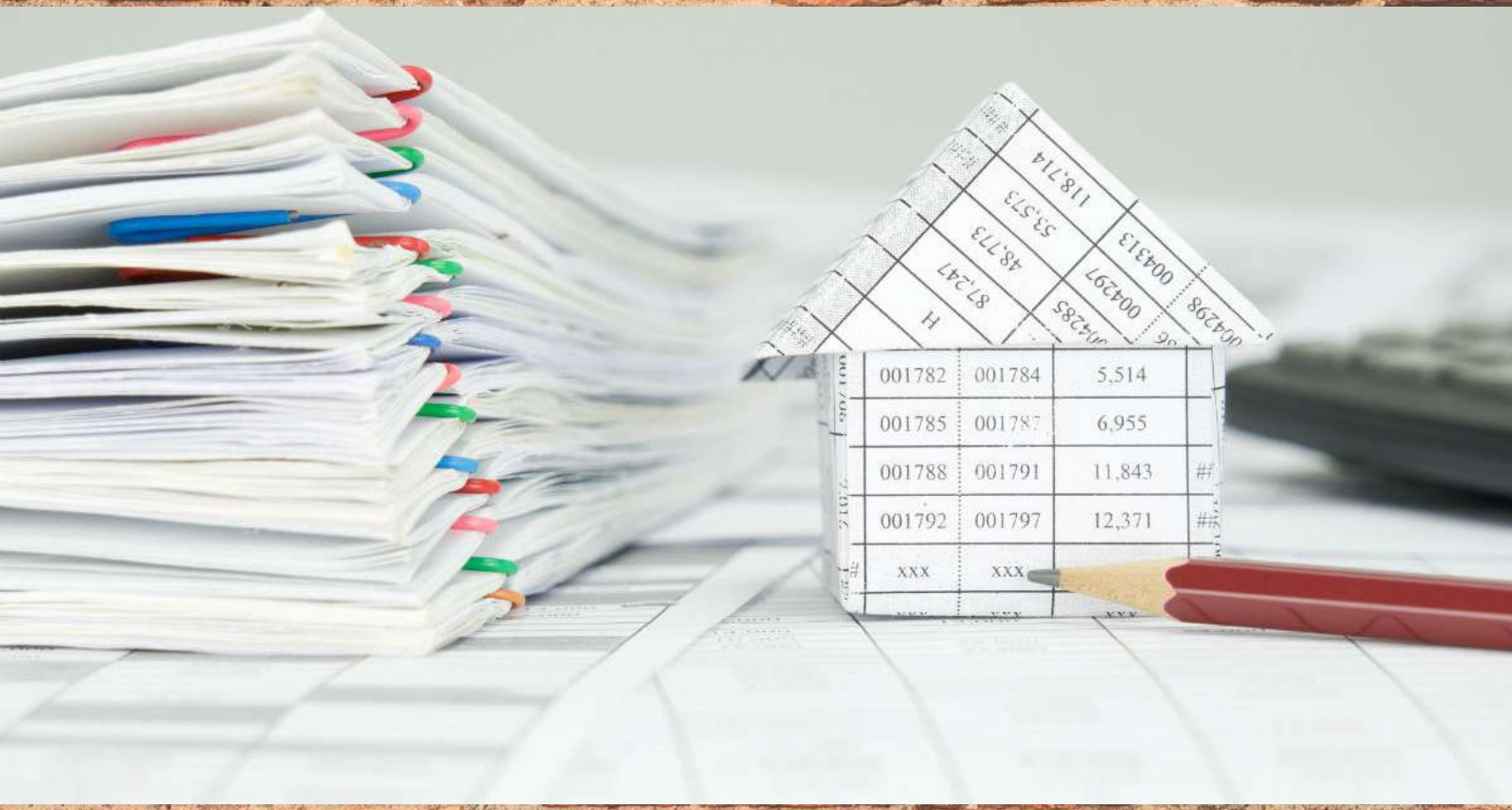
LE GUIDE DI ANTONELLA



PRIMA PARTE

"DOCUMENTI NECESSARI PER VENDERE CASA"

TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

Salve, sono Antonella Carotenuto, da quando sono laureata in Lettere mi sono sempre occupata di ricerca e marketing nel settore culturale....

