

kasaSicura



Con il protocollo di qualità **KasaSicura**
sei **sicuro** e **sereno** ancor più che con il tuo Notaio.

BANKASA
Servizi immobiliari



**Protocollo di qualità
per la sicura commerciabilità
del tuo immobile**

Il fascicolo **KASASICURA** è un tangibile segno della professionalità e competenza **Bankasa**. Ti offriamo gratuitamente questo completo e dettagliato dossier che fotografa lo stato dell'arte dell'immobile e ne garantisce la piena e sicura commerciabilità.

La mia casa è vendibile senza rischi o problemi?

Quali controlli dovrei effettuare per essere sicuro di evitare spiacevoli sorprese?

Quali sono gli adempimenti obbligatori da effettuare prima del rogito?

Qual è la corretta procedura per vendere casa?

Quali sono i costi e le detrazioni fiscali a cui ho diritto?

A quale tassazione sarò assoggettato dopo la vendita?

Quali sono le tasse che dovrò pagare per la casa?

Quali sono le comunicazioni agli uffici competenti e come faccio per le volture delle utenze?

Se ti sei posto alcune fra queste domande nel momento in cui hai deciso di vendere casa e ti sei sentito disorientato, in questo fascicolo troverai tutte le risposte e i consigli per non perdere la bussola.

Un valore aggiunto che solo un consulente qualificato come **Bankasa** può offrirti e che ti garantirà serenità, tranquillità e la certezza di non avere sorprese o costi a cui non avevi pensato.

1. Controlli e verifiche

1.1 Titolo/i di provenienza

1.2 Urbanistica

1.3 Catasto

1.4 Controllo ipotecario

1.5 Condominio

1.6 Certificazioni

1.7 Passaggi entro il rogito per vendere in sicurezza

2. Procedura per vendere casa

3. Costi - Detrazioni fiscali - Imposte

3.1 Costi e Detrazioni fiscali

3.2 Tassazione per vendita abitazione

3.3 Imposte per proprietari di immobili

4. Comunicazioni uffici competenti e volture utenze

Milano, Via Gustavo Fara, 1 4 piano



Controlli e verifiche

Vuoi salvaguardare al meglio il valore della casa?

Stai pensando di risparmiare tempo?

Desideri proteggere la tua serenità?

Con Bankasa sei al sicuro

Per ogni capitolo trovi i risultati dei controlli che i nostri consulenti hanno effettuato sul tuo immobile:

- Proprietà immobile •
- Urbanistica •
- Corretto Accatastamento •
- Controllo Ipotecario •
- Situazione condominiale •

1.2 URBANISTICA

- Dichiarazione urbanistica nell'ultimo atto/rogito della casa:
nulla riportato
- Pratiche edilizie per modifiche indicate nell'ultimo rogito di acquisto: ☐ sì ☒ no
- Pratiche edilizie presentate dall'attuale proprietà dopo l'acquisto ☒ sì ☐ no
- Certificato di abitabilità/agibilità
☐ sì ☒ richiesto/da richiedere in Comune ☐ richiesto e non reperibile
- Licenza/permesso di costruzione
☐ sì ☒ richiesto/da richiedere in Comune ☐ richiesto e non reperibile

Verifica finale:

Conformità tra stato dei luoghi e ultima pratica edilizia presente in Comune

conforme ☒ ☐ necessità accesso atti di fabbrica ☐ difforme

In caso di necessità di accesso agli atti di fabbrica:

In questo caso è necessario ricevere dal comune, se presente presso gli archivi, la documentazione relativa agli atti di fabbrica.

Se nell'immobile non sono state mai apportate modifiche allora servono le piante di progetto o di costruzione. Se per l'immobile è stata presentata una pratica edilizia successiva alla costruzione del fabbricato sarà necessario disporre di questo titolo.

Chiedi specifiche al tuo consulente Bankasa .

Bankasa si occupa, gratuitamente, dell'approfondimento delle eventuali anomalie riscontrate, di guidarti nei passaggi necessari per risolverle e assicurarti la serena vendibilità del tuo immobile.

