



FRANCESCO D'AMBROSIO

BEST  
GUIDE  
2024

D

11

OCUMENTI

**NECESSARI**  
PER **VENDERE CASA**

LA **GUIDA**  
**DEFINITIVA**

---



Vuoi sapere, qual'è la una delle cose più **odiose** che dovrai **subito** fare dopo aver deciso di vendere casa?

## ***La produzione e il controllo di tutta la documentazione!***

Si tratta di un lavoro tanto noioso quanto **importante**.

**Un documento sbagliato o mancante, può farti saltare una trattativa ben avviata e, nei casi peggiori, può anche portarti in Tribunale e costringerti ad affrontare rognose cause con i potenziali acquirenti.**

***HO VISTO CON I MIEI OCCHI ANDARE IN FUMO DECINE DI MIGLIAIA DI EURO A CAUSA DI ERRORI NEI DOCUMENTI.***

Questo ti piacerà.

Per aiutarti, ho prodotto per te una **lista completa di tutti i documenti necessari per vendere una casa senza problemi.**

Mi raccomando non saltarne neanche uno.

Un caro saluto.  
Francesco.

## **1 | APE**

Anche chiamato Attestato di Prestazione Energetica.

### ***Si tratta di un documento fondamentale per la vendita di un immobile.***

È necessario (per legge) anche per poter pubblicizzare casa tua.

La classe energetica dell'immobile, infatti, deve essere segnalata nell'annuncio promozionale.

Puoi richiederlo ad un **tecnico abilitato** (un geometra).

Il costo che dovrai sostenere oscillerà **tra i 100 e i 250 Euro** a seconda della metratura e della posizione di casa tua.

## 2 | PLANIMETRIA RASTERIZZATA

La planimetria catastale è

***il disegno dell'immobile, e su questo foglio è riportata la distribuzione delle stanze e le relative misure.***

Puoi recarti direttamente al **catasto**, oppure se sei un tipo tecnologico, puoi registrarti su

[www.predeion.it](http://www.predeion.it)

inserire i dati di casa tua e riceverla comodamente sulla tua mail.



### ***Il mio consiglio:***

*Anche se ne sei già in possesso richiedine comunque una copia aggiornata al catasto.*

*N.B: Dovrà essere allineata al 100% alla disposizione reale di casa tua*

## 3 | VISURA STORICA

La visura

***serve per identificare la situazione storica di casa tua.***

Ecco le informazioni che troverai sul documento:

- **storico di tutti i proprietari;**
- **dati identificativi dell'immobile;**
- **classe e consistenza;**
- **derivanti e variazioni;**

Riporta anche le informazioni anagrafiche su di te che sei il proprietario.

Esistono centinaia di siti dove puoi richiederla.

Io ti consiglio (perchè lo conosco),

[sportelli-multiservizi.it](http://sportelli-multiservizi.it)

al costo di **15 €** circa.

## 4 | TITOLI ABITATIVI EDILIZI

***Devi esserne in possesso se hai apportato modifiche rispetto alla planimetria catastale.***

Dovrai fornirli al futuro acquirente prima dell'atto notarile.

I titoli abitativi previsti dalla legislazione vigente sono quelli del seguente elenco:

- Edilizia libera;
- CILA;
- PdC;
- SCIA;
- Super SCIA;



### ***Il mio consiglio:***

*Verifica di essere in possesso di tutti i titoli citati nel tuo atto di acquisto.*

## 5 | CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Oppure Certificato di Abitabilità.

*Secondo la normativa vigente, l'agibilità di una casa costruita dopo il 2003 è un requisito essenziale che **deve essere assolutamente garantito dal venditore**. Questo significa che il compratore può richiedere la risoluzione del contratto in qualsiasi momento se il certificato di agibilità fosse previsto e non fosse stato prodotto dal venditore.*

***Un immobile costruito prima del 30.06.2003 può essere venduto anche senza il certificato di abitabilità.***

Non c'è una legge che lo rende obbligatorio, ma negli ultimi anni la giurisprudenza ha considerato il certificato di agibilità una maggior garanzia per l'acquirente.

In altre parole: la presenza del certificato non è obbligatoria ma la sua assenza potrebbe configurare un inadempimento del venditore!

**Ti consiglio quindi di affrontare la problematica dell'agibilità ancor prima della firma del preliminare per evitare successivi equivoci.**

Il compratore infatti può anche accettare di acquistare un immobile senza tale certificato, **ma è consigliabile che tale accordo sia messo nero su bianco.**

## 6 | ATTO DI PROVENIENZA

***È l'atto che conferma che tu sei il proprietario di casa e dice esattamente come ne sei venuto in possesso.***

Le 3 tipologie più frequenti sono:

1. **Compravendita**
2. **Successione**
3. **Donazione**

Se dovessi disgraziatamente averlo perso, non disperare.