Quattordici anni fa (caspita come passa il tempo!) ho incontrato il mio compagno di vita Antonio Della Valle che per trentacinque anni si è occupato di marketing e gestione del personale nel settore immobiliare per un famoso marchio in franchising e così è nata TECNOimmobiliare.

L'ascolto di quanto accade nel mondo in generale, nel mondo delle persone che quotidianamente incontriamo e nel mondo del mercato immobiliare si traduce, per TECNOimmobiliare, in una scrupolosa ed appassionata attività di ricerca che ci porta a sviluppare strategie e comportamenti innovativi.

A.

TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

INDICE

1. **Atto di compravendita**
2. **Atto di mutuo**
3. **Atto di donazione**
4. **Atto di successione**
5. **Conformità catastale ed urbanistica**
6. **Conformità impianti idraulico ed elettrico**
7. **Servitù**
8. **Attestato di prestazione energetica**
9. **Visura ipotecaria**
10. **Spese condominiali**

TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

Se hai deciso di vendere la tua casa la prima cosa che devi fare è accertarti che tutta la documentazione sia in regola con le normative in vigore oggi.

Non sottovalutare questo aspetto, vendere una casa non è come vendere un'automobile, ci sono una serie di aspetti che vanno verificati per impedire che nascano problemi, problemi che potrebbero influire negativamente alla felice conclusione della compravendita.

Una vendita trattata con superficialità potrebbe portare a svariate conseguenze: cause legali, versamento del doppio della caparra, ritardi nella stipula dell'atto notarile etc..

Il mio consiglio, per evitare tutto questo è quello di affidarti ad un Agente immobiliare serio e preparato. Leggi attentamente questa guida per arrivare con successo e senza errori alla stipula dell'atto Notarile.

In questa guida troverai tutto quello che serve in base alla tua situazione, descritto in maniera semplice e esaustiva.

ATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita, con il quale le parti, venditore ed acquirente, trasferiscono la proprietà dell'immobile viene stipulato dal Notaio.

Questo atto scritto garantisce l'identità delle parti, la legalità e la veridicità di quanto dichiarato. Nell'atto vengono indicate la provenienza dell'immobile, le relative concessioni, i condoni edilizi, il certificato di abitabilità o agibilità, le eventuali servitù, la classe energetica, etc..

Inoltre il Notaio si occupa anche dell'aspetto fiscale del passaggio di proprietà incassando e versando allo Stato le relative imposte.

Questo è il primo documento che devi reperire. Se non lo trovi vai dal Notaio con cui hai stipulato e te ne fai fare una copia.

Per un consulenza gratuita chiama 075 5181218

ATTO DI MUTUO

Se per acquistare casa hai dovuto prendere un mutuo bancario avrai anche l'atto del mutuo che viene sempre stipulato dal Notaio.
Generalmente il mutuo viene estinto contestualmente alla stipula dell'atto Notarile e in questo caso interviene la Banca alla stipula dell'Atto notarile.

ATTO DI DONAZIONE

Se l'immobile che vuoi vendere proviene da una donazione è un atto rischioso e difficilmente troverai un acquirente.

Perché è un atto rischioso?

Perché se esistono dei legittimi eredi possono chiedere la revoca della donazione e quindi dal momento che il 95% delle vendite avviene a mezzo di un mutuo bancario è molto difficile trovare una Banca che eroghi un mutuo se l'immobile che deve essere finanziato proviene da una donazione.

Tuttavia, se sono trascorsi 20 anni dalla donazione, l'immobile si può vendere e nessuno avrà più alcun potere di revoca.

Alcune Banche stipulano purché non ci siano eredi legittimi. Ma, in questo caso, richiedono la stipula di una polizza assicurativa che tuteli la Banca dai rischi derivanti dall'acquisto e/o dal finanziamento, assicurando la commerciabilità e la sicurezza della compravendita.