Se lo desideri, potremo indicarti un Tecnico di fiducia e, senza impegno, farti preventivare i costi che necessari per l'espletamento della regolarizzazione.

1.3 CATASTO

- **Dati catastali immobile**

Comune: Milano

Indirizzo: via Gustavo Fara n° 1 **PIANO 4**

Categoria catastale A/4, foglio 268 , mappale 64, subalterno 30

Rendita Catastale: **255,65**

- **Allineamento tra intestazione in Catasto e proprietà attuale:** X sì ☐ no
- **Corrispondenza tra identificativi catastali e rogito/successione:** Xsì ☐ no
- **Conformità tra scheda catastale e stato dei luoghi:** Xsì ☐ no
- **Aspetti riscontrati dalla visura storica catastale da approfondire:**

Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/06/2025 Pratica n MI0425803 in atti dal 18/06/2025 Diversa distribuzione degli spazi interni n 425803.1/2025

Soluzioni da apportare e/o necessità di adeguamento

Nessuna procedi con serenità'.

Bankasa si occupa, gratuitamente, dell'approfondimento delle eventuali anomalie riscontrate, di guidarti nei passaggi necessari per risolverle e assicurarti la serena vendibilità del tuo immobile.

Se lo desideri, potremo indicarti un Tecnico di fiducia e, senza impegno, farti preventivare i costi che necessari per l'espletamento della regolarizzazione.

1.4 CONTROLLO IPOTECARIO

Data dell'ispezione ipotecaria: 19 giugno 2025

- **Presenza di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo:** ☐ SI ☒ No

Bankasa si occupa, gratuitamente, di seguirti per la procedura di estinzione del mutuo gravante sulla tua casa, di altre eventuali garanzie prestate e delle modalità per ottenere la cancellazione dell'ipoteca. Ti aiutiamo ad assicurarti la serena vendibilità del tuo immobile.

1.5 CONDOMINIO

- **Importo spese condominiali ordinarie annue da ultimo preventivo:**
800 euro annui
- **Ripartizione di pagamento su base annua:** rate n° 4
- **Tipo di spese straordinarie in corso di pagamento:** installazione canna fumaria ristorante Giappugliese
- **Importo e scadenze delle rate straordinarie in corso:** nulla in particolare da approfondire
- **Soluzioni consigliate alla parte venditrice per le spese straordinarie in corso di pagamento:**
Saldare ovviamente tutte le spese straordinarie in corso di pagamento e deliberate prima della data del rogito notarile
- **Spese straordinarie deliberate e non ancora ripartite:** rifacimento ballatoi e piano cantine
- **Presenza fondo cassa comune condominiale:** ☐ sì ☐ No

Bankasa, con tua delega, si occupa gratuitamente di recuperare e controllare l'ultimo preventivo per le spese ordinarie, l'ultimo consuntivo ordinario approvato e di occuparsi, se lo desideri, di richiedere la liberatoria da parte dell'amministrazione di condominio. Ti accompagniamo nell'espletare la burocrazia necessaria per garantirti serenità e trasparenza.

1.6 CERTIFICAZIONI

Certificazioni degli impianti a regola d'arte

- **Certificazione di conformità impianto elettrico:** X sì X no
- **Certificazione impianto linea gas:** ☐ sì X no
- **Certificazione Energetica APE:** X sì ☐ no
- **Classe Energetica ed indice di prestazione:** D-140,14 KWH/m2 anno

Per gli interventi di adeguamento o rivisitazione degli impianti non certificati è possibile:

- Richiedere la certificazione di conformità all'azienda che ha eseguito i lavori purché ancora in attività a patto che i lavori siano stati eseguiti in conformità alle normative vigenti;
- Richiedere la produzione del certificato di rispondenza dell'impianto, che può essere redatta da azienda specializzata nel settore ed in attività la quale, anche se non ha eseguito i lavori sull'impianto, può verificarne lo stato fornendo la certificazione da tecnico abilitato che stabilisce quale sia lo stato dell'impianto rispetto alle normative vigenti.

