

#3

Le guide

di **Punto Immobiliare**

Documenti per la vendita della casa



Punto Immobiliare

Cso Umberto I, 83

72100 Brindisi

335-5495755

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it

luglio 2018

Obiettivi della guida

Chi ha intenzione di vendere la propria casa deve conoscere le tutele che la legislazione riserva al compratore e gli obblighi dei professionisti che intervengono (necessariamente il notaio, opzionalmente l'agente). Dalle predette circostanze derivano le responsabilità e gli oneri informativi a carico del venditore durante il processo di compravendita, dall'avvio della ricerca del potenziale compratore fino al perfezionamento della stessa.

In funzione della complessità della situazione (soggettiva – venditore, oggettiva – immobile) è opportuno valutare la necessità di un supporto di carattere tecnico (geometra/ingegnere, commercialista, consulente immobiliare, ...). Il coinvolgimento dell'agente immobiliare spesso non è limitato esclusivamente alla mediazione (mera ricerca di un compratore) ma è esteso al supporto delle attività di verifica e produzione documentale indispensabile per il buon esito dell'intera operazione che si perfeziona con il rogito presso il notaio.

In questa attività di predisposizione della documentazione gli interlocutori del proprietario/venditore possono essere gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (uffici pubblicità immobiliare, uffici catasto), il Comune (sportello unico edilizia), la banca, l'Amministratore del condominio.

Le informazioni di seguito riportate sono volutamente poco tecniche e riguardano casi generali di applicazione, sono quindi da intendersi non esaustive ed a carattere esplicativo. Dovranno quindi essere oggetto di conferma e/o valutazione specifica per i casi più particolari.

*Sul nostro sito web nella **sezione "Utilità"** potrete trovare altre guide e strumenti che potranno aiutarvi nelle scelte e nell'approccio verso le vostre attività immobiliari.*

Contenuti

POSIZIONE GIURIDICA	3
CONFORMITÀ URBANISTICA	5
CONFORMITÀ CATASTALE	7
CONDOMINIO	8
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	9
CONFORMITÀ IMPIANTI	10



Posizione giuridica del venditore

Titolo originario di provenienza

Al potenziale compratore dell'immobile interessa conoscere il proprietario o, in caso di comproprietà, tutti i comproprietari del bene.

Il venditore deve dimostrare che ha il titolo di proprietà dell'immobile che intende vendere producendo l'atto notarile (rogito) dal quale risulti l'acquisizione dell'immobile (per compravendita, donazione, sentenza) oppure l'atto di successione dal quale risulti erede dello stesso.

Il **"titolo originario di provenienza"** è essenziale ai fini della vendita; senza di esso è impossibile vendere casa o qualsiasi altro tipo di immobile.

Se non si è in possesso dell'atto di compravendita/donazione dell'immobile oppure questo è stato smarrito è necessario richiederne una copia al notaio che ha registrato e redatto il rogito.

Se però il notaio che ha redatto il rogito, essendo eventualmente trascorsi parecchi anni, ha cessato la propria attività o se non ci si ricorda il nome o lo studio che ha seguito la pratica, può essere richiesta la copia del rogito presso i Servizi di pubblicità dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria – Ufficio Pubblicità Immobiliare – Ag. Entrate) del distretto ove il notaio operava all'epoca della stipula.

La copia di un atto depositato presso l'Ufficio Pubblicità può essere richiesta recandosi presso la sede dell'Agenzia delle Entrate, per posta ordinaria o per via telematica. Se però non si dispone di alcun dato dell'atto registrato occorre far effettuare una specifica ricerca dell'atto.

Documenti di identità e stato civile

Tutti i proprietari e/o titolari di diritti reali di godimento dell'immobile che si vuole vendere devono essere identificati e quindi produrre fotocopia della propria carta d'identità in corso di validità e codice fiscale. Rileva anche lo stato civile degli stessi: è richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (se coniugato) rilasciato dal Comune del

matrimonio e/o in alcuni casi anche dall'ufficio anagrafe del Comune di residenza. Se non coniugati è richiesto il certificato di stato civile.

