

GUIDA GRATUITA

TUTTI I COSTI

PER CHI VENDE CASA

La guida completa per chi deve vendere casa da privato o con agenzia. Un elenco dettagliato di tutte le spese da affrontare quando vendi casa.

INTRODUZIONE

CIAO!

Grazie per avere scaricato questo e-book che ti aiuterà a comprendere e conoscere **tutti i costi** che dovrai affrontare se hai deciso di vendere casa.

Una guida utile e gratuita che la nostra agenzia ha deciso di realizzare **per aiutarti** a districarti nel complesso mondo burocratico.

La guida è utile **sia per chi vende da privato sia per chi decide di affidarsi ad un'agenzia** immobiliare che, come vedrai, **potrebbe aiutarti ad abbattere gran parte dei costi** di cui parleremo.

Quando decidi di vendere casa ci sono dei costi previsti, mentre altri meno noti, ma necessari. Adesso però, **non dovrai più temere sorprese**, grazie a questa guida completa.

Buona lettura.

Giuseppe Bruno La Barbera
CEO e fondatore Vale Immobiliare

COSA TROVERAI

Regolarizzazione
urbanistica e catastale

5

Spese condominiali

14

Spese di eredità

16

Spese ipotecarie

20

Altra documentazione

22

COSA TROVERAI

Altre spese

23

Intermediazione: un
falso costo

24

Come risparmiare

27

I nostri successi

28

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile a livello urbanistico e catastale racchiudono le **spese per il recupero e la produzione di documenti necessari alla vendita.**

Nel caso in cui l'immobile non sia in regola a livello urbanistico o catastale, **è necessario procedere alla regolarizzazione.**

La regolarizzazione può comportare delle **spese che sono a carico del venditore**, il quale è tenuto a fornire all'acquirente tutta la documentazione necessaria alla vendita.

È importante sottolineare che la regolarizzazione dell'immobile è un passaggio fondamentale per la vendita e per garantire la tranquillità dell'acquirente. Vediamo quali sono questi documenti:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Certificato di abitabilità o agibilità

COSTO: Tra i 200€ e i 300€

Il certificato di abitabilità (per le abitazioni) o agibilità (per i locali commerciali) è un documento che attesta che l'immobile è idoneo a essere abitato. **È obbligatorio per la vendita di un immobile** che abbia ottenuto abitabilità o agibilità **anteriore al 2016**, oppure che non sia stato oggetto di modifica (come ad esempio una ristrutturazione con redistribuzione degli spazi).

Esso viene rilasciato dal **Comune** di appartenenza dell'immobile, il suo costo è di circa **200-300 euro**.

Tuttavia, questo costo **può essere azzerato** chiedendone una copia all'amministratore del condominio o a qualcuno che ha

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

venduto o acquistato di recente nello stesso stabile. **Un agente immobiliare esperto** può con facilità ricercare questo documento, anche per questo **rivolgersi a un'agenzia ti fa risparmiare un sacco di soldi.**

SCA (Segnalazione certificata d'agibilità)
COSTO: Tra i 700€ e i 1.000€

Il certificato di agibilità è stato sostituito dalla **segnalazione certificata di agibilità** a partire dall'11 dicembre 2016. La novità sostanziale consiste nell'assunzione di responsabilità da parte di **un tecnico**, tenuto ad attestare la sussistenza dei requisiti di legge, e **non più dal Comune.**

L'onorario del tecnico può arrivare anche a **1.000€** ad essi **si aggiungono altri costi** a seconda della tipologia di richiesta e dal Comune.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Planimetrie catastali

COSTO: Tra i 50€ e i 100€

Le planimetrie catastali sono documenti che riportano la **rappresentazione grafica, aggiornata, dell'immobile**. Sono necessarie per la stipula del contratto di compravendita e vengono inserite, come allegato al resto della documentazione, nell'atto di compravendita.

Il costo delle planimetrie catastali è di circa **50-100 euro**, se si richiedono attraverso un tecnico.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Variazione catastale o DOCFA

COSTO: Tra i 400€ e i 800€

Qualora le planimetrie **non corrispondessero allo stato attuale dell'immobile**, o comunque non risultino aggiornate, **occorrerà presentare una variazione catastale** (ri-accatastamento) o DOCFA.

La redazione delle pratiche e **l'iter deve essere affidata a un tecnico abilitato** che realizzerà un nuovo elaborato planimetrico. Il compenso del tecnico varia in base alla tipologia dell'edificio e si aggira tra i **400 e gli 800€**.

Molto spesso **le agenzie immobiliari** lavorano a stretto contatto con i tecnici garantendo, anche in questo caso, **ai propri clienti costi più contenuti**.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Concessione edilizia

COSTO: Variabile in base alle pagine

La **Concessione edilizia**, si può richiedere all'ufficio tecnico del proprio comune di appartenenza attraverso un accesso agli atti ed in base alla sua **corposità** (il numero di pagine) verrà stabilito un costo.