Produzione acqua calda sanitaria:

- ☐ Acqua calda centralizzata X Scaldabagno a gas
- ☐ Boiler elettrico ☐ Caldaia autonoma

Suggerimenti:

Bankasa è tua disposizione per ogni richiesta di approfondimento finalizzata a soddisfare le tue esigenze.

1.7 PASSAGGI DA FARE, ENTRO IL ROGITO, PER VENDERE CASA IN SICUREZZA

Dopo tutte le verifiche possiamo comunicarti quali sono gli elementi necessari per perfezionare la vendita della tua casa

***salvaguardando i tuoi RISPARI
risparmiando il tuo TEMPO
proteggendo la tua SERENITÀ e TRANQUILLITÀ***

Nella tabella riportiamo l'esito di ogni controllo e l'eventuale soluzione da seguire.

Per Noi vendere casa deve essere un'esperienza serena!



Perfetto!
Procedi con serenità



Non preoccuparti
la soluzione è semplice



Attenzione!
Chiedi a Bankasa

	Titolo/i di provenienza: Perfetto! Non preoccuparti la soluzione è semplice
	Urbanistica: Perfetto! Procedi con serenità
	Catasto: Perfetto! Procedi con serenità
	Controllo Ipotecario: Perfetto! Procedi con serenità

	Condominio: Perfetto! Procedi con serenità
	Certificazioni e impianti: Perfetto! Procedi con serenità



2. Procedura di vendita

*Bankasa ti semplifica la procedura per
vendere la tua casa*

Bankasa ha suddiviso, per te, tutti i passaggi all'interno di 3 step:


Verifiche e controlli per conoscere e decidere
al meglio

Ricerca il miglior acquirente per il tuo

2. PROCEDURA DI VENDITA

La procedura di vendita di un immobile è una cosa seria e le tue esigenze possono essere differenti da quelle espresse da altri clienti.

Con una consulenza gratuita possiamo darti tutti gli approfondimenti che desideri sul tuo immobile così che tu possa **essere sicuro di salvaguardare il valore della tua casa, proteggere il tuo tempo ed essere sereno** in ogni fase della compravendita. Proprio per questo, riteniamo importante fornirti i giusti suggerimenti, chiari e comprensibili, dall'inizio sino alla conclusione dell'operazione.

FASE 1

VERIFICHE E CONTROLLI PER METTERTI AL SICURO, DARTI CONOSCENZA E PRENDERE LA DECISIONE GIUSTA

1. Sopralluogo presso la casa: valutazione degli ambienti, dello spazio e delle finiture;
2. Stima del valore di mercato della casa;
3. Verifica delle tue esigenze: motivazione, tempi ed aspettative;
4. Confronto sulla fattibilità tra aspettative e realtà del mercato immobiliare, con proposta di soluzione;
5. Recupero documenti necessari, se lo desideri anche per mezzo di tua delega;
6. Controlli e verifiche documentazione della casa finalizzate a garantire la tua sicurezza;
7. Verifica della presenza di detrazioni, sgravi fiscali sulla casa e/o tassazioni da plusvalenza;
8. Sottoscrizione dell'incarico di vendita: definizione delle modalità di vendita;
9. Se rilevate da controlli e verifiche delle anomalie e difformità della casa, presentazione delle soluzioni che ti permettono la libera commerciabilità;
10. Sopralluogo per fotografie, tour virtuali e video per i contenuti utilizzati nella pubblicità.

FASE 2

TROVARE PER TE IL MIGLIOR ACQUIRENTE

11. Pubblicazione degli annunci pubblicitari in portali, siti dedicati, sito Bankasa, vetrine e stampati;
12. Gestione dei contatti pubblicitari di potenziali clienti interessati alla visita della casa, comprensione delle loro reali esigenze finalizzata ad organizzare visite il più mirate possibile, anche attraverso lo svolgimento della prima visione della casa in modalità virtuale assistita dal consulente Bankasa con enorme risparmio di tempo ed in totale sicurezza per tutte le parti coinvolte;
13. Contatto dei numerosi potenziali acquirenti già presenti nel database Bankasa ed in target con la tua casa per una proposizione orientata a visite di qualità;
14. Visite della casa dei potenziali acquirenti, guidate dal consulente Bankasa;