Per vendere senza esser presenti al rogito notarile i soggetti in esame devono produrre procura speciale notarile per la vendita.

Se a vendere è una società è necessaria copia della delibera del consiglio o dell'assemblea per verificare i poteri del legale rappresentante.

Posizione ipotecaria dell'immobile

Tramite la visura ipotecaria dell'immobile è possibile verificare e certificare che la casa non sia gravata da **ipoteche, pignoramenti o decreti ingiuntivi**.

La visura ipotecaria è un documento che viene rilasciato a seguito di una consultazione dei registri, note e titoli depositati presso i Servizi di pubblicità dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria - Uff.Pubblicità Immobiliare - Ag.Entrate).

La consultazione dei registri può riguardare tutte le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni avvenute sull'immobile nel corso degli anni. Dalla stessa risulta se sull'immobile oggetto della verifica siano stati iscritti pignoramenti, sequestri o se a seguito del mancato pagamento di alcune rate del mutuo o del finanziamento, sia stata iscritta un'ipoteca.

Ricordiamo che la consultazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni avvenute sull'immobile, fabbricato o terreno, è gratuita per i cittadini titolari di diritto sul bene immobile anche per quota con la conseguente esenzione dal pagamento dei tributi speciali ipotecari. Nel caso in cui invece l'ispezione ipotecaria venga richiesta dal non titolare dell'immobile il servizio è a pagamento.

Disponibilità del bene

Ai fini della compravendita il venditore dovrà fornire tutte le informazioni relative alla disponibilità dell'immobile. In particolare ci si riferisce ad eventuali contratti di locazione in corso di validità, assoggettamenti a servitù e ad eventuali diritti reali di godimento sul bene.

Conformità urbanistica

Titolo abilitativo

Altra informazione che deve essere gestita è la conformità urbanistica dell'immobile rispetto a quanto autorizzato attraverso le comunicazioni abilitative prodotte nel tempo. In relazione alla tipologia di interventi edilizi che l'immobile ha subito nel corso degli anni i titoli abilitativi possono essere diversi:

- permesso di costruire
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)
- SCIA (segnalazione certificata inizio attività)

Se nell'immobile sono presenti delle gravi difformità rispetto alla planimetria risultante in comune o dei veri e propri abusi edilizi la **compravendita è impossibile** (il notaio deve riportare gli estremi dei titoli abilitativi altrimenti l'atto è nullo!). In caso di difformità lievi è invece necessario che non vi siano vincoli a concessioni in sanatoria.

Per queste verifiche è meglio farsi coadiuvare da un tecnico, come un ingegnere o un geometra che, controllando planimetrie e mappe depositate presso i competenti uffici, possa accertare che la situazione reale corrisponda effettivamente a quella indicata sui documenti o che i vizi siano sanabili. In questo ultimo caso, infatti, si dovrebbe procedere facendo una variazione che potrebbe richiedere un importante aggravio di spese normalmente a carico del venditore (eventualmente il carico delle relative spese potrebbe essere oggetto di negoziazione con il compratore). Nel caso di vizi sanabili che le controparti decidono di gestire a valle della compravendita il compratore vorrà essere garantito che non vi siano vincoli per una concessione in sanatoria al fine di poter ottenere la conformità urbanistica.

Segnalazione certificata di agibilità (eventuale)

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni (totali o parziali) e di rilevanti interventi su edifici esistenti il direttore dei lavori (o il professionista abilitato nel caso in cui il direttore dei lavori non sia stato

nominato) deve asseverare l'agibilità (anche parziale) dell'immobile ed anche la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Tale segnalazione deve essere presentata a fine lavori allo Sportello Unico Urbanistica del comune. Nei casi predetti, quindi, il venditore è chiamato a produrre la relativa segnalazione certificata di agibilità.

