

10 CONSIGLI PER VENDERE CASA

10 SUGGERIMENTI SEMPLICI E PRATICI

www.VendereCasa.it

info@venderecasa.it



VendereCasa.it

10 CONSIGLI SEMPLICI E PRATICI

Cosa fare prima di mettere in vendita la vostra casa!

Spesso diamo per scontato delle **piccole cose** che non lo sono per NIENTE.

Se vi impegnerete e seguirete questi consigli aumenterete esponenzialmente la **possibilità di vendere la vostra casa**. Alcuni consigli sono focalizzati a **presentare** la casa ed altri a **valorizzarla**.

Qual è il vostro obiettivo?

VENDERE VELOCEMENTE

VENDERE AL MASSIMO PREZZO

ECCO I 10 PASSI PER VENDERE CASA PRIMA E MEGLIO!

01. CONTROLLA I DOCUMENTI (senza non si può vendere)
02. LA LUCE TI FA BELLA!
03. PULITO E PROFUMATO
04. ORDINE E DISORDINE
05. TINTEGGIARE PER GUADAGNARE
06. NON ELIMINARE QUELLO CHE SI VEDE!
07. TERRAZZO O GIARDINO
08. PAVIMENTI
09. PERCHE' RISTRUTTURARE?
10. SPESE CONDOMINIALI E CONDOMINIO

CERTIFICA IL TUO IMMOBILE - *Immobile Garantito*
con
DOSSIER IMMOBILIARE

01 CONTROLLA I DOCUMENTI!

Ecco i documenti senza i quali non è possibile vendere casa

Atto di provenienza: atto con il quale avete comprato, ereditato, acquisito la vostra casa. Verificate se all'interno del documento è presente la dichiarazione di abitabilità o agibilità (su venderecasa.it è presente un glossario dei vocaboli immobiliari).

Visura catastale*: è quel documento catastale che dà le informazioni sul proprietario dell'immobile e sull'immobile.



Planimetria catastale:** è la rappresentazione grafica della vostra casa (potrebbe essere stata allegata all'atto di provenienza)

Certificato energetico: è un documento che rappresenta la classificazione energetica del vostro immobile (identifica i costi di gestione di riscaldamento/rinfrescamento del vostro immobile)

Documenti autorizzativi*:** attenzione che le date dei documenti autorizzativi siano allineate a quelle delle planimetrie catastali.

*Fate attenzione alla corretta intestazione

**Fate attenzione alla conformità della planimetria catastale! (se ci fossero difformità vanno sanate prima della vendita)

TI MANCA UNO DI QUESTI DOCUMENTI?

accedi a www.VendereCasa.it sezione **DOSSIER CATASTALE** o **DOSSIER PROVENIENZA** ottieni in un click!

02 LA LUCE TI FA BELLA!

Durante i sopralluoghi dei clienti, lasciare tutte le luci accese!



Prima di tutto verificate che le luci **siano tutte funzionanti**.

Verificate che **il colore della luce sia il medesimo** (soprattutto per le luci presenti nello stesso ambiente o in ambienti attigui).

Fate attenzione a **NON mescolare luce calda e luce fredda**, se messe nella stessa stanza tenderanno a sminuire alcune zone della stanza.

La gestione della luce: fasci di luce diretti che illuminino zone ben definite, questo serve a creare degli scenari all'interno della stessa stanza (illuminare un quadro, un tavolo, una poltrona, la zona di ingresso, ecc.).

Intensità della luce: più luce è meglio, l'intensità della luce aiuta a rendere una stanza più ariosa o più grande.

Luci accese anche di giorno: vale anche per casa vostra, quando avrete un sopralluogo di un potenziale acquirente dovrete accendere tutte le luci prima che arrivi, aprite tutte le ante o tapparelle.

***LA LUCE E' VOSTRA AMICA, ANTE E TAPPARELLE
APERTE. LUCI ACCESE ANCHE DI GIORNO!***

03 PULITO E PROFUMATO

Il primo elemento che si percepisce è l'odore o il profumo

Inconsciamente il primo elemento che viene percepito dal potenziale cliente è il **profumo o l'odore** appena entra in casa. Dovrete **arieggiare** bene la casa prima di ricevere una visita, evitare aria viziata. Presentare il vostro immobile **pulito** darà la **sensazione che ne avete avuto cura** e che tutte le superfici sono state accudite nel tempo.

Utilizzate **detergenti profumati**, aromi freschi, non troppo marcati.

Se avete un **animale** (cane, gatto, criceto, ecc.) è indiscutibile che la presenza nella casa solitamente è marcata **dall'odore dell'animale**. Eliminate eventuali **escrementi** dalla vista e dalle narici dei possibili clienti. **Eliminate ciotole per cibo** ed acqua; se ce ne fosse bisogno utilizzate un deodorante per la casa.

Evitare di cucinare prima di ricevere un possibile compratore. La **cucina** deve essere **pulita e ordinata**, tutte le vettovaglie devono essere riposte lontano dalla vista. **Niente piatti o pentole sporche nel lavandino**. Evitare di cucinare **piatti che possano lasciare un odore particolare** (pesce, cavolfiore, ecc.).