15. Costante condivisione con te, da parte del consulente Bankasa, dell'esito delle visite ed eventuali interessamenti, con cadenza preventivamente concordata;
16. Incontro con un potenziale acquirente interessato all'acquisto, con analisi del preventivo spese di acquisto, fattibilità del suo eventuale mutuo e sue esigenze, con attività negoziale al fine migliorare l'offerta;
17. Sottoscrizione di una proposta di acquisto del potenziale acquirente di casa tua con assegno di deposito cauzionale a te intestato;
18. La proposta ti viene sottoposta. Puoi decidere se accettarla.

FASE 3

TI ACCOMPAGNAMO FINO ALLA FINE

19. Prepariamo il compromesso di vendita che viene sottoscritto tra te ed il tuo acquirente. Ci occupiamo di registrarlo agli uffici competenti come previsto dalla legge;
20. Ci interfacciamo con il Notaio incaricato, la banca e i professionisti chiamati in causa nei passaggi prima della stipula del rogito.
21. Un consulente Bankasa è fisicamente presente al rogito e ti assiste fino alla consegna chiavi;
22. Il consulente Bankasa ti assiste e ti guida anche dopo il rogito, fornendoti assistenza per la voltura delle utenze, per le comunicazioni di cessazione di occupazione della casa e delle imposte derivanti.
23. Dopo il rogito puoi contare sempre, per qualunque esigenza, sulla consulenza del nostro Gruppo.

***Noi di Bankasa vogliamo essere il tuo riferimento
prima, durante e dopo la vendita della tua casa.***





3. Costi per vendere e detrazioni fiscali, imposte e tasse

*Bankasa, grazie all'assoluta competenza in ambito
legislativo e fiscale, è in grado di individuare
tutti i costi e le possibili detrazioni fiscali.*

Ti aiutiamo ad individuare tutti i costi che devi affrontare per vendere casa e le eventuali detrazioni di cui puoi beneficiare.

Ti indichiamo, se dovute, le imposte derivanti dalla vendita della tua casa e le modalità con cui pagarle.

Ti illustriamo le tasse, suddivise tra quelle in capo ai proprietari di casa o per gli occupanti

3.1 COSTI PER VENDERE E DETRAZIONI FISCALI

I costi notarili del passaggio di proprietà sono interamente a carico dell'acquirente. Non sono a tuo carico.

L'investimento che devi sostenere per vendere la tua casa sono quelli risultanti dal capitolo 1. CONTROLLI E VERIFICHE e sono stimati sulla base dei costi dei fornitori che abitualmente segnaliamo ai nostri clienti oppure legati alle imposte derivanti dalla vendita (se presenti)

COSTI DA AFFRONTARE NECESSARI PER VENDERE IN RELAZIONE AI CONTROLLI E VERIFICHE:

- **Titolo/i di provenienza:**
- **Urbanistica:**
- **Catasto:**
- **Controllo Ipotecario:**
- **Condominio:**
- **Certificazioni:**
- **Altro:**

DETRAZIONI FISCALI A TUO FAVORE:

Puoi decidere di continuare a detrarre quanto speso per la ristrutturazione di interni e la ristrutturazione delle parti comuni del condominio oppure cederle al tuo acquirente e definirlo come elemento di trattativa.

In relazione a quanto appreso dai verbali condominiali e/o dalle informazioni che ci hai fornito le detrazioni fiscali ancora in corso nel tuo condominio sono per i lavori di .

Se decidi di continuare nella detrazione, potrai farlo alla condizione di indicarlo nel rogito di vendita altrimenti le detrazioni seguiranno la casa e quindi saranno a favore del nuovo proprietario.

3.2 IMPOSTE PER VENDITE DI ABITAZIONE

- ☐ 1. Immobile acquistato come persona fisica venduto dopo 5 anni: **NESSUNA IMPOSTA SE VENDI**
- ☐ 2. Immobile acquistato come persona fisica e venduto entro i 5 anni dall'acquisto:

(valore di vendita) – (valore di acquisto) – (costi inerenti) = PLUSVALENZA

Esistono due tipi di tassazione della plusvalenza: quella ordinaria e quella separata. La tassazione ordinaria prevede che la plusvalenza che si realizza con la vendita di un immobile vada a confluire nel reddito complessivo e sia quindi cumulata con gli altri redditi imponibili ai fini Irpef.