Anche per la concessione edilizia vige lo stesso discorso per il certificato di agibilità: **il costo può essere azzerato chiedendone una copia all'amministratore del condominio** o a qualcuno che ha venduto o acquistato di recente nello stesso stabile. Un **agente immobiliare esperto** può con facilità ricercare questo documento, anche per questo rivolgersi a un'agenzia ti fa **risparmiare un sacco di soldi**.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

CILA in sanatoria (o CILA tardiva)

COSTO: Tra i 2.00€ e i 2.500€

La **CILA in sanatoria** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma) è una **comunicazione da inviare al proprio comune** in caso di lavori eseguiti per i quali non è stata trasmessa alcuna nota al comune.

Accade a volte che siano stati fatti dei **lavori di modifica non strutturale** all'immobile (es.: chiusura porte, costruzione di tramezzi) ma che essi non siano stati comunicati e approvati dal Comune.

Occorrerà **rivolgersi a un tecnico esperto**, sia esso un architetto, un ingegnere o un geometra, che reperisca tutta la documentazione per ricostruire lo **storico dell'immobile** (varianti,

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

permessi di costruire e pratiche edilizie). A questa fase seguirà quella di rilievo dello stato attuale per il confronto e la definizione delle modifiche da sanare. **Il tecnico presenterà poi al comune la CILA in sanatoria.**

Per quel che riguarda i **costi, essi ammontano a circa 2.000-2.500€** comprensivo di onere del professionista che seguirà la pratica e dei costi dell'**oblazione pari a 1.000€.**

La sanzione può essere **ridotta di 2/3** se viene presentata prima del termine dei lavori di modifica.

E se hai una veranda non sanata occorrerà procedere versando **un'oblazione che oscilla tra i 60 e i 150€ al mq** in base al tipo di abuso. Altrimenti si può procedere allo smantellamento i cui costi **variano a seconda dell'intervento.**

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Definizione sanatoria

COSTO: Tra i 3.000€ e i 4.000€

Talvolta succede che si metta in vendita un immobile in cui è stata avviata una **pratica sanatoria non ancora completata**. Molto spesso si commette l'errore di pensare l'iter compiuto con il semplice avvio della pratica; ma non è così.

Occorre innanzitutto **assicurarsi che le oblazioni siano state pagate** e, con l'ausilio di un tecnico, terminare la pratica come prevista nel progetto, e nell'allegato grafico, **provvedere al riaccatastamento** e depositare al tribunale perizia giurata asseverata da un tecnico.

A ciò si aggiunge un'**attesa di 90 giorni** per il silenzio assenso del Comune e la redazione della SCA.

Totale spesa tra i 3.000€ e i 4.000€.

SPESE CONDOMINIALI

Spese condominiali
COSTO: Variabile

Il capitolo delle spese condominiali è un punto che **spesso viene sottovalutato** durante gli atti di compravendita. Dal nulla sbucano sempre spese impreviste, di cui nessuno sapeva mai nulla.

Un privato molto spesso non lo sa e non saprebbe neanche come reperire certe documentazioni, ma **un agente immobiliare con esperienza nel settore sa in anticipo come muoversi** e soprattutto come reperire con praticità e trasparenza tutti i dati utili.

Le spese condominiali contabilizzate prima del rogito sono a carico del venditore, così come quelle relative a lavori ordinari e straordinari già deliberati.

SPESE CONDOMINIALI

Dunque, se ci sono delle spese condominiali già deliberate prima dell'accettazione della proposta **spettano al venditore salvo diversi accordi**, così come tutte le spese condominiali fino alla data del rogito.

Per le spese condominiali, se viene dato il possesso prima dell'atto, le spese a carico di chi acquisterà l'immobile saranno **conteggiate dalla consegna delle chiavi**.

Inoltre, è consigliabile che il venditore richieda all'amministratore, prima del rogito, una **liberatoria con la lista degli eventuali costi da saldare**. Essa potrà essere fornita sia al notaio che all'acquirente, alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

SPESE DI EREDITÀ

Spese di successione

COSTO: Tra i 500€ e i 1.000€

Nel caso in cui l'immobile provenga da eredità, è necessario procedere alla successione. **La successione è un procedimento amministrativo** che consente di trasferire la proprietà dell'immobile agli eredi.

Le spese di successione sono a carico degli eredi e sono variabili a seconda del valore dell'immobile. Il costo dei documenti di successione è di **circa 500-1.000 euro**.

SPESE DI EREDITÀ

Spese di accettazione tacita
COSTO: Tra i 400€ e i 600€

È necessario eseguire anche l'**accettazione tacita** che può essere effettuata contestualmente al rogito per un **importo che va dai 400 ai 600 euro**.

