che ho imparato sul campo e con le regole che riassumono tutto il libro.

Alla fine trovi le liste di controllo da usare a ogni passo e un piccolo dizionario delle parole francesi che incontrerai in ogni annuncio e in ogni contratto.



MATTIA BARRESI

Atlante del Mondo

Atlante del Mondo è il mio sito di viaggi. Raccoglie guide ai Paesi, itinerari e consigli pratici per preparare un viaggio, dal primo weekend fuori casa al primo grande viaggio dall'altra parte del mondo.

È scritto in italiano, inglese e francese, come i miei libri.

BARRESI EDITIONS

Il sito dei libri

Sul sito Barresi Editions trovi ogni libro con la sua pagina, le prime pagine da sfogliare, le edizioni nelle tre lingue e il modo più semplice per ordinarlo: su Amazon, in digitale, o direttamente da me con una copia autografata.

COME ORDINARE

- Su Amazon, in cartaceo, in tutta Europa.
- Direttamente da me, con copia autografata: consegna a mano a Lussemburgo città, o spedizione in Europa.
- In versione digitale, in PDF.

CONTATTI

WhatsApp +352 621 653 726
info@barresi-group.com

BARRESI EDITIONS

Le quattro guide pratiche insieme



94,90 €

Prezzi proposti in euro, IVA inclusa, validi a novembre 2026. Le regole citate cambiano da Paese a Paese: prima di firmare, verifica sempre le fonti ufficiali del tuo Paese.



L'AUTORE

Mattia Barresi

Mattia Barresi lavora da ventun anni nel settore immobiliare, da dodici a Lussemburgo, dove vive. Gestisce centinaia di camere e appartamenti e segue locazioni, vendite e progetti per una clientela internazionale, in gran parte professionisti di banche, fondi d'investimento, società di consulenza e grandi aziende. Con i clienti lavora in inglese e in francese.

È cresciuto a Torino, tra i negozi e i mercati di abbigliamento della sua famiglia. Ha scritto Oltre il cartellino, Oltre l'annuncio, Oltre il prezzo, Oltre il nome e Oltre la soglia.

Grazie

Se questo libro ti è stato utile, regalalo a qualcuno che sta per fare qualcosa per la prima volta.

E se una di queste prime volte è proprio la tua, adesso sai dove trovare il resto.

Mattia Barresi

LIBRO GRATUITO

La prima volta

Le scelte che contano, e dove quasi tutti sbagliano



GRATUITO. PUOI REGALARLO E INOLTRARLO A CHI VUOI.