Documenti necessari per vendere casa a Messina: cosa controllare prima di tutto

Vendere un immobile è un passo importante, e nella fase iniziale ci si trova spesso davanti a una montagna di scartoffie. Sapere quali documenti servono e averli pronti prima di mettere in vendita la casa può fare la differenza tra una trattativa fluida e un blocco burocratico all'ultimo minuto. Ecco una lista dei punti essenziali da verificare.

Certificato di agibilità e abitabilità

Questo documento attesta che l'immobile rispetta i requisiti di sicurezza, igiene e salubrità previsti dalla legge. Senza di esso, il notaio potrebbe rifiutarsi di rogitare, o l'acquirente potrebbe chiedere una riduzione del prezzo. Se non lo hai, puoi richiederlo al Comune di Messina: i tempi variano, ma è meglio avviare la pratica con largo anticipo.

Visura catastale e planimetria

La visura catastale identifica l'immobile e ne indica i dati principali: superficie, categoria, rendita. La planimetria serve a verificare che lo stato dei luoghi corrisponda a quanto registrato. Se nel tempo hai fatto modifiche (ad esempio una chiusura di balcone o un cambio di destinazione d'uso) senza aggiornare la mappa catastale, potresti dover presentare una sanatoria o una regolarizzazione. Meglio scoprirlo prima di trovare un acquirente.

Certificato energetico (APE)

Dal 2013, per vendere un immobile è obbligatorio allegare l'Attestato di Prestazione Energetica. Lo rilascia un tecnico abilitato (un ingegnere, un architetto o un geometra) dopo una breve ispezione. La classe energetica (da A4 a G) va indicata nell'annuncio e nel contratto preliminare. Se non lo hai ancora, considera che la pratica richiede qualche giorno: non aspettare la firma del compromesso.

Documenti sulla proprietà e provenienza

Il notaio controllerà che tu sia l'unico proprietario o che tutti i comproprietari siano d'accordo alla vendita. Servono quindi gli atti di provenienza (il rogito con cui hai acquistato tu o un precedente proprietario), eventuali successioni o donazioni, e la documentazione di eventuali vincoli (ipoteca, pignoramento, usufrutto). Se l'immobile fa parte di un condominio, aggiungi il regolamento di condominio e la certificazione degli oneri condominiali in sospeso.

Quando si decide di comprare o vendere casa a Messina, avere questi documenti già raccolti evita brutte sorprese e velocizza le trattative. Un agente immobiliare serio ti guiderà nella verifica, ma è saggio avere una propria copia di tutto.

Dichiarazione di conformità degli impianti

In caso di impianti elettrici, a gas o idraulici non a norma, l'acquirente potrebbe chiedere una revisione del prezzo o addirittura rinunciare all'acquisto. Se hai fatto lavori recenti, conserva le dichiarazioni di conformità rilasciate dall'installatore. Per gli impianti più datati, puoi richiedere un certificato di rispondenza a un tecnico. Non è obbligatorio per legge, ma in fase di trattativa è un punto a tuo favore.

Ricorda che comprare o vendere casa a Messina richiede anche la verifica della regolarità urbanistica: eventuali abusi edilizi (ad esempio una veranda non dichiarata) vanno sanati prima della vendita, oppure vanno dichiarati all'acquirente, che potrebbe accettare l'immobile con un prezzo scontato. In ogni caso, trasparenza è la parola chiave.

Infine, tieni a portata di mano un documento d'identità valido e il codice fiscale tuo e di eventuali cointestatari. Il notaio li richiederà per la stipula del rogito. Preparare tutto per tempo trasforma la vendita da un percorso a ostacoli in un processo lineare, e ti mette nella condizione di affrontare le trattative con maggiore serenità.