Con il versamento di un singolo premio "una tantum" il rischio sarà coperto senza limiti o scadenze temporali.

ATTO DI SUCCESSIONE

Quando l'immobile viene ereditato c'è un atto di successione.
La successione è quell'atto con cui i beni che costituiscono l'eredità vengono trasferiti agli eredi (coniuge, figli e parenti).
Le quote trasferite agli eredi sono soggette alla tassa sulle successioni.
Sono obbligati al pagamento dell'imposta tutti gli eredi.

È bene ricordare che si può rinunciare all'eredità e non pagare l'imposta. In questo caso la rinuncia deve essere fatta con una dichiarazione ricevuta da un Notaio oppure dal Cancelliere dove è stata aperta la successione.

Come si calcola l'imposta?
La base imponibile è data dalla rendita catastale rivalutata del 5% e poi moltiplicata per dei coefficienti specifici.

Inoltre entro 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione bisogna presentare la richiesta di voltura degli immobili all'Agenzia delle Entrate, uffici del territorio (catasto).

Infine, al momento dell'Atto Notarile dovrai affrontare un'altra spesa (circa euro 500) l'Accettazione d'Eredità tacita, che è una dichiarazione resa con un atto pubblico, è il Notaio che se ne occupa, con la quale affermi la tua volontà ad accettare l'eredità lasciata dal defunto.

Per un consulenza gratuita chiama 075 5181218

CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA

Dopo aver analizzato tutti quei documenti che riguardano la proprietà passiamo ad analizzare gli aspetti tecnici.
Tutte le verifiche che seguiranno sono fondamentali per vendere casa in totale sicurezza e qui ti spieghiamo come fare.

Planimetrie catastali

La planimetria è la rappresentazione grafica dell'immobile presso il Catasto.
La legge prevede che alla stipula di un atto di compravendita, permuta o donazione, la planimetria depositata al Catasto sia conforme allo stato di fatto dell'immobile.

Se non sei in possesso di questo documento, devi richiederla in Catasto e verificare che sia conforme allo stato dell'immobile.
Spesso capita che le planimetrie non siano conformi, magari è stato abbattuto un tramezzo per ingrandire una stanza oppure è stata spostata una porta.

Fino a qualche tempo fa bastava che il geometra ridisegnasse la planimetria ed il Catasto l'accettava, oggi il Catasto per accettare la modifica di una planimetria richiede il titolo urbanistico, ossia una autorizzazione del Comune, ufficio tecnico.

Quindi, attenzione perché può capitare di trovarsi di fronte ad immobili accatastati in un certo modo e conformi allo stato di fatto, ma che a livello urbanistico sono completamente difformi.

Un consiglio che posso darti per essere sicuro al 100% che il tuo immobile sia conforme sia catastalmente che urbanisticamente è quello di rivolgerti ad un geometra e se vuoi possiamo consigliarti il nostro tecnico di fiducia.

Cosa farà il tecnico? Farà un sopralluogo a casa tua per verificare lo stato di fatto, dopodiché mediante un accesso agli atti che richiederà al Comune di competenza potrà verificare tutto lo storico dell'immobile: il progetto che fu approvato, gli eventuali condoni, etc..

Alla fine di tutte queste verifiche il tecnico ti fornirà un documento da lui firmato in cui attesta che l'immobile è conforme allo stato di fatto.

Alla fine di tutte queste verifiche il tecnico ti fornirà un documento da lui firmato in cui attesta che l'immobile è conforme allo stato di fatto.

Questa prassi da noi in Umbria non è ancora obbligatoria ma in altre regioni a noi vicine come la Toscana e l'Emilia lo è ed il Notaio non stipula senza questo attestato firmato dal tecnico verificatore.

VISURA IPOTECARIA

Cos'è una visura ipotecaria?
È un documento, rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. La Conservatoria è l'ufficio dove vengono registrati gli Atti Notarili.

