

Vendere casa: quali documenti servono?

1 Gennaio 2021 | Autore: [Carlos Arija Garcia](#)



Dai certificati catastali a quelli energetici, dagli attestati di destinazione urbanistica al mutuo: le carte da consegnare per la compravendita di un immobile.

Stai per trasferirti in un'altra città e hai pensato di vendere la casa per poter affrontare l'acquisto di quella nuova senza indebitarti troppo. Sai che non farai molta fatica a trovare un compratore perché abiti in una zona ben servita, tranquilla e, oltretutto, l'immobile è a norma, abbastanza recente, insomma: un affare. Ti chiederai, a questo punto, per vendere casa quali documenti servono. Infatti, se trovare chi ti compra l'appartamento ti può sembrare relativamente facile, è la parte burocratica quella che ti spaventa di più. Anche perché non puoi permetterti di arrivare all'ultimo momento, davanti al notaio per il rogito, e scoprire che ti mancano un paio di carte.

Una soluzione sempre comoda e conveniente è quella di affidarti ad un professionista del settore che ti dia una mano non solo a vendere la casa ma anche a predisporre i documenti che servono. Un agente immobiliare, insomma. Che tu faccia questa scelta o che decida di fare tutto da solo, è comunque opportuno essere informati di ciò che serve. Facciamo un ripasso di quello che sicuramente sarà necessario mettere del raccoglitore dei documenti per vendere la casa.

Indice

- [1 Vendere casa: i documenti del venditore](#)
- [2 Vendere casa: la parte catastale](#)
- [3 Vendere casa: i certificati](#)
- [4 Vendere casa: i documenti sul passato dell'immobile](#)
- [5 Vendere casa: i documenti in condominio](#)
- [6 Vendere casa: i documenti in casi particolari](#)

Vendere casa: i documenti del venditore

Si parte proprio dall'ABC: chi vende casa dovrà presentare i propri documenti di riconoscimento, cioè carta di identità e codice fiscale. Se richiesto, saranno necessari anche il certificato di stato civile o l'estratto dell'atto di matrimonio, per sapere se ci possono essere altri soggetti con diritti reali sull'immobile.

Vendere casa: la parte catastale

Tra i documenti necessari per vendere casa ce ne sono almeno due che hanno a che fare con il catasto. Uno è la visura catastale, ovvero il documento che identifica in modo inequivocabile l'immobile oggetto della compravendita. Riporta, quindi, informazioni come la categoria catastale dell'immobile, la classe, la rendita catastale, la consistenza.

Non solo: la visura contiene anche i dati anagrafici di chi vanta i diritti reali sull'immobile, ad esempio i tuoi dati se sei il proprietario della casa, ma anche quelli di un eventuale usufruttuario. Si tratta, però, di informazioni che normalmente non vengono aggiornate nei registri del Catasto, quindi occorre verificare.

C'è, poi, la visura ipotecaria. È una ricerca che consente di capire se una persona, fisica o giuridica, risulta intestataria di un bene immobile attraverso la verifica delle trascrizioni a favore e di quello contro quel soggetto, oltre che di determinare se ci sono dei gravami sull'immobile (ad esempio un'ipoteca o una citazione). Questo tipo di misura permette anche di sapere com'è avvenuto il diritto sull'immobile, cioè se l'attuale proprietario lo ha comprato, lo ha ereditato, lo ha ricevuto in donazione, ecc.

L'altro documento catastale è la planimetria. Si tratta, semplicemente, del disegno dell'immobile che riporta la distribuzione e le misure dei locali. Attenzione, però: non bisogna accontentarsi della scheda che si trova al catasto, perché quella che fa fede è la planimetria depositata in Comune. È fondamentale, quindi, verificare nell'Ufficio tecnico comunale che lo stato di fatto dell'immobile coincida con quello che risulta al catasto.

Vendere casa: i certificati

Citiamo ora tre certificati da mettere nel famoso raccoglitore dei documenti per vendere casa:

- il certificato o richiesta di agibilità o di abitabilità: attesta che è possibile vivere in quell'immobile in quanto ci sono le condizioni igienico-sanitarie, gli impianti sono a norma e in sicurezza e l'edificio è conforme al progetto di costruzione;

- l'attestato di prestazione energetica: noto come Ape, è un altro dei documenti indispensabili per poter vendere una casa. Talmente importante che anche le agenzie immobiliari sono obbligate a segnalarlo nel momento in cui pubblicizzano un immobile da mettere sul mercato;
- il certificato di destinazione urbanistica: conosciuto anche come Cdu e reperibile presso l'Ufficio tecnico del Comune, è un documento che riporta la destinazione d'uso dell'area di pertinenza dell'immobile. Di norma viene richiesto nelle grandi ville o negli immobili con un vasto terreno attorno.

Vendere casa: i documenti sul passato dell'immobile

Alcuni documenti per la vendita di una casa parlano del passato dell'immobile e di come il venditore è entrato in possesso del diritto reale.

In particolare, il titolo edificatorio abilitativo viene richiesto per gli immobili di nuova costruzione o per quelli in cui è stata operata una ristrutturazione urbanistica o edilizia, specialmente se questi lavori hanno modificato la planimetria catastale di cui abbiamo parlato prima. In pratica, si tratta della concessione edilizia rilasciata dal Comune e delle eventuali varianti rispetto al progetto iniziale.

Poi c'è l'atto di provenienza, che è quello che certifica la titolarità del diritto reale sulla casa da parte di una persona fisica o giuridica. Può trattarsi di una sentenza di un giudice oppure di una scrittura privata o di un atto notarile che, ad esempio, attesta un'avvenuta compravendita o l'accettazione di un'eredità.

È consigliabile anche presentare le certificazioni di conformità degli impianti ed il libretto della caldaia rilasciato dai tecnici abilitati.

Vendere casa: i documenti in condominio

Se la casa che vuoi vendere si trova in un condominio, tra i documenti che devi consegnare all'acquirente ci deve essere il regolamento condominiale, obbligatorio nel caso in cui nell'edificio ci siano almeno 11 condòmini.

Se il condominio è gestito da un amministratore, occorre chiedere un attestato che dimostri il regolare pagamento delle spese e la situazione su eventuali morosità in modo che al compratore non possano essere richiesti dei soldi già versati dal venditore: per due anni, infatti, l'acquirente risponde delle spese non corrisposte dal venditore.

Vendere casa: i documenti in casi particolari

Può capitare che la casa da vendere sia gravata da un mutuo che passa nelle mani del compratore. In questo caso, occorre presentare una copia del contratto di finanziamento.

Inoltre, se l'immobile è affittato ad una terza persona, serve il contratto di locazione.

Ultimo documento da consegnare al notaio al momento del rogito, ma non meno importante, una copia dello strumento di pagamento utilizzato per l'eventuale caparra versata (assegno circolare, bonifico, ecc.).

(da www.laleggepertutti.it)