Il bagno deve essere sempre ben pulito, i sanitari luccicanti, evitare schizzi d'acqua e impronte sugli specchi, non dimenticate il box doccia. Il bagno è l'espressione dello **stato di conservazione della casa**.



**Ricordatevi, pulito e profumato non è un consiglio,
E' UNA PAROLA D'ORDINE!**

04 ORDINE E DISORDINE!

Presentare la vostra casa in ordine aiuta a farla apprezzare

Preparare la casa ad una visita vuol dire **proporre al meglio ogni singola stanza**.

Spesso con il tempo si tende ad **accumulare oggetti e accessori** anche in posti che non sono appropriati.

Eliminate dalla vista tutti quegli oggetti che sono **fuoriposto**.

Troppi suppellettili su mensole

e mobili **creano confusione**, eliminate **bomboniere**, eliminate **collezioni di animali** che riempiono le vetrine e le mensole.

Occultate o spostate tutti gli oggetti che non dovrebbero stare in quella stanza (scarpe in salotto, ombrelli in cucina, ecc.)

Nascondete in armadi o cassetti lettere: **documenti, fogli, biglietti da visita, bollette**.

Fate sparire dalla vista dei possibili clienti **vestiti, scarpe, maglioni e giubbini**.

L'unico oggetto che, anche se non è al posto giusto, può sempre andar bene è il libro, va bene da tutte le parti purchè **ben sovrapposto**.



SOLO UN LIBRO È SEMPRE AL SUO POSTO!

5 TINTEGGIARE PER GUADAGNARE!

Tra tutte le opere edili è quella più economica

E' inutile ritinteggiare prima di vendere, tanto lo farà chi compra. **Questo è un errore.**

Si deve tinteggiare per **rinfrescare gli ambienti** (chiaramente se avete tinteggiato 6 mesi fa si può sopprassedere), **per eliminare segni e macchie** del tempo, sempre presenti in una casa vissuta.



Si deve tinteggiare, prima di vendere casa, per **rinnovare**; oggi, anche le case vivono gusti collegati alla moda. Rinnovare vuol dire **sposare gusti più attuali** (es: lo spugnato è fuorimoda).

La scelta del **colore** può aiutare a **valorizzare una zona della casa**. I colori devono essere scelti, non sul proprio gusto, ma per **evidenziare pregi** e **nascondere difetti**. (non mascherare vizi, questo lo si paga caro!).

Utilizzare **pochi colori**, cercate equilibrio tra i colori.

La scelta più semplice è comunque sempre il **BIANCO**, **pulito**, **semplice** e **luminoso**.

Evitare colori troppo intensi e **troppo personali**.

Con un paio di mani di bianco si può dare una nuova vita ad una **cucina** piena di **macchie** di unto. Una passata di bianco può eliminare **l'umidità** nell'angolo del **bagno**.

Potete farlo da soli (coprite tutto e pulite bene), potete chiedere ad un **professionista** che potrà darvi qualche suggerimento che incontri i gusti più comuni.

IL BIANCO E' LA SCELTA PIU' FACILE!

06 NON ELIMINARE QUELLO CHE SI VEDE!

Voglio fare ordine, elimino tutto! Pensaci bene prima di farlo!

Prima di eliminare quadri, mobili o vecchi suppelletili, fate una attenta valutazione di **quale intervento volete fare** sulla vostra casa prima di venderla.

Se avete un vecchio mobile che ritenete sia vecchio e fuorimoda, **prima di eliminarlo**



provate a vedere se può essere uno spunto per

mettere mano a **fantasia** e **piccoli lavori** di casa. Non abbiate paura di rovinarlo, alla peggio lo butterete.

Volete eliminare quel **grande quadro**, vecchio e cupo, ricordatevi che se quel vecchio quadro è lì da qualche anno avrà **sicuramente segnato il muro** su cui è appeso, toglierlo potrebbe essere **controproducente**.

In soggiorno avete quel tappeto da mille anni; voglio eliminarlo! Attenzione il **segno del sole potrebbe aver macchiato il parquet** e forse lasciarlo al suo posto potrebbe essere meglio di eliminare.

Avete una **vecchia libreria** su misura in legno, come è scura pesante! Probabilmente se è fatta su misura potrebbe essere **rinnovata** con qualche piccolo lavoretto di colore; eliminarla potrebbe voler dire **ripristinare il muro**, coperto da tanti anni.

PENSARE PRIMA DI AGIRE!

07 TERRAZZO O GIARDINO

Curare le piante e l'arredo!

Gli spazi esterni, quali balconi, terrazzi e giardini sono ambienti e **spazi importanti**; danno un forte valore aggiunto alla casa, ma vanno **curati e valorizzati**.

Tutti gli spazi esterni generano interesse, dal giardino al balcone al terrazzo, ma vanno ben **sistemati soprattutto nella stagione che li valorizza** di più, e cioè a partire dalla primavera in avanti.

