

26 maggio 2009 0:00

L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE: LE VERIFICHE PREVENTIVE

di [Rita Sabelli](#)

Ultimi aggiornamenti: 20/5/2011 e 12/9/2014

Chi volesse acquistare un immobile deve provvedere ad effettuare -prima della firma del contratto- una serie di ricerche: catastali, urbanistiche e ipotecarie. In mancanza di accordi contrattuali diversi -o comunque a prescindere da questi- e' l'acquirente che deve farsi carico di effettuare tutte le verifiche del caso, utili ad evitare problemi o grane di varia entita'.

Indice scheda

[LE RICERCHE CATASTALI](#)

[LE RICERCHE URBANISTICHE](#)

[LE RICERCHE IPOTECARIE](#)

[ULTERIORI VERIFICHE TRA CUI LA CERTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI](#)

[UNA NOTA SULLE SPESE CONDOMINIALI](#)

[SCHEDE COLLEGATE](#)

[LE RICERCHE CATASTALI](#)

Sono quelle utili per controllare la descrizione dell'immobile e dei suoi accessori (cantina, garage), nonche' verificare che lo stesso sia di proprieta' della persona che ce lo vende o se questi lo possiede in comunione o in comproprietà. Si puo', volendo, verificare anche quanti altri immobili possieda eventualmente il venditore, nonche' la rendita catastale dell'immobile.

Ci si puo' rivolgere all'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio oppure fare visure e richieste direttamente dal sito dell'Agenzia stessa. Con il servizio "Certitel" si possono ricevere i documenti richiesti a casa o nella casella email.

Si possono fare ricerche per immobile, per soggetto (o cointestato), per partita (se esistente), riferita al periodo attuale o ampliata, quindi riferita a periodi decennali o ventennali. Regole speciali sono sancite nei riguardi delle planimetrie catastali, considerate documenti riservati in considerazione dei rischi collegati alla loro circolazione nel caso in cui finissero nelle mani di malintenzionati. Sono autorizzati oltre al proprietario, i parenti, gli inquilini, i tecnici, i mediatori ed altri ove forniti di autorizzazione rilasciata dall'interessato -non autenticata-.

QUI il link alla mappa dei servizi catastali e ipotecari dell'Agenzia delle entrate

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/ceat>)

[LE RICERCHE URBANISTICHE](#)

La ricerca urbanistica riguarda la visura od il certificato della domanda di condono, della licenza o concessione edilizia e della licenza di abitabilita' ed agibilita'.

Occorre recarsi all'ufficio tecnico del Comune, sezione urbanistica, presentando i dati anagrafici del proprietario attuale e del primo proprietario o costruttore.

Molti comuni rendono accessibili gli atti anche on-line, previa registrazione.

Sul certificato di abitabilita' e relativi obblighi del venditore invitiamo alla lettura dello specifico "Osservatorio legale". (http://avvertenze.aduc.it/osservatorio/certificato+abitabilita+rilascio+nella_13690.php)

[LE RICERCHE IPOTECARIE](#)

Sono quelle che permettono di verificare le trascrizioni degli atti di trasferimento o costituzione di diritti sull'immobile in cui compaiono il venditore o altri soggetti (atto di acquisto della proprieta', nuda proprieta', esistenza di usufruttuari, etc.).

Si controllano in questo modo anche eventuali vincoli esistenti sull'immobile, come pignoramenti, iscrizioni ipotecarie -anche derivanti da richieste di mutuo-, sequestri, servitu', etc.
Anche per queste informazioni ci si puo' rivolgere all'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio oppure fare richieste direttamente dal sito dell'Agenzia stessa.

QUI il link alla mappa dei servizi catastali e ipotecari dell'Agenzia delle entrate
(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/ceat>)

ULTERIORI VERIFICHE TRA CUI LA CERTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI

Nell'acquisto di un alloggio e' opportuno che il nuovo proprietario non si limiti alle sole valutazioni estetiche, ma che si ricordi di verificare lo stato di manutenzione delle parti edilizie -quali i muri ed i pavimenti, cosi' come i serramenti, nonche' la stessa efficienza ed idoneita' degli impianti tecnologici (elettrico, termico, gas domestico, idrosanitari, scarichi), siano essi centralizzati od autonomi.

Spesso ci si accontenta di vedere gli impianti in funzione, trascurando un controllo ulteriore, ossia che rispondano a regole di sicurezza e siano oggetto di manutenzione periodica (si veda per esempio la caldaia, per la quale e' bene farsi consegnare il libretto di uso e manutenzione in modo da verificare i controlli periodici effettuati).