Tale certificazione viene rilasciata dagli uffici comunali competenti. Qualora tale certificazione sia stata rilasciata ma in seguito smarrita, è possibile richiederne una copia al Comune.



Conformità catastale

Conformità catastale

Per vendere casa è indispensabile che vi sia la conformità planimetrica catastale allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto della vendita. Significa che se nel corso degli anni sull'immobile sono stati effettuati dei lavori che ne hanno modificato la planimetria iniziale (interventi che hanno modificato l'ampiezza o l'altezza o la disposizione dei vani della casa) senza che vi sia stato l'adeguato aggiornamento al catasto, **l'atto di vendita è nullo**. La mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi al momento della vendita compromette la validità della compravendita (adempimento obbligatorio dal 2010).

Ricordiamo che la planimetria catastale non è altro che la piantina in scala dell'immobile che viene allegata come documentazione quando il suddetto immobile viene registrato al catasto.

Per poter aggiornare la planimetria catastale presso il catasto occorre rivolgersi ad un tecnico autorizzato che deve redigere una nuova piantina catastale dell'immobile conforme allo stato dei luoghi e registrarla presso il catasto.



Rendita catastale

La visura catastale contiene gli elementi identificativi dell'unità immobiliare e la rendita catastale. La rendita catastale è la base di calcolo dell'imposizione fiscale relativa al bene.

Per quanto riguarda la compravendita, ai fini delle imposte di registro ipotecaria e catastale degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze oggetto di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, la norma sul **prezzo-valore** indica la base imponibile come il valore determinato dalla moltiplicazione della rendita catastale rivalutata per dei coefficienti specifici in funzione della tipologia di compravendita (abitazione principale o secondaria, di lusso o non di lusso).

Condominio (se unità in complesso condominiale)

Oneri condominiali

La legge prevede che, se il venditore è in arretrato con le spese di condominio, di queste risponde anche l'acquirente limitatamente alle morosità dell'anno in cui è stato firmato il rogito e a quelle dell'anno precedente. Quindi è bene sapere, prima di firmare il compromesso, se il condomino è in regola con l'ordinaria amministrazione o meno. Solo l'amministratore potrà dirlo con certezza. A tal fine, l'acquirente non ha diritto a farsi rilasciare tale attestazione dall'amministratore di condominio (il quale non è tenuto a fornire informazioni che potrebbero ledere l'altrui privacy), ma può esigere dal venditore che sia lui stesso a richiedere tale certificazione per poi esibirla.

Spese condominiali straordinarie approvate/da approvare

La legge stabilisce che a dover pagare le spese condominiali per la straordinaria amministrazione è chi è proprietario nel momento in cui l'assemblea approva la spesa. L'interessato all'acquisto potrà quindi farsi consegnare, dal venditore, i verbali delle assemblee di condominio degli ultimi due anni per verificare se vi è l'intenzione di procedere a lavori particolarmente costosi.

Se queste dovessero essere decise dopo l'acquisto, il compratore si troverebbe a sostenere costi (a volte notevoli) non preventivati.

Regolamento condominiale

Un aspetto da non sottovalutare è la presenza di limiti all'uso dell'appartamento. Solo un regolamento di condominio approvato all'unanimità potrebbe impedire, ad esempio, al proprietario di esporre piante o stenditoi sul balcone, dare in affitto l'appartamento a studenti universitari, trasformare l'immobile in un B&B o in una attività di affittacamere, in un ufficio o un asilo. I limiti sono opponibili all'acquirente solo se il regolamento è trascritto nei pubblici registri o, in mancanza, viene menzionato nel rogito notarile.

