

UNA GUIDA EFFICACE PER ACQUISTARE LA TUA CASA

Cosa devi assolutamente verificare



CONSULENTE IMMOBILIARE
TOSCANA

In questa guida voglio chiarire i passaggi fondamentali e direi necessari per verificare lo stato di fatto dell'immobile, **PRIMA** di sottoscrivere la proposta e prima che diventi preliminare.

Se hai paura di scoprire troppo tardi, che l'immobile che vuoi acquistare, non è conforme e non vuoi rischiare di perdere tempo e soldi, segui attentamente questi punti.



ATTO DI PROVENIENZA

E' il documento che il proprietario deve possedere per dimostrare di avere i diritti sull'edificio che dichiara di voler vendere.

In esso sono contenute tutte le informazioni basilari per comprendere come sia venuto in possesso dell'immobile, di eventuali limitazioni o servitù che possono esistere senza che siano visibili a prima vista.

Queste limitazioni ovviamente passeranno dal venditore all'acquirente dopo l'acquisto!



Per questo è molto importante averlo fin dall'inizio, così da non lasciarsi sfuggire eventuali donazioni o successioni e poter approfondire laddove ci siano dei dubbi.



CONFORMITA' URBANISTICA

Questo documento indica che tutto quello che è stato realizzato deve essere riportato nei progetti depositati e protocollati in Comune in quanto è l'autorità che ne consacra la legittimità.

Qualsiasi differenza da quanto concesso dal Comune è un abuso.

La responsabilità amministrativa su eventuali problemi ricade sull'attuale proprietario.



Per questo devi sapere subito quali sono le condizioni dell'immobile per decidere eventuali costi da sostenere o se pretendere la sistemazione prima del Rogito.



CONFORMITA' CATASTALE

E' un documento che attesta che i dati riportati sulla **planimetria catastale** siano effettivamente conformi alla realtà dei fatti.

Con questo documento, il proprietario dell'immobile in vendita, certifica che l'immobile non è diverso rispetto a quanto descritto sulla planimetria e quindi che lo stato di fatto dell'immobile è stato riportato fedelmente nella planimetria stessa.



Se trovi una difformità , sai che dovrai informarti se il proprietario intende occuparsene o sarai tu a farlo se lo concorderete.

La cosa importante sono accordi chiari prima di procedere con un'offerta



DOPPIA CONFORMITA'

E' il documento che attesta che l'immobile è conforme e congruente con le norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca in cui è stato costruito e con le norme vigenti, al momento della richiesta di sanatoria.

In assenza dei due requisiti l'immobile non è sanabile.

La regolarità dell'immobile ricade sul proprietario e permette l'accensione di un mutuo, un trasferimento o surroga.



La doppia conformità è molto importante da verificare per ottenere un mutuo e devi ricordare che qualsiasi abuso debba essere sanato, è soggetto a sanzione.

Se acquisti un immobile che non è stato sanato, dovrai pagare tu le sanzioni quando vorrai rivenderlo ma se l'abuso non fosse sanabile, potresti incorrere nella nullità dell'atto



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

È un documento rilasciato dal Comune al termine dei lavori di costruzione dell'edificio. Questo documento certifica che, oltre ad aver rispettato il progetto autorizzato, il tuo immobile possieda i requisiti minimi di sicurezza per poter essere utilizzato.

Il certificato di agibilità di un appartamento comprende la verifica degli standard minimi di prestazione energetica, sicurezza statica, sicurezza degli impianti, allacciamento alla fognatura, requisiti acustici ecc.



E' un certificato di garanzia che il tuo edificio sia stato costruito correttamente, seguendo scrupolosamente la normativa e il progetto approvato.

Il Certificato di Agibilità è fondamentale per ottenere un mutuo bancario ma non preclude la validità dell'atto.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Questo documento ti illustra in modo semplificato l'efficienza energetica del tuo immobile.

Con la sua scala di valori, divisa in classi energetiche, puoi darti un'idea di quanto consumi l'immobile che stai per acquistare e quanto andrai a spendere per mantenere il comfort all'interno.

Per calcolare quanto consuma vengono considerate infatti la qualità delle pareti e delle finestre, la disposizione geografica e l'efficienza degli impianti dell'immobile (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda ecc).



E' obbligatorio non solo in caso di compravendita o affitto ma anche per interventi di riqualificazione energetica:

- riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio;
- miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro dell'edificio (attraverso la coibentazione di solai, pareti o la sostituzione di serramenti o parti di essi o l'installazione di schermature solai);
- installazione di pannelli solari ;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.



CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Quando viene costruito o ristrutturato un immobile, tutti gli impianti presenti (Elettrico, Idrico, Riscaldamento) devono essere certificati dall'impresa che li ha installati o che ha fatto manutenzione.

Non è documento obbligatorio ai fini della compravendita ma se non presente, puoi dover poi provvedere alla sua redazione da parte di un tecnico a tue spese.



Se l'impianto risale a **prima del 1990**, la Dichiarazione di Conformità non è necessaria.

Se la data di realizzazione dell'impianto è compresa **tra il 1990 e il 2008**, è possibile richiedere una Dichiarazione di Rispondenza.

Per gli impianti realizzati **dopo il 2008** bisognerà realizzare una nuova Dichiarazione di Conformità.



VERIFICA SPESE CONDOMINIALI

Anche questo non è un documento obbligatorio da allegare all'atto ma in quanto acquirente è tuo diritto richiederlo al venditore.

Puoi richiedere al venditore o all'amministratore di condominio, copia dei verbali delle assemblee almeno dell'ultimo anno.

In questo modo puoi verificare se sono state deliberate spese straordinarie rilevanti per il condominio nei prossimi mesi o se ci sono arretrati da parte del venditore.



Dopo l'acquisto sarai costretto a pagare le spese straordinarie se deliberate e quelle arretrate dell'anno in corso se non saldate dal venditore;

E' per questo fondamentale esserne a conoscenza prima della proposta e dell'accettazione del preliminare.



CONCLUSIONE

Questa breve guida è stata preparata con lo scopo di darti dei consigli su quello che farei io per prima cosa se dovessi aiutarti ad acquistare casa.

Ogni immobile è diverso e va valutato caso per caso, acquirente per acquirente.

Non è detto che tra due immobili, quello con la richiesta più alta sia quello da scartare.



Il territorio della **Toscana** ha in sè molte diversità e peculiarità storico-artistiche in ogni zona.

Puoi diversificare la tua scelta tra campagna, mare e montagna, dall'appartamento al casale in posti unici al mondo.





CONSULENTE IMMOBILIARE
TOSCANA

Via Fratelli Cairoli, 12
Spicchio-Sovigliana - 50059 - Vinci (FI)
+39 371-5526886
+39 0571 1615061