Certificazione degli impianti

Per quanto riguarda i vari impianti (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e/o climatizzazione, idrico, sanitario, del gas, di sollevamento persone, antincendio, di apertura cancelli, etc.etc.) e' bene sapere che la legge prevede obblighi di certificazione per quelli installati dopo il 27/3/2008, con emissione di un **documento di progetto** (o un "elaborato tecnico") e di una **"dichiarazione di conformita'"** (emessi dall'installatore ai sensi del DM 37/2008).

Per gli impianti realizzati prima del 27/3/2008 ma comunque dopo il 13/3/90, l'obbligo di certificazione vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici). Per questi impianti, se manca documentazione, e' possibile farsi rilasciare -dietro verifica tecnica- una **dichiarazione di rispondenza** (emessa ai sensi del DM 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformita'. Se l'impianto e' precedente al 13/3/90 e' bene verificare almeno la presenza di un interruttore salvavita (per quelli elettrici) ed accertarsi che i cavi e le prese a spina siano protetti contro i contatti diretti.

E' quindi opportuno prendere visione della suddetta documentazione e preferibilmente farsela consegnare (anche in copia), pur se ad oggi non c'e' alcun obbligo per il venditore di allegare la stessa al contratto di compravendita (obbligo che e' rimasto in vigore per il periodo 27/3/08 - 25/6/08, poi abrogato dal d.l.112/08).

Per gli impianti termici (caldaie) di tipo unifamiliare, e' necessario controllare il libretto di impianto (sotto i 35 kw) od il libretto di centrale (potenza superiore ai 35 kw), nonche' i controlli periodici effettuati (ai sensi della legge 10/91 e succ.mod.) e le certificazioni fatte in conformita' alle disposizioni del Comune.

Per quanto riguarda l'impianto del gas domestico, e' necessario anche accertare l'esistenza della ventilazione necessaria nei locali interessati, l'integrita' e l'idoneita' di raccordi flessibili che collegano l'impianto a gas e delle fascette stringitubo, provvedendo a sostituire quanto necessario. Stesso dicasi per la canna fumaria, che potrebbe essere intasata o deteriorata, ovvero essere utilizzata con collegamenti impropri che potrebbero danneggiarla od ostacolare il tiraggio.

Per questi controlli e' necessario interpellare un tecnico competente, ed in caso di dubbio rivolgersi ad un perito industriale o ad un ingegnere, che sapra' valutare l'impianto ed indicare le opportune verifiche.

Informazioni ed approfondimenti su queste schede
SICUREZZA DEGLI IMPIANTI: LE NUOVE REGOLE

(http://sosonline.aduc.it/scheda/sicurezza+impianti+nuove+regole_13515.php)

IMPIANTI TERMICI (CALDAIE, CLIMATIZZATORI): UTILIZZO E CONTROLLI PERIODICI
(http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo_21472.php)

Certificazione energetica degli edifici

Dal Giugno 2013 e' definitivamente entrato in vigore l'obbligo di allegare ai contratti di compravendita immobiliare la

certificazione energetica dell'edificio, ad oggi l'APE (attestato di prestazione energetica). In mancanza di APE può essere allegata la precedente certificazione (ACE), purché ancora valida.

Addirittura in fase di trattativa il proprietario deve rendere disponibile la certificazione al potenziale acquirente, e gli stessi annunci di vendita che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e la corrispondente classe energetica.

Se la vendita avviene prima della costruzione dell'edificio, il venditore o locatario deve comunque fornire informazioni sulla futura prestazione energetica e produrre l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Nel contratto di cessione deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, comprensiva dell'attestato APE.

In caso di omissione possono scattare onerose sanzioni.

Tutte le informazioni al riguardo si trovano in questa scheda

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'è e quando serve
(http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php)

[UNA NOTA SULLE SPESE CONDOMINIALI](#)

Il trasferimento di proprietà di un immobile comporta anche il trasferimento di tutti i diritti e obblighi legati allo stesso, compreso il pagamento degli oneri condominiali.

L'acquirente, in particolare, è responsabile in solido con il venditore (vecchio proprietario) per tutte le spese inerenti l'anno in corso di acquisto e quello precedente.

Spesso, inoltre, l'acquirente si trova poi a dover sostenere spese relative a delibere condominiali approvate dal venditore prima della vendita, inerenti magari spese ingenti delle quali non era a conoscenza.

L'argomento è complesso, ma vi sono degli accorgimenti che possono essere presi in fase di acquisto (sul contratto) che possono aiutare a ridurre i rischi.

Qui un articolo di approfondimento della nostra rubrica "Il Condominio"

(http://avvertenze.aduc.it/condominio/rapporti+venditore+acquirente+nel+condominio_14968.php)

[SCHEDE COLLEGATE](#)

- Scheda LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/compravendita+immobiliare_10713.php)

- Scheda LE IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/imposte+sulla+compravendita+immobiliare_10712.php)

Ha collaborato Barbara Vallini