

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Documenti per vendere casa: l'elenco completo

Per vendere casa servono documenti d'identità, atto di provenienza, visura e planimetria catastale conformi, attestato di prestazione energetica (APE), titoli edilizi che dimostrino la conformità urbanistica e, in condominio, la dichiarazione dell'amministratore sulle spese.

IN BREVE

> Per vendere casa servono documenti d'identità, atto di provenienza, visura e planimetria catastale conformi, attestato di prestazione energetica (APE), titoli edilizi che dimostrino la conformità urbanistica e, in condominio, la dichiarazione dell'amministratore sulle spese. Se c'è un mutuo serve anche il conteggio estintivo della banca.

12
documenti nell'elenco completo

10 anni
di validità dell'APE

2010
obbligo di conformità catastale nel rogito

IN QUESTA GUIDA

01 L'elenco in breve
02 Identità e stato civile
03 Atto di provenienza
04 Visura e planimetria catastale
05 Conformità urbanistica e agibilità
06 APE
07 Impianti
08 Condominio
09 Se c'è un mutuo
10 Casi particolari
11 Tempi: cosa chiedere per primo
12 Esempio di calcolo
13 Domande frequenti

INFOGRAFICA

Chi ti dà cosa

Tu

- Documento d'identità
- Regime patrimoniale
- Atto di provenienza

Catasto

- Visura catastale
- Planimetria aggiornata

Comune

- Titoli edilizi
- Agibilità
- Eventuali sanatorie

Tecnici

- APE
- Conformità degli impianti

Amministratore

- Spese pagate e deliberate
- Regolamento di condominio

Banca

- Conteggio estintivo del mutuo

01 L'elenco in breve

Questa è la lista completa. Nelle sezioni che seguono trovi, per ogni documento, a cosa serve, dove si chiede e cosa succede se manca.

DOCUMENTO	DOVE SI TROVA	QUANDO SERVE
☐ Documento d'identità e codice fiscale	Di ogni proprietario	Sempre
☐ Estratto dell'atto di matrimonio	Comune	Se sei sposato, separato o divorziato
☐ Atto di provenienza	Il tuo notaio o l'Archivio notarile	Sempre
☐ Visura catastale	Agenzia delle Entrate, anche online	Sempre
☐ Planimetria catastale	Agenzia delle Entrate, anche online	Sempre
☐ Attestato di prestazione energetica	Tecnico abilitato	Sempre, salvo pochi casi esclusi
☐ Titoli edilizi	Ufficio tecnico del Comune	Sempre, per la conformità urbanistica
☐ Agibilità	Ufficio tecnico del Comune	Consigliata
☐ Conformità degli impianti	Installatori o tecnico	Consigliata
☐ Dichiarazione dell'amministratore	Amministratore di condominio	Se la casa è in condominio
☐ Regolamento di condominio	Amministratore	Se la casa è in condominio
☐ Conteggio estintivo del mutuo	La tua banca	Se c'è un mutuo

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Raccogli tutto prima di pubblicare l'annuncio. Un acquirente serio chiede presto planimetria e spese condominiali, e il notaio avrà bisogno di tutto il resto: arrivare preparati accorcia i tempi e rafforza la tua posizione nella trattativa.

02 Identità e stato civile

Servono documento d'identità valido e codice fiscale di tutti i proprietari. Se la casa è cointestata, all'atto devono firmare tutti, di persona o