La Visura riporta un elenco sintetico di compravendite, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, ipoteche, cancellazione di ipoteche, mutui, tutte queste indicazioni sone dette "formalità"

Le tipologie di formalità presenti nella visura
Trascrizioni (a favore e contro): si riferiscono agli atti traslativi, per mezzo dei quali i diritti reali su un immobile passano da un soggetto ad un altro: compravendite, successioni, donazioni, pignoramenti, decreti giudiziari.
Iscrizioni (a favore e contro): si riferiscono agli atti per mezzo dei quali un immobile viene posto a garanzia a favore di determinati soggetti: ipoteche volontarie e giudiziali.
Annotazioni: si registrano le modifiche riferite a trascrizioni o iscrizioni già presentate: nota a cancellazione di ipoteca, surroga mutuo, cancellazione parziale.

A cosa serve una visura ipotecaria?
La visura ipotecaria serve per consultare tutti gli atti registrati nella Conservatoria. In questo modo si ottiene un quadro completo sul patrimonio immobiliare di un soggetto e dei gravami sull'immobile.

Si effettua una visura ipotecaria per immobile prima di effettuare operazioni immobiliari.

Per un consulenza gratuita chiama 075 5181218

VISURA CATASTALE

Si tratta di un documento ufficiale rilasciato dal Catasto che contiene i dati catastali dell'immobile e dei soggetti intestatari.

La visura catastale contiene i seguenti dati:

- Ubicazione dell'immobile;
- Data della richiesta;
- Dati identificativi dell'immobile: partita, foglio, particella o mappale, subalterno;
- La categoria, la superficie e il numero di vani;
- La rendita catastale o il reddito dominicale o agrario.

Vi ricordo che il Catasto non è probante, in una visura catastale non vengono indicati i dati dell'atto notarile ne la natura dei diritti e le quote non sono certe. Pertanto per accertare la titolarità giuridica dell'immobile in capo ad un soggetto è indispensabile precedere sempre con una **visura ipotecaria**.

RIASSUMENDO

LA VISURA CATASTALE, LA PLANIMETRIA CATASTALE E LA VISURA IPOTECARIA SERVONO A STABILIRE :

- Se l'immobile è regolarmente iscritto al Catasto.
- Se l'indirizzo è esatto.
- Se lo stato di fatto è conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale.
- Se sono riportati correttamente gli ultimi trasferimenti di proprietà
- Qual è la categoria catastale.
- Qual è la rendita catastale su cui calcolare le imposte.
- Se l'immobile è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli.

SE NON SAI COME FARE PER RECUPERARE TUTTI QUESTI DOCUMENTI, NON TI PREOCCUPARE, CI PENSIAMO NOI!

Per una consulenza gratuita chiama 075 5181218

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità è un documento rilasciato dal Comune che definisce una serie di caratteristiche dell'immobile, vale a dire: le condizioni di salubrità, sicurezza, igiene e risparmio energetico.

Anni fa esisteva anche il certificato di abitabilità, relativo alle costruzioni residenziali e l'agibilità era riservata agli edifici destinati ad altri utilizzi. Attualmente i due concetti sono stati fusi in uno solo: agibilità.

La certificazione deve essere richiesta entro 15 giorni dal termine dei lavori per un nuovo edificio, per la ricostruzione di immobili già esistenti, per le sopraelevazioni e le operazioni di modifica di impianti e per lavori concernenti risparmio di energia e salubrità.
La domanda deve essere presentata allo sportello unico dell'edilizia allegando i seguenti documenti:

- La dichiarazione dell'avvenuta asciugatura delle pareti e la salubrità dei locali.
- L'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato al Comune.
- Una copia dell'accatastamento.
- La dichiarazione di conformità degli impianti.
- Il certificato di collaudo statico dell'edificio.
- L'APE, attestato di prestazione energetica.

- L'attestazione dell'Ufficio tecnico della Regione riguardante la conformità delle opere effettuate in zona a rischio sismico.
- La conformità delle opere in merito alle barriere architettoniche.