Classificazione energetica

Certificazione energetica

Ai fini della vendita deve essere prodotto l'APE (attestato di prestazione energetica) che informa il compratore su quale sia la classe energetica dell'appartamento ed i livelli di consumo attesi, ad esempio, per quanto attiene l'illuminazione, la produzione di acqua calda, il riscaldamento/condizionamento (es. isolamento di persiane, muri e finestre). Dal 2011, infatti, è stato introdotto l'obbligo di inserire nei contratti di compravendita una clausola in cui "l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione inerente la certificazione energetica dell'edificio", ragion per cui, per procedere alla vendita, occorre comunque acquisire l'attestato di certificazione energetica.

Il certificato energetico deve per legge essere **allegato al rogito**, ma è possibile chiederlo in anticipo.

Il certificato viene prodotto da un tecnico autorizzato il quale provvede, dopo apposito sopralluogo, ad elaborare il documento che dovrà poi registrare nel Catasto Energetico Regionale.

Dal documento risulterà la classe energetica della casa e gli eventuali suggerimenti per migliorarne le prestazioni al fine di ridurre i consumi. Sempre nel documento APE sarà indicata la classe energetica dell'immobile in base al consumo estivo ed invernale. Tale classe energetica è espressa con una lettera dell'alfabeto compresa tra A+ e G ed un numero che rappresenta il fabbisogno annuo di energia primaria: più il numero è alto e più sono necessari e urgenti interventi di edilizia ed impiantistica al fine di ridurre i consumi energetici di gas ed elettricità durante l'anno.

Si ricorda inoltre che la validità della certificazione energetica APE è di 10 anni dalla data di rilascio da parte del tecnico.

Conformità impianti

A differenza della certificazione energetica, la certificazione degli impianti (elettrici – in senso ampio includendo, ad esempio, anche gli impianti di allarme e di condizionamento, energetici ed idrici) **non è richiesta** per la validità dell'atto di compravendita; le parti possono liberamente stipulare un contratto di compravendita di un immobile privo delle certificazioni di conformità degli impianti.

E' chiaro che la presenza o meno della certificazione di conformità degli impianti è un'informazione importante per la determinazione del prezzo dell'immobile.

La certificazione, redatta da un tecnico, non viene allegata all'atto di compravendita ma viene solitamente consegnata all'acquirente al momento della consegna dell'immobile. Nell'atto di compravendita redatto dal notaio è buona norma indicare l'avvenuta consegna della certificazione.

La legislazione italiana prevede che, in assenza di diverso accordo, la parte venditrice è **tenuta a garantire** alla parte acquirente la conformità degli impianti alla normativa vigente, potendo quest'ultimo quindi pretendere il relativo adeguamento a cura e spese della parte venditrice; in caso di deroga è necessario quindi evidenziare nell'atto in modo espresso il diverso accordo delle parti.

Se si tratta di fabbricati di nuova costruzione le dichiarazioni di conformità degli impianti rappresentano la condizione indispensabile per il rilascio della segnalazione certificata di agibilità.

Infine, la conformità degli impianti può essere determinante per ottenere finanziamenti dal sistema bancario (può essere difficile trovare copertura assicurativa in caso di immobili con impianti non conformi).

Punto Immobiliare

Punto Immobiliare è un'agenzia immobiliare attiva nella consulenza e nell'intermediazione, specializzata nella compravendita, locazione e valutazione di immobili.

L'agenzia fa della professionalità e della competenza il suo punto di forza e fonda la buona riuscita di ogni trattativa sul rapporto di serietà e di fiducia che si instaura tra l'agente immobiliare ed il cliente.

Punto Immobiliare offre una vasta gamma di servizi, che spaziano dall'analisi delle esigenze del cliente con un attento monitoraggio del mercato, sino alla gestione della compravendita in tutte le sue fasi:

- valutazione dell'immobile
- reperimento della documentazione necessaria
- sviluppo dei contatti e presentazione degli immobili ai potenziali clienti attraverso collaudate metodologie
- conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi.



La differenza Punto Immobiliare è data dalla professionalità, dalla preparazione e dalla volontà di prestare un servizio fiduciario a tutto tondo.

PUNTO IMMOBILIARE

Cso Umberto I, 83 – 72100 Brindisi

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it