

# Acquistare o Vendere Casa in Sicurezza

[WWW.ZEROSETTENOVE.COM](http://WWW.ZEROSETTENOVE.COM)



329.2445442



**AGENTIIMMOBILIARIABILITATI.IT**  
Elenco Mediatori Immobiliari

# Guida alla Vendita e Acquisto CASA

COSA DA SAPERE PRIMA DI VENDERE O ACQUISTARE CASA



## INTRODUZIONE

Abbiamo pensato di redigere un breve memorandum rivolto a coloro che intendono vendere o acquistare una casa. Si tratta di una sintesi della documentazione fondamentale da verificare prima di procedere, sia in caso di vendita che, soprattutto, di acquisto di un immobile. È importante tenere presente che gli immobili possono celare insidie anche all'insaputa del proprietario, pertanto diventa imprescindibile condurre una valutazione accurata e esaminare attentamente la documentazione tecnica, fiscale e legale.

## I DOCUMENTI PRINCIPALI SU CUI CONCENTRARSI SONO:



- L'atto di provenienza
- Documenti identità e Stato patrimoniale
- Certificati di corrispondenza
- Visure catastali e ipocatastali
- Documenti condominiali

# Guida alla Vendita e Acquisto CASA

COSA DA SAPERE PRIMA DI VENDERE O ACQUISTARE CASA



## ATTO DI PROVENIENZA

L'atto di provenienza di un immobile rappresenta il documento legale attraverso il quale viene formalmente trasferita la proprietà di un immobile a un soggetto, che può essere una persona fisica o giuridica.

Questo atto può assumere diverse forme, come un atto di compravendita, di donazione, di divisione, una dichiarazione di successione o una sentenza giudiziale. È di estrema importanza prestare particolare attenzione quando il trasferimento di proprietà avviene tramite atto di donazione.

## DOCUMENTI IDENTITÀ E STATO PATRIMONIALE

I proprietari, ovvero coloro che detengono i diritti reali sull'oggetto in vendita, devono essere chiaramente identificati tramite Documento di Identità, Codice Fiscale o Tessera Sanitaria.

È essenziale esaminare l'estratto dell'atto di matrimonio. Il regime patrimoniale coniugale, nell'ambito del diritto di famiglia, rappresenta l'insieme delle normative del codice civile che regolano la suddivisione della ricchezza accumulata durante il matrimonio tra i coniugi. Nei matrimoni con regime di comunione dei beni, entrambi i coniugi acquisiscono uguali diritti reali su tutti i beni acquisiti durante il matrimonio. Tuttavia, questo principio non si applica in caso di eredità o successione.

# Guida alla Vendita e Acquisto CASA

COSA DA SAPERE PRIMA DI VENDERE O ACQUISTARE CASA



## CERTIFICATI DI CORRISPONDENZA

È di fondamentale importanza verificare attentamente i certificati di conformità o le dichiarazioni di rispondenza degli impianti, le licenze edilizie e la documentazione grafica che attesti la regolarità edilizia e urbanistica, nonché la conformità dello stato attuale dell'immobile e la presenza del certificato di abitabilità/agibilità.

Si consiglia vivamente di coinvolgere un professionista per condurre questa verifica. Nel caso in cui la transazione riguardi un terreno o un edificio con annesso terreno di almeno 5000 metri quadri, è obbligatorio ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre, è obbligatorio presentare un Attestato di Prestazione Energetica.

## VISURE CATASTALI E IPOCATASTALI

Verifica della Visura Storica e della Planimetria Catastale, dell'Estratto di Mappa, dell'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni. La Visura Ipotecaria è essenziale per identificare eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, nonché per garantire la regolarità delle trascrizioni esistenti o dell'ipoteca utilizzata per l'acquisto da parte dell'acquirente.

# Guida alla Vendita e Acquisto CASA

COSA DA SAPERE PRIMA DI VENDERE O ACQUISTARE CASA



## DOCUMENTI CONDOMINIALI

Se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, è essenziale ottenere una copia del regolamento condominiale completo, comprensivo delle tabelle millesimali, insieme agli ultimi bilanci consuntivi e preventivi. Si consiglia di richiedere all'amministratore del condominio una ricevuta che attesti tutti i pagamenti effettuati e verificare la presenza di eventuali lavori deliberati.

**Hai mai notato che vendere o comprare una casa può nascondere qualche grattacapo?**

**Spesso il venditore è all'oscuro di tutto, agendo in tutta buona fede!**

***In ogni evenienza... noi siamo qui***



**via V. Emanuele 55 - Alghero (SS)**