Sarà sufficiente contattare il Notaio che ha stipulato l'atto e chiederne una copia.

*E se è andato in pensione?*

Cercalo su:

[www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)

e chiedi una ristampa.

## 7 | REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

***Se sei proprietario di un appartamento in condominio, devi fornire, in fase di trattativa, il regolamento di condominio.***

È obbligatorio in caso di presenza di almeno 11 condomini.

## 8 | QUIETANZA CONDOMINIO

Hai l'amministratore?

perfetto. Allora dovrai richiederogli un **attestato di regolare pagamento delle spese condominiali**.

In questo modo, l'acquirente potrà essere certo di non acquistare, oltre una nuova casa, anche i tuoi debiti.

## 9 | CONTRATTO DI LOCAZIONE

***Se vendi una casa affittata, dovrai fornire il contratto di locazione.***

Così facendo darai modo all'acquirente di valutare gli attuali vincoli di tempo e le condizioni economiche della locazione.

***Il contratto di locazione non blocca la possibilità di vendere l'immobile prima della scadenza del contratto stesso e si può quindi procedere con un rogito.***

***Il contratto ha validità solo tra il venditore e l'acquirente dell'immobile con l'obbligo però di comunicare la cessione all'affittuario.***

## 10 | C.D.U.

Il certificato di destinazione urbanistica  
(anche noto con l'acronimo CDU)

***è un documento che devi richiedere presso Uffici Tecnici Comunali.***

Indica i dati catastali dell'immobile e la destinazione d'uso urbanistico oltre ad altre informazioni che qualificano l'edificio.

## 11 | CERTIFICATO DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Seppur non necessaria,

***è bene inserirla tra la documentazione da produrre e verificare prima di mettere in vendita lo stesso.***

Non è più obbligatoria, ai fini di una compravendita dal 2008.

Tuttavia è obbligatorio per il venditore, consegnare all'acquirente un immobile privo di vizi, anche occulti, che lo svalutino o lo rendano inutilizzabile.

Se non ce l'hai, e i tuoi impianti ultimi sono regolari non disperare.

Puoi richiedere, ad un professionista abilitato, previo sopralluogo presso la tua abitazione, la **dichiarazione di rispondenza**.

***Hai Dubbi o Domande?***

***Scrivimi su WhatsApp.***

***350.5873362***





# BONUS | CHECK LIST

Procurati gli 11+1 documenti prima di mettere in vendita casa .  
Dormirai tranquillo, senza ansia e senza perdere soldi.

Utilizza questa check list.

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> APE                      | <input type="checkbox"/> REGOLAM. DI CONDOMINIO    |
| <input type="checkbox"/> PLANIMETRIA RASTERIZZATA | <input type="checkbox"/> QUIETANZA CONDOMINIO      |
| <input type="checkbox"/> VISURA STORICA           | <input type="checkbox"/> CONTRATTO DI LOCAZIONE    |
| <input type="checkbox"/> TITOLI ABITATIVI EDILIZI | <input type="checkbox"/> C.D.U.                    |
| <input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI AGIBILITÀ | <input type="checkbox"/> CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI |
| <input type="checkbox"/> ATTO DI PROVENIENZA      | <input type="checkbox"/> <b>ATTO DI MUTUO</b>      |

## GRATIS PER TE



### VALUTAZIONE CERTIFICATA

~~Valore 149€~~

Estrapoleremo dall'Archivio Notarile **3 atti di immobili venduti simili al tuo**. Sono documenti che valgono oro per se devi vendere casa. **Noi te li diamo gratis.**

### PIANO MARKETING PERSONALIZZATO.

~~Valore 129€~~

Ti piacerebbe sapere cosa fare per vendere casa tua velocemente e al prezzo più alto? Sai quanto costa una consulenza di marketing con un esperto? **Noi te lo diamo gratis.**

### CONTROLLO DOCUMENTI

~~Valore 99€~~

Stare tranquilli non ha prezzo. Infatti il nostro geometra vende regolarmente questo servizio a decine di proprietari ogni mese. **Noi te lo diamo gratis.**

**TOTALE VALORE 397€**

Offerta valida **solo per le prime 10** richieste di Consulenza Gratuita.

**RICHIEDI ORA  
(clicca qui)**