L'accettazione tacita è una pratica molto comune nell'ambito degli acquisti di beni immobili. Si tratta di un modo per **confermare che l'acquirente ha ricevuto la proprietà e che è soddisfatto della sua condizione**.

SPESE DI EREDITÀ

Risoluzione della donazione

COSTO: Circa 2.000€

Con il mutuo dissenso si ha **una retrocessione della donazione, ed il venir meno dei suoi effetti**; una sorta di donazione al contrario che ripristina lo stato precedente di proprietà.

La risoluzione per mutuo dissenso della donazione viene **realizzata tramite un accordo tra donante e donatario**, adibito a sciogliere la donazione intercorsa, **ripristinando la situazione patrimoniale pre-esistente**.

Per intenderci: il padre dona un immobile a un figlio, ma dopo tempo le parti stipulano una retrocessione della donazione e l'immobile ritorna di proprietà del padre.

SPESE DI EREDITÀ

Il mutuo dissenso alla donazione estingue gli effetti del contratto di donazione, grazie ad un nuovo accordo, adibito a porre fine agli effetti di quello precedente.

Il costo si aggira attorno ai 2.000€ comprensivi di imposte ipotecarie e catastali.

Tutto ciò si rende necessario perché **alcuni istituti di credito non riconoscono la donazione come un atto di trasferimento della proprietà "sicuro"** in quanto impugnabile da eventuali eredi.

Un'altra via è la stipula di una polizza a favore dell'istituto di credito il cui costo, **generalmente, è calcolato in funzione della somma che si intende assicurare con riferimento al valore commerciale dell'immobile.**

SPESE IPOTECARIE

A volte gli immobili oggetto delle compravendite possono essere **soggetti a ipoteche**. Questi sono tra i costi più anticipati da affrontare, da estinguere necessariamente per poter stipulare il rogito.

Spese di visure ipotecarie

COSTO: Circa 100€

Le visure ipotecarie sono necessarie per **garantire che l'immobile sia libero da ipoteche**, trascrizioni pregiudizievoli e altri vincoli. Le visure ipotecarie sono **a carico del venditore** e sono effettuate dal notaio incaricato della stipula del rogito.

I costi sono dovuti alle richieste di visure catastali e ipotecarie (**circa 100 euro**). Esse possono **variare in base al numero dei passaggi di proprietà** all'interno del ventennio e al numero dei proprietari dell'immobile oggetto della compravendita.

SPESE IPOTECARIE

Costi di cancellazione ipoteca

COSTO: Gratuito

Se l'immobile è **gravato da un'ipoteca**, ed è stata regolarmente saldata (ipoteca cartolare), è necessario **procedere alla sua cancellazione**. La cancellazione viene eseguita **direttamente dall'istituto creditizio in maniera gratuita** (decreto Bersani) ad ogni modo se così non fosse rimane sempre **a capo del venditore** provvedere alla sua cancellazione.

Costi di rilascio copie compravendita

COSTO: 20€ per ogni copia

Se è necessario rilasciare copie del contratto di compravendita, è necessario pagare un costo di **20 euro per ogni copia**.

ALTRA DOCUMENTAZIONE

APE - Attestato di prestazione energetica
COSTO: Tra i 100€ e i 250€

Per ottenere un'**APE**, è necessario rivolgersi a un **tecnico abilitato**, iscritto all'albo dei certificatori, come un ingegnere, un architetto o un termotecnico. Il tecnico effettuerà un sopralluogo dell'immobile e compilerà l'APE, che indicherà la **classe energetica dell'immobile**.

In generale, **il costo dell'APE si aggira tra i 100 e i 250 euro**.

ALTRI COSTI DA CONSIDERARE

Per vendere un immobile possono essere necessarie anche **altre spese** la cui quantificazione non può essere definita a priori. Ecco **un elenco esemplificativo**:

- **Spese di pubblicità e marketing:** Nel caso in cui il venditore decida di pubblicizzare l'immobile, è necessario sostenere le spese di pubblicità e marketing.
- **Spese di ristrutturazione:** Nel caso in cui l'immobile necessiti di ristrutturazione, è necessario sostenere le spese di ristrutturazione.
- **Spese di assicurazione:** Nel caso in cui l'immobile sia assicurato, è necessario pagare le rate di assicurazione scadute.
- **Spese di utenze:** Nel caso in cui l'immobile sia allacciato alle utenze, è necessario pagare le bollette di luce, gas e acqua scadute.

SPESE DI INTERMEDIAZIONE: UN FALSO COSTO

Molto spesso i servizi di intermediazione delle agenzie immobiliari **vengono viste solo e soltanto come un costo, tuttavia non è sempre così.**

Quando ci si affida ad un'agenzia immobiliare i costi ad essa riconosciuti, in realtà, **vengono ammortizzati sia in termini economici che di tempo.** Registrando un risparmio netto non indifferente sotto tutti i punti di vista.

