

PIANETACASA

servizi immobiliari

affitti • consulenze • compravendite • gestioni • perizie • pratiche

ADEMPIMENTI NECESSARI PER VENDERE E COMPRARE CASA

Comprare casa come si sa non è sempre una passeggiata. Sono coinvolte davvero molte dinamiche tutte importanti allo stesso modo. Il mediatore immobiliare e le parti chiamate in causa (venditore ed acquirente) devono collaborare per la buona riuscita dell'operazione .

DI SEGUIRO UN BREVE MA ESSNZIALE RIEPILOGO :

REGOLARITA URBANISTICA:

E' stata introdotta, con la Legge n. 47/1985, l'obbligo di menzionare negli atti di vendita tutta la storia urbanistica dell'immobile oggetto di vendita.

Per "storia urbanistica" si intende l'insieme dei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune (concessioni, permessi di costruire, D.i.a., condoni edilizi) successivamente al 1 settembre 1967: quindi per le case realizzate prima di tale data e solo necessario riportare eventuali provvedimenti successivi.

Cosa si deve fare?

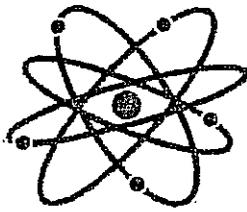
Reperire i detti provvedimenti e conservarne copia, verificando, mediante il confronto tra l'attuale planimetria catastale e l'ultimo progetto approvato, che non siano state realizzate opere abusive da sanarsi.

ABITABILITA':

anche questo certificato, che attesta la fruibilità del bene dal punto di vista igienico-sanitario, e ormai divenuto indispensabile, perche la giurisprudenza ha chiarito in modo costante come faccia parte dei documenti che il venditore deve consegnare all'acquirente, a meno che l'acquirente stesso esoneri espressamente il venditore da tale obbligo.

E' IMPORTANTE REPERIRE QUESTO DOCUMENTO?

La normativa nazionale di riferimento è il Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27 Luglio 1934 n. 1265, pertanto sussiste l'obbligo di reperire tale documento anche per una casa, ad esempio, del 1950. Norme più recenti (D.P.R. 425/1994 e oggi il T.U. 381/2003) hanno previsto una procedura più snella di rilascio del certificato, mediante silenzio assenso, prodotto automaticamente col decorso di un certo tempo (oggi 60 giorni) dopo la richiesta.



PIANETACASA

servizi immobiliari

affitti • consulenze • compravendite • gestioni • perizie • pratiche

CONFORMITA CATASTALE:

e indispensabile, (riforma del luglio 2010 D.L. 78/2010), che la planimetria catastale depositata in catasto sia perfettamente conforme alla situazione effettiva dell'immobile: la parte venditrice e obbligata a rendere un'apposita dichiarazione di conformità al momento della vendita.

E' quindi opportuno tenere aggiornate le planimetrie catastali e farle comunque controllare da un tecnico specializzato.

REGOLARITA DEI PAGAMENTI:

la riforma del 2006 (Legge 248/2006) ha introdotto l'obbligo di menzionare nei rogiti le modalità con cui sono stati effettuati i pagamenti del corrispettivo dovuto: elencando quindi tutti i Bonifici o assegni utilizzati per quietanziare il prezzo. Questo vale anche per i pagamenti effettuati in favore delle agenzie immobiliari, delle quali è necessario riportare in atto anche i dati identificativi.

RENDIMENTO ENERGETICO:

e a regime la normativa, introdotta dal D. Lgs. 192/2005, che ha inteso favorire una cultura del risparmio energetico, in ottemperanza a direttive europee, richiedendo l'elaborazione di un documento, APE l'Attestato di Prestazione Energetica, che stabilisce il consumo energetico dell'appartamento attribuendogli una classe di appartenenza.

Tale documento dev'essere redatto prima della vendita da un tecnico abilitato e consegnato all'acquirente al momento della stipula.

Ha validità 10 anni a meno che non si proceda a ristrutturazioni che producano miglioramenti dal punto di vista del risparmio energetico.