La tassazione separata prevede che alla plusvalenza generata al momento della vendita dell'immobile venga applicata un'imposta sostitutiva del 26%.

Non è soggetta a tassazione la cessione, anche se effettuata entro i 5 anni, di:

immobile che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione, è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;

immobile pervenuto per successione;

immobile ricevuto in donazione da soggetto che lo deteneva da più di 5 anni

- ☐ 3. **Immobile proprietà di società venduto:** in questo caso possiamo farti una simulazione dei costi solo dopo aver preso visione di come la casa sia stata acquistata e delle finalità della società.

Dopo che ci avrai fornito i documenti necessari puoi essere sicuro di non dover pagare alcuna tassa oppure, se dovuto, dell'importo da corrispondere in caso di vendita.

3.3 TASSE PER PROPRIETARI DI IMMOBILI O OCCUPANTI LA CASA

Il proprietario è tenuto a versare le tasse per il possesso di una casa in maniera differente in relazione alle le seguenti condizioni:

- **Abiti e hai la residenza presso la casa in questione (abitazione principale):**
 - Sei soggetto al solo pagamento della **TARI**;
- **Non abiti e non sei residente presso casa in questione:**
 - Sei soggetto al pagamento della **TARI** solo se sei occupante della casa;
 - Sei soggetto al pagamento di **IMU** in quanto non residente e quindi la casa non è considerata tua abitazione principale.

TARI

La Tari è la tassa rifiuti per i servizi di raccolta, trasporto e smaltimento/recupero dei rifiuti urbani a carico di chi effettivamente occupa la casa, sia esso proprietario o inquilino.

La tassa si compone di una parte variabile, determinata dal numero degli occupanti, e di una parte fissa, ottenuta moltiplicando la tariffa per la superficie calpestabile. I singoli Comuni possono deliberare delle riduzioni degli importi dovuti al verificarsi di determinate circostanze.

Come pagare e quando pagare?

Il pagamento della Tari avviene mediante bollettino precompilato che il Comune invia a chi ha dichiarato di essere l'occupante della casa (proprietario o inquilino).

Il conteggio prodotto dal Comune prevede la possibilità di pagare in due modalità:

- La prima rata entro il 31/7 e la seconda rata entro il 31/10;
- Unica soluzione entro il 30/9 per ogni anno di occupazione.

IMU-TASI

Imu-Tasi è da pagare solo da parte di chi possiede una casa che non sia la propria abitazione principale.

Imu-Tasi sono state unificate in unico tributo dall'attuale normativa.

Per abitazione principale si intende quella in cui tu abbia trasferito la residenza e dove effettivamente abiti. In questo caso non si è soggetti al pagamento di questo tributo **salvo il caso in cui la casa rientri in una delle categorie di lusso (A/1, A/8, A/9)**

Parametri per il calcolo dell'IMU-TASI:

Per calcolare l'importo del tributo IMU-TASI è necessario reperire due parametri:

1. La RENDITA CATASTALE della casa per stabilire la BASE IMPONIBILE;
2. La ALIQUOTA BASE applicata dal Comune in cui si trova la casa.

Il calcolo prevede di stabilire inizialmente la BASE IMPONIBILE come segue:

BASE IMPONIBILE = (Rendita Catastale rivaluta del 5%) moltiplicata per il coefficiente 160

L'importo finale dell'IMU-TASI sarà dato dalla BASE IMPONIBILE moltiplicata per l'ALIQUOTA BASE del Comune.

Come pagare e quando pagare?

Il pagamento avviene con modello F24 alle seguenti scadenze:

- Due rate con scadenza 16/6 e 16/12 di ogni anno.

Per essere aiutati nel calcolo puoi rivolgerti ad un consulente Bankasa oppure accedere a siti specializzati, il tuo commercialista o gli enti qualificati per la dichiarazione dei redditi del tuo Comune.



