

DOWNLOAD GRATUITO

# Comprare casa in Sicilia: la checklist

La checklist pratica di chi ha comprato una villa abbandonata in Sicilia

La villa vicino a Mazara del Vallo quando l'ho trovata

Ho comprato una villa abbandonata nella Sicilia occidentale per 21.500 €, e quasi tutto quello che trovi qui l'ho imparato a mie spese. È la checklist che avrei voluto stampare prima della prima visita: ogni fase dal budget alle chiavi, con le domande da fare e i documenti da chiedere.

**Di Jonathan Smith, Operation Sicily®**

**COME USARLA**

Spunta ogni punto man mano. Stampane una copia per ogni casa che visiti, e compila il prospetto dei costi prima di fare un'offerta.

## 1 Prima di cominciare a cercare

*Il prezzo è solo una riga del budget. Chiarire il piano prima fa risparmiare mesi passati a vedere le case sbagliate.*

- [ ] Fissa un budget totale: prezzo, spese di acquisto, lavori, viaggi e costi di gestione, non solo il prezzo richiesto.
- [ ] Aggiungi le spese di acquisto: di solito pesano dal 10 al 15% in più del prezzo.
- [ ] Metti da parte un margine del 10-20% su qualsiasi budget di ristrutturazione, più un alloggio per il periodo dei lavori.
- [ ] Decidi cosa cerchi: una casa da ristrutturare o pronta da abitare, isolata o vicina a un paese, per te o da affittare.
- [ ] Richiedi presto il codice fiscale e conserva il certificato ufficiale insieme al passaporto. Non fidarti dei generatori online.
- [ ] Se i tuoi soldi non sono in euro, pianifica il cambio: un 5% di oscillazione su 150.000 € vale 7.500 €.
- [ ] Possedere una casa e avere il diritto di vivere in Italia sono due cose diverse. Se vieni da fuori UE e vuoi restare a lungo, verifica il visto.

**DAL MIO ACQUISTO**

L'acquisto è stato l'inizio di Operation Sicily, non l'intero budget. Trasporto degli attrezzi, noleggio dei mezzi e trasporto dei materiali mi sono costati migliaia di euro che non avevo previsto.

## 2 La ricerca e l'agenzia

*La stessa casa è spesso in vendita presso più agenzie, a volte a prezzi diversi.*

- [ ] Cerca su Idealista e Immobiliare.it e parla con le agenzie della zona che ti interessa: alcune case non arrivano mai sui portali.
- [ ] Chiedi a ogni agente il numero di iscrizione alla Camera di Commercio prima di lavorarci.
- [ ] Metti per iscritto la provvigione prima della visita. In Italia di solito paga l'agenzia anche chi compra.
- [ ] La fretta di decidere è un campanello d'allarme, come un agente che sconsiglia i controlli indipendenti.
- [ ] Conserva il testo originale di ogni annuncio e messaggio accanto alla traduzione.



Il giorno in cui ho aperto il cancello per la prima volta



La sala da pranzo, esattamente come era stata lasciata

## 3 Alla visita

*Visita prima di impegnarti, possibilmente in più di una stagione. Guarda oltre la casa: la strada, i servizi, l'inverno.*

- [ ] Da quanto tempo è vuota la casa, e chi la vende esattamente? Ci sono più proprietari o eredi?
- [ ] La strada d'accesso è pubblica o una servitù di passaggio trascritta? Una stradina sul terreno del vicino senza servitù è un problema serio.
- [ ] Acqua e luce sono allacciate, e in regola? Se c'è un pozzo o una cisterna, qual è la sua situazione?
- [ ] Stanze o annessi sono stati aggiunti dopo? Quando, e con permesso o con un condono?
- [ ] Dove passano i confini, e le recinzioni li rispettano?
- [ ] Guarda bene tetto, umidità, crepe e architravi, e fotografa tutto.
- [ ] Verifica le distanze da negozi, ospedale e aeroporto, il segnale del telefono e internet.
- [ ] Porta con te la checklist stampata e scrivici le note su ogni casa.

## 4 I documenti da chiedere prima di ogni offerta

*Un agente iscritto dovrebbe poterli fornire o procurare. Le carte mancanti sono un motivo per fare altre domande.*

- [ ] La planimetria catastale e la visura.
- [ ] L'attestato di prestazione energetica (APE).
- [ ] Il certificato di condono, se serve.
- [ ] La storia edilizia presso il comune.
- [ ] Le bollette recenti e gli avvisi delle imposte sulla casa.
- [ ] Il titolo di proprietà e i nomi di tutti i comproprietari.

> **DAL MIO ACQUISTO**
>
> Comprare senza la verifica di un tecnico tuo prima dell'acquisto è uno degli errori più costosi in assoluto. Un venditore che vuole davvero vendere aspetta una settimana.