Il tempo necessario per il rilascio è tra i 30 e i 60 giorni.
Quando il Comune non risponde nei tempi stabiliti, la certificazione è anche ottenibile tramite il silenzio assenso. Naturalmente il silenzio assenso è da ritenersi valido quando la documentazione presentata è completa e l'immobile sia perfettamente a norma.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

Quando un immobile viene venduto bisogna consegnare all'acquirente il certificato di agibilità

La sua assenza non invalida l'atto purché le due parti, venditore ed acquirente siano d'accordo. È anche possibile che il certificato sia stato richiesto e non ancora rilasciato, questo capita particolarmente con le nuove costruzioni.

La mancanza del certificato comunque rappresenta un danno ed è possibile per questo motivo chiedere un risarcimento.

Nelle locazioni la mancanza del certificato può essere motivo di risoluzione del contratto.

Per una consulenza gratuita chiama 075 5181218

CONFORMITÀ IMPIANTI IDRAULICO ED ELETTRICO

La prima domanda che viene spontanea è quando un impianto è a norma?

La legge obbliga il proprietario dell'immobile a procurarsi gli **attestati delle ditte specializzate e autorizzate.**
Gli impianti si considerano a norma, in generale, se conformi alle norme vigenti all'epoca in cui sono stati realizzati.

In particolare gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990 dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della legge 46/1990; ciò vale solo per gli impianti elettrici con messa a terra e salvavita. Invece gli impianti realizzati dopo il 13 marzo 1990 devono essere realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento della esecuzione dei lavori.

Si può vendere una casa senza gli attestati di conformità?
Si può vendere una casa senza la dichiarazione di conformità, chiaramente, sarà libertà delle parti di concordare. in contratto, patti differenti stabilendo ad esempio l'obbligo per il venditore di procurarli a proprie spese.

Consigliamo, per evitare azioni di inadempimento contrattuale, richieste di risarcimento per danni e conseguenti responsabilità, di informare per iscritto l'acquirente dell condizioni relative agli impianti già nel momento del compromesso

Inoltre inserire nel rogito notarile la dichiarazione del venditore di non fornire garanzie sulla conformità degli impianti .

Chi rilascia l'attestazione di conformità degli impianti?

L'incarico di provvedere all'installazione, ampliamento, trasformazione e manutenzione degli impianti elettrici è compito esclusivo di imprese installatrici regolarmente iscritte nel registro delle ditte o nell'albo delle imprese artigiane. Affidare i lavori a ditte non abilitate comporta la responsabilità per eventuali danni.

Per gli impianti eseguiti prima del marzo 2008, la dichiarazione di conformità, qualora non sia più reperibile, può essere sostituita da una dichiarazione di rispondenza.

Tale dichiarazione deve essere redatta da un professionista, iscritto all'albo professionale, ed è redatta sotto la sua personale responsabilità, a seguito di sopralluogo ed accertamento.

APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica detto APE, è un documento ufficiale che indica quanto consuma dal punto di vista energetico un edificio o una singola unità immobiliare attraverso un parametro chiamato "indice di prestazione energetica".

I parametri sono classificati, secondo le lettere dell'alfabeto, in una scala energetica che va da A4 (la più efficiente alla G (la più dispendiosa)

In poche parole l'APE ti informa su quanto spendi in un anno dal punto di vista energetico (riscaldamento o raffreddamento).
Ha una validità di 10 anni.
Per redigere l'APE bisogna avvalersi di un tecnico abilitato che può essere un geometra, architetto o ingegnere.

Cosa farà il tecnico abilitato?

- Vi chiederà la visura catastale, le planimetrie, gli estremi del proprietario ed il libretto dell'impianto di riscaldamento.
- Farà un sopralluogo per definire le caratteristiche dell'involucro, quindi misurerà lo spessore delle mura, l'ampiezza delle finestre, dell'impianto di riscaldamento e le caratteristiche della caldaia che lo alimenta.
- Elaborerà, attraverso un software specifico, tutti i dati raccolti durante il sopralluogo.
- Invierà il documento alla regione di competenza entro 15 giorni.

Quando serve?