Il taglio delle piante: tenete le piante e i cespugli ben potati affinché non restringano gli spazi (i cespugli e le siepi tendono a crescere ed a invadere gli spazi).

Ripuliamo dagli infestanti: le erbacce lunghe e invasive vanno eliminate.

Spazio esterno: valorizziamo lo spazio, non riempiamolo di infinite piante e vasi (meglio poche piante, ma ben posizionate).

Facilità di gestione: se non avete un gran pollice verde pensate a piante che non hanno bisogno di molta manutenzione, piante resistenti, potete anche creare un angolo di profumi per la cucina (tutti li riconoscono).

Arredare gli spazi esterni: cercate di essere essenziali, tutto deve essere in buono stato e ben curato, niente residuati bellici, niente vecchi mobili e non riempite di inutili mobiletti. Se avete un barbecue deve essere pulito ordinato (niente macchie di unto).



Vivere l'esterno deve essere un piacere!

08 PAVIMENTI

Vecchi o nuovi

I pavimenti hanno un peso importante nella **presentazione** della casa. Se sono molto belli **evitiamo di coprirli**, se sono poco presentabili **utilizziamo** qualche **tappeto** per non metterli in evidenza.

Bisogna fare qualche considerazione su cosa piace a voi e cosa piace agli altri. Chiedete qualche **parere ad amici e vicini** prima di prendere una decisione su come intervenire sul pavimento.

Se il parquet è molto rovinato pensate ad **effettuare una levigatura**, se il parquet può essere levigato; se il parquet ha poco essenza provate a chiedere un parere ad un esperto, magari si può fare un intervento **poco invasivo con olio di lino o materiali simili**.

Il pavimento è troppo rovinato?
Vale la pena di valutare un **laminato** da appoggio o un **gress** incollato sul pavimento esistente, ma **attenzione a porte e battiscopa**.

Intervenite su **zone omogenee**, zona giorno/zona notte.

Il **seminato** può ritornare agli antichi splendori con un buon trattamento.



Confrontatevi con amici e vicini, cercate di trovare una soluzione che vada bene a tutti!

09 PERCHE' RISTRUTTURARE?

Il consiglio è: “sempre ristrutturare, se si può!”

Presentare la vostra casa totalmente rinnovata e in perfetto stato è la soluzione che PAGA SEMPRE.

I motivi per cui vi suggeriamo di ristrutturare sono incontrare le esigenze del cliente:

1. Il cliente **non ha tempo**. Bisogna solo traslocare.
2. Il cliente **non ha idee e gusto**. Se la casa è ristrutturata un problema in meno.
3. Il cliente **non ha tanti soldi**, la casa viene finanziata dalla banca, la valutazione sarà maggiore e non dovrà farsi finanziare i lavori.

Perché ristrutturare:

1. Per **vendere più velocemente**. Questa è una certezza (magari anche arredata).
2. Per spuntare un **prezzo maggiore**; può essere vero che una casa in perfetto stato abbia un valore maggiore, ma non è sempre così. Dipende se il valore è allineato al mercato della zona. Non fate l'errore di sopravvalutare la casa prima o dopo la ristrutturazione. Chiedere una valutazione professionale può essere d'aiuto.
3. Possibilità di **cedere o tenere la detrazione fiscale**, guadagno per voi o sconto per l'acquirente. (verificare che ci sia detrazione per le opere che volete fare).

Prima di iniziare i lavori:

- Sempre effettuare **preventivi** (almeno 2)
- I preventivi vanno richiesti tramite un **computo** (elenco delle attività e delle forniture con esatta quantificazione), servirà per confrontare i preventivi.
- Per non sbagliare affidatevi ad un **professionista** (chiedere preventivo parcella per pratiche catastali ed edilizie). Evitate di fare scegliere al professionista i fornitori. Firmate un incarico professionale (leggere bene) attenzione alle imposte.
- Gli impianti hanno bisogno di **conformità**.

QUALE VALORE DARE ALLA TUA CASA SE E' RISTRUTTURATA?

accedi a www.VendereCasa.it sezione **DOSSIER VALORE** ottieni in un click!

10 SPESE CONDOMINIALI E CONDOMINIO

Da verificare tutto quello che riguarda il condominio

Al rogito bisogna consegnare al notaio una **dichiarazione** riguardante il **regolare pagamento** delle **spese condominiali** fino alla data del rogito (mediante dichiarazione dell'amministratore).

Spese ordinarie: controlla bene le spese condominiali, analizza i costi di gestione; serve poter argomentare le risposte alle eventuali domande del cliente.

Spese straordinarie: chiedete all'amministrazione a che punto sono gli iter del condominio. Dovete essere chiari e precisi con il possibile compratore.

Pendenze di un condomino: verificate presenza di eventuali condomini morosi e come il condominio si sta relazionando con loro (lettera di un legale, esecuzione, ecc.).

Migliorie già sostenute dal condominio: se il condominio ha già sostenuto spese straordinarie per migliorie o efficientamenti bisogna farlo presente, questo valorizza il vostro immobile.



CHIARITE BENE TUTTE LE VOCI DI SPESA!