Un'agenzia immobiliare seria e trasparente si prenderà **cura della tua casa come se fosse la propria.**

L'agenzia si adopera **immediatamente** attraverso tecnici fidati per fornirti i servizi di produzione di documento (APE, agibilità, ecc.) **a costi più contenuti.**

SPESE DI INTERMEDIAZIONE: UN FALSO COSTO

Ti **risparmia** le lunghe e infinite code al catasto, piuttosto che al Comune o in qualsiasi altro ente per ritirare documenti o altro.

Gestisce appuntamenti e trattative al tuo posto per **evitarti i lunghi ed estenuanti tira e molla** con i possibili compratori che vorranno sempre lo sconto o sindacare sullo stato dell'immobile.

Seleziona con cura la clientela garantendoti visite di persone referenziate, realmente interessate accedendo anche ad un bacino importante di clienti memorizzati nel database di ricerca.

Grandi **risparmi sui servizi di promozione e allestimento**. Quante volte hai provato a mettere casa in un portale immobiliare e il giorno dopo ritrovarlo in fondo all'elenco delle case?

SPESE DI INTERMEDIAZIONE: UN FALSO COSTO

Quante volte ti hanno chiesto foto o video della tua abitazione? La nostra agenzia ad esempio è **leader in Sicilia per l'offerta di servizi unici sul mercato che sono il Video Marketing e l'Home Staging;** inclusi nel costo delle provvigioni.

Attraverso l'Home Staging allestiamo le case, siano esse vuote o parzialmente arredata e le fotografiamo con strumentazione ad alta definizione per **suscitare l'effetto wow ai visitatori.** Col video marketing realizziamo un video emozionale per **far innamorare le persone** ancor prima di mettere piede dentro il tuo immobile.

Tutti questi sono servizi che, da soli, ti costerebbero un sacco di soldi, fatica e soprattutto tempo; per non parlare poi dei **mancati introiti dovuti alla svalutazione di casa tua,** magari dietro anche una valutazione, fai da te.

QUALCHE ALTRO CONSIGLIO PER RISPARMIARE

Ad ogni modo, che vorrai affidarci o no il tuo immobile, ecco **altri consigli per risparmiare**:

- **Preparare l'immobile con cura:** un immobile ben preparato e presentato è più appetibile per gli acquirenti.
- **Pubblicizzare l'immobile in modo efficace:** utilizzare i canali di pubblicità giusti per raggiungere il maggior numero di potenziali acquirenti.
- **Fare valutazioni accurate:** valutare l'immobile in modo accurato per evitare di chiedere un prezzo troppo alto o troppo basso.
- **Non deprezzare casa:** essere disposti a negoziare sul prezzo e sulle condizioni di vendita va bene, ma non fermarti al primo acquirente che ti farà un'offerta.
- **Rivolgersi a un'agenzia immobiliare seria e trasparente.**

**Ecco qualche esempio di cosa
abbiamo realizzato e... Venduto: clicca
sulle foto**



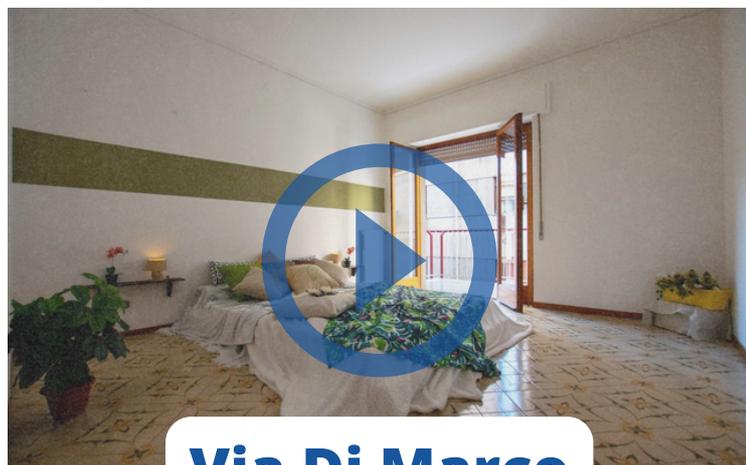
Viale Castellucci



Via Gallo



Via d'Antiochia



Via Di Marco

I NOSTRI CONTATTI

SOCIAL: @VALEIMMOBILIARE



CLICCA SULLE ICONE PER SEGUIRCI



Vale Immobiliare

Via Cavour 70 Palermo

Telefono: 0917375237

WhatsApp: 3338550763

Mail: segreteria@immobiliarevale.it

Sito internet www.immobiliarevale.it