L'APE è obbligatorio nei seguenti casi:

- Quando decidi di mettere in vendita la tua casa.
- Quando decidi di locare il tuo immobile.
- Quando devi pubblicare l'annuncio pubblicitario della tua casa in vendita o in affitto attraverso mezzi cartacei o on-line.
- Quando decidi di donare il tuo immobile.

Quali sanzioni sono previste se non ho l'APE?

- Da €500 a €3000 se non è indicato l'indice di prestazione energetica (vuol dire quanto consuma l'immobile a metro quadro in un anno) nell'annuncio immobiliare, sia per la compravendita che per la locazione.
- Da €1000 a €4000 se affitti senza APE allegato.
- Da €3000 a €18.000 se vendi senza APE allegato.

Quanto costa farsi redigere l'APE?

Il costo di questo documento varia tra i 150 ed i 200 euro.

Non fidarti di un prezzo troppo basso.

Se non sai a chi rivolgerti possiamo consigliarti il nostro tecnico che provvederà anche all'invio in Regione.

TECNOimmobiliare

l'unica agenzia che garantisce la vendita

SPESE CONDOMINIALI

Un altro aspetto che molti clienti danno per scontato riguarda le spese condominiali.
Ma devi fare molta attenzione per tutelarti al meglio e senza avere pensieri.

Per fornire l'ammontare delle spese condominiali mensili la miglior cosa da fare è fornire il preventivo concernente il periodo precedente, in modo che l'acquirente non possa contestare le tue parole.
Con questo documento sei tranquillo ed eviti eventuali discussioni.
Non basta!
Chi deve pagare le spese condominiali eventualmente arretrate o quelle deliberate di lavori straordinari?

Il principio è che le spese condominiali sono legate alla proprietà dell'appartamento quindi fino al momento della vendita tutto spetta al venditore e quindi anche le spese straordinarie deliberate.

In caso di morosità di oneri condominiali, il condominio può rivalersi sul nuovo proprietario che si troverà costretto a pagare i contributi dovuti dal venditore per l'anno in corso e per quello precedente.

Come hai visto, per vendere casa, la parte "burocratica" è abbastanza consistente ma è essenziale per concludere con sicurezza un contratto di compravendita immobiliare.

Se ti affiderai a noi non dovrai preoccuparti di nulla, penseremo noi a verificare ed a procurare tutta la documentazione necessaria!

chiamaci per una consulenza gratuita e senza impegno

Tel 075 5181218

TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

Questa è la prima parte di due guide gratuite.

Richiedi la seconda inviando un messaggio whastapp al 3774697820 con scritto "SECONDA GUIDA"

Nella prossima guida affronteremo 5 errori e soluzioni per vendere casa al miglior prezzo e in poco tempo!

SCARICA LA GUIDA

TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

HAI BISOGNO DI AIUTO?

AFFIDACI LA VENDITA DELLA TUA CASA E TI FORNIREMO

- **La registrazione del contratto preliminare - ci pensiamo noi**
- **Le visure ipotecarie e catastali - le paghiamo noi**
- **L'organizzazione del rogito notaril - ci pensiamo noi**
- **APE (Attestato prestazione energetica) - la paghiamo noi**

GRATIS!

INOLTRE...

FORNIREMO ANCHE TANTI STRUMENTI GRATUITI

- **Valutazione professionale €150**
- **Consulenza per la preparazione della casa €50**
- **Consulenza home-staging €100**
- **Fotografie professionali €300**
- **Virtual tour 360° €200**
- **Video promozionali €300**
- **E tanto altro....**

TOTALE: ~~€1100~~

GRATIS!

BUONA VENDITA

TECNOimmobiliare

l'unica agenzia che garantisce la vendita

SPERO DI ESSERTI STATA UTILE
PER QUALSIASI ALTRO DUBBIO O INFORMAZIONE
NON ESITARE A CONTATTARMI

La consulenza è gratuita
tel 075 5181218

TECNOimmobiliare

siamo al Centro Commerciale "Il Girasole"
San Mariano di Corciano
tel. 075 5181218

Ci occupiamo di case ma soprattutto di persone

TECNOimmobiliare

l'unica agenzia che garantisce la vendita