## 5 I controlli dei professionisti

*Il notaio e il tuo tecnico fanno lavori diversi. Nessuno dei due sostituisce l'altro.*

- [ ] Incarica un tecnico tuo (un geometra, e se serve un architetto o un ingegnere) e chiedi le conclusioni per iscritto.
- [ ] Fagli confrontare l'immobile con il catasto e le pratiche del comune, compresi ampliamenti e confini.
- [ ] Verifica la situazione dei condoni: quelli nazionali sono stati nel 1985, nel 1994 e nel 2003, e oggi non ce n'è uno aperto.
- [ ] Controlla prima dell'acquisto, non dopo, che i lavori che hai in mente siano davvero possibili.
- [ ] Scegli tu il notaio, per tempo, e verifica che sia iscritto al Consiglio Nazionale del Notariato.
- [ ] Chiedi al notaio di proprietà, poteri del venditore, ipoteche e altri gravami.
- [ ] Con un'eredità, una storia insolita o una cifra importante, valuta anche un avvocato tuo: il notaio è imparziale.

## 6 La proposta e il compromesso

*Una proposta scritta accettata può già essere vincolante. Fatti consigliare prima di firmare o pagare.*

- [ ] Metti come condizione scritta della proposta, con una scadenza, ogni controllo, mutuo o autorizzazione ancora in sospeso.
- [ ] Il compromesso è vincolante: se ti ritiri senza una causa prevista dal contratto perdi la caparra, di solito tra il 10 e il 20% del prezzo.
- [ ] Leggi tutto il contratto con un tuo consulente e una traduzione vera, non automatica.
- [ ] Controlla la descrizione dell'immobile, la data del rogito, come viene definita la somma versata e cosa deve ancora fare ciascuna parte.
- [ ] Se paghi molto prima del rogito, chiedi della forma autenticata e della trascrizione del preliminare.
- [ ] Conserva una copia firmata e la prova di ogni pagamento.

## 7 Il rogito dal notaio

*Un acquisto semplice richiede di solito da due a quattro mesi dall'offerta al rogito; eredità o problemi edilizi possono portarlo a un anno.*

- [ ] Se non comprendi bene l'italiano giuridico dillo presto al notaio, e concorda un atto bilingue o un interprete prima di fissare la data.
- [ ] Chiedi al notaio il calcolo completo di imposte e onorari e come verrà pagato il prezzo.
- [ ] Concorda quando passano a te il possesso e le chiavi.
- [ ] Esci con la copia registrata dell'atto e le ricevute di tutto ciò che hai pagato.

## 8 Dopo l'acquisto

*Se hai comprato da ristrutturare, l'ordine dei lavori conta quanto il budget.*

- [ ] Fai la voltura o l'allaccio delle utenze e iscriviti alla TARI.
- [ ] Segna la scadenza dell'IMU se la casa è una seconda casa.
- [ ] Spiega i lavori al tuo tecnico e avvia presto le pratiche edilizie.
- [ ] Lavora nell'ordine giusto: carte e permessi, poi struttura e tenuta all'acqua, poi impianti, poi finiture.
- [ ] Tieni tutti i documenti, i permessi e le ricevute in un unico posto.

> **DAL MIO ACQUISTO**
>
> Guarda oltre la casa. La strada per arrivarci, l'inverno e la distanza da negozi e professionisti contano nella vita di ogni giorno molto più della vista dalla terrazza.

## Quanto costa davvero?

| | |
|---|---|
| Prezzo di acquisto | € |
| Spese di acquisto (di solito dal 10 al 15% in più) | € |
| Provvigione dell'agenzia | € |
| Rilievi e relazioni del tecnico | € |
| Traduzioni e interprete | € |
| Lavori di ristrutturazione | € |
| Margine per imprevisti (10-20% dei lavori) | € |
| Viaggi e alloggio durante i lavori | € |
| Costi di gestione del primo anno | € |
| **Totale per l'intero progetto** | **€** |

## Guarda cosa succede dopo

Ogni settimana filmo la ristrutturazione così come va davvero, imprevisti compresi. La seguono oltre 73.000 persone.

▶ youtube.com/@OperationSicily

Informazioni generali dal mio acquisto e dalle mie guide, non una consulenza legale o finanziaria. Verifica ogni punto per la tua casa con il tuo notaio, il tuo tecnico e il tuo avvocato. Altre guide, strumenti gratuiti e i video settimanali della ristrutturazione: operationsicily.com/it

© 2026 Operation Sicily®. Tutti i diritti riservati. Operation Sicily® è un marchio registrato di Jonathan Smith.