4. Comunicazione uffici competenti e vulture utenze

Bankasa è con te anche dopo aver concluso la vendita.

I nostri consulenti sono a tua disposizione, se lo vorrai, per guidarti negli adempimenti relativi a:

4. COMUNICAZIONE UFFICI COMPETENTI E VOLTURE UTENZE

Quando vendi o compri la tua casa non tutto finisce nel momento del rogito notarile. Devi occuparti di comunicare agli uffici competenti che hai venduto la casa o, se sei un acquirente, che l'hai acquistata. Queste indicazioni ti renderanno semplici e senza stress i passaggi necessari.

COMUNICAZIONE PER TRASFERIMENTO RESIDENZA

Quando vendi casa o l'acquisti è necessario comunicare all'ufficio Anagrafe del Comune la nuova residenza.

- Se sei il **venditore**: la comunicazione va fatta solo se risulti essere residente nella casa che hai venduto;
- Se sei l'**acquirente**: la comunicazione va fatta solo nel caso in cui risiederai nella casa indipendentemente dalla fruizione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa

Per adempiere a questa comunicazione dovrai recarti all'ufficio Anagrafe del Comune o scaricare la modulistica dal sito del Comune dove si trova la casa, compilarla e poi consegnarla. In alternativa è possibile utilizzare i servizi online messi a disposizione sul sito del Comune.

COMUNICAZIONE PER IMU-TASI

Il Notaio, che stipula il rogito di vendita, si occupa di comunicare al Comune l'avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile e tu non devi occuparti di nulla, sia che tu abbia venduto o acquistato la casa.

Ti consigliamo di chiedere al Notaio la certificazione di avvenuta stipula del rogito notarile in attesa del fascicolo definitivo e di conservarla come documento.

COMUNICAZIONE PER TARI

La cessazione del pagamento della Tari avviene attraverso la comunicazione all'Ufficio Tributi del Comune a mezzo di un modulo scaricabile dal sito del Comune dove si trova la casa o presso l'ufficio competente.

- Se sei il **venditore** mediante le due seguenti opzioni:
 1. Comunicare la cessazione dell'occupazione della casa indicando la data del rogito di vendita o, se non contestuale al rogito, il giorno in cui hai consegnato le chiavi al nuovo proprietario;
 2. Comunicare la cessazione e la contestuale occupazione da parte del nuovo proprietario.

In entrambi i casi tieni il documento di comunicazione come prova della cessazione da esibire al comune in caso di richieste.

- Se sei l'**acquirente** dovrai fare denuncia di occupazione della casa all'ufficio tributi del Comune entro i tempi stabiliti dal Comune (per Milano massimo 90 giorni).

VOLTURA/CESSAZIONE CONTRATTO LUCE

- Con l'ultima bolletta luce puoi recuperare il numero fornitura o codice cliente che ti permettono di essere identificato dal fornitore;
- Rileva dal contatore l'ultima lettura presente per le fasce di consumo;
- Contatta il numero del fornitore di riferimento che trovi sulla bolletta e tienila a portata di mano; comunica i dati della tua fornitura e le ultime letture all'operatore;
- **Voltura fornitura:** puoi comunicare in accordo con il nuovo proprietario i suoi dati di identità, indirizzo per la corrispondenza e codice fiscale. Ti consigliamo di fare la procedura insieme a lui;
- **Chiusura fornitura:** comunica solo la sospensione della fornitura che verrà chiusa nei tempi tecnici previsti dal fornitore;

In entrambe i casi riceverai un'ultima bolletta di conguaglio.

VOLTURA GAS

La procedura per voltura o cessazione della fornitura del gas è la medesima della luce.

Devi avere il contatto telefonico del fornitore che puoi trovare sull'ultima bolletta e la lettura dei numeri presenti sul contatore per poi procedere nello stesso modo



FILIALE BANKASA DI MILANO REPUBBLICA

Via Settembrini 30 – 20124 Milano (MI)

Tel: 02.48634182 – 348.49.46.325

Fax: 02.48634182

Email: milanorepubblica@bankasa.it