

Il primo passo per una vendita immobiliare di successo

**Check-list vincente:
tutti i documenti necessari per una vendita veloce e sicura**

*Guida completa alla documentazione
per vendere casa senza intoppi*



Vendere la propria casa è un passo importante, un momento di svolta che segna l'inizio di una nuova fase della vita. Tuttavia, per trasformare questa esperienza in un successo, è fondamentale prepararsi nel migliore dei modi.

Un elemento chiave, spesso sottovalutato, è la **raccolta e l'ordinamento di tutta la documentazione** necessaria. Disporre di tutti i documenti in regola sin dal principio non solo accelera il processo di vendita, ma garantisce anche trasparenza e sicurezza, elementi essenziali per attrarre acquirenti seri e affidabili.

Investire tempo in questa fase preparatoria significa creare le premesse per una trattativa di successo, dove ogni dettaglio conta e ogni documento diventa la prova tangibile della serietà dell'operazione.



La documentazione completa va ben oltre la semplice planimetria o il certificato di proprietà. Essa include visure catastali aggiornate, attestato di prestazione energetica, documenti urbanistici e regolamenti condominiali, ma anche tutte le autorizzazioni e certificazioni relative a eventuali lavori di ristrutturazione o interventi su immobili con particolarità storiche o vincoli di beni culturali.

Ogni singolo documento contribuisce a creare un quadro chiaro e dettagliato dell'immobile.

Preparare in anticipo tutta la documentazione necessaria riduce il rischio di intoppi burocratici e consente di rispondere prontamente a qualsiasi richiesta, accelerando così le trattative.

Inoltre, un dossier completo e ben organizzato trasmette professionalità e cura nei dettagli, elementi che fanno la differenza in un mercato competitivo come quello di Milano.

In sintesi, raccogliere e presentare tutta la documentazione non è solo una questione di adempimento formale.

E' un vero e proprio investimento che può incrementare il valore percepito dell'immobile e facilitare una vendita rapida e vantaggiosa.

Ecco un elenco completo della documentazione da raccogliere, ideale per una brochure destinata a chi vuole vendere casa a Milano, che copre sia i documenti base che quelli più specifici per immobili particolari:

1. Documenti di Provenienza e Visura Ipotecaria

- **Atto di Provenienza:** Copia dell'atto di acquisto originario (rogito notarile) e, se applicabile, eventuali atti di successione o donazione.
- **Visura Ipotecaria:** Verifica dell'assenza di pignoramenti, ipoteche o altri vincoli gravanti sull'immobile.

2. Documentazione Catastale e Urbanistica

- **Visura Catastale Aggiornata:** Documento che riporta i dati anagrafici dell'immobile (foglio, particella, subalterno).
- **Planimetria Rasterizzata:** La planimetria ufficiale, eventualmente aggiornata e registrata, che mostra la disposizione e la metratura degli spazi.
- **Estratto di mappa:** Documento che illustra la posizione esatta dell'immobile.
- **Documenti Urbanistici:** Piani regolatori, eventuali concessioni edilizie, permessi di costruzione, agibilità (se disponibile, oppure espressa) e, se effettuati, sanatorie o condoni edilizi.

3. Certificazioni Energetiche e Impiantistiche

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** Obbligatorio per la vendita, con la classificazione energetica dell'immobile.
- **Certificazioni degli Impianti:** Documentazione relativa alla conformità degli impianti elettrico, idrico, del gas e, dove previsto, degli impianti di riscaldamento/raffreddamento (dichiarazioni di conformità e manutenzione).

4. Documentazione Condominiale (per appartamenti)

- **Regolamento Condominiale:** Il documento che regola la vita del condominio.
- **Verbali delle Assemblee:** Gli ultimi verbali, che possono evidenziare eventuali lavori programmati o spese straordinarie.
- **Consuntivo spese condominiali approvato:** Informazioni sulla gestione economica del condominio.

5. Documentazione Tecnica e Lavori di Ristrutturazione

- **Relazioni Tecniche e Autorizzazioni:** Se sono stati effettuati lavori di ristrutturazione o migliorie, includere le relazioni tecniche, i permessi e le certificazioni che ne attestano la regolarità.
- **Certificazioni Sismiche e Antincendio:** Dove richiesto, specialmente in edifici più vecchi o soggetti a particolari normative.

6. Documenti per Immobili con Vincoli Speciali (es. Palazzi d'Epoca o Beni Culturali)

- **Documentazione sui Vincoli Storico-Artistici:** Se l'immobile è situato in un palazzo d'epoca o è soggetto a vincoli di beni culturali, è fondamentale includere:
 - Comunicazioni e autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Culturali.
 - Certificazioni che attestino il rispetto delle normative specifiche.
 - Documentazione relativa a eventuali restrizioni o agevolazioni fiscali applicabili.

7. Altra Documentazione Eventuale

- **Documenti Bancari o Relativi a Ipotecarie/Vincoli:** Informazioni riguardo a eventuali gravami sull'immobile, specie se non sono ipoteche volontarie.
- **Dichiarazioni di Conformità Urbanistica e di Destinazione d'Uso:** Documenti che attestano che l'immobile rispetti le norme vigenti e la sua destinazione d'uso è conforme a quella dichiarata.
- **Certificazioni o Note Tecniche Supplementari:** Per immobili con particolarità (es. caratteristiche architettoniche uniche, presenza di spazi commerciali, ecc.), eventuali studi o note tecniche aggiuntive possono essere utili.

Preparare e verificare con cura tutta la documentazione necessaria è il primo e fondamentale passo verso una vendita di successo.

Spesso, infatti, molte agenzie non dedicano il giusto tempo a questa fase, lasciando che piccoli dettagli possano rallentare o complicare il processo.

Al contrario, noi di Cusani 10 Luxury crediamo che ogni documento, ogni certificazione, ogni autorizzazione rappresenti un tassello imprescindibile per garantire una trattativa trasparente e vantaggiosa. Organizzare tutto sin dall'inizio non solo accelera le pratiche burocratiche, ma aumenta notevolmente il valore percepito del tuo immobile agli occhi degli acquirenti.

Non lasciare che la mancanza di una documentazione completa diventi un ostacolo alla vendita della tua casa.

Se stai pensando di vendere la tua casa, scegli un partner che ti supporti in ogni fase del percorso.

Siamo pronti ad aiutarti a trasformare ogni dettaglio in un valore aggiunto, garantendoti una vendita rapida, sicura e vantaggiosa. Agisci ora e metti le basi per il successo della tua transazione immobiliare!

Contatta Cusani 10 Luxury per scoprire come il nostro approccio meticoloso e professionale può fare la differenza nella vendita della tua casa.

Non lasciare che i documenti rallentino la tua vendita!

***Se hai dubbi o vuoi assicurarti che tutto sia in ordine,
contattaci per una consulenza gratuita.***



Via Cusani 10, 20121 Milano



392 5979973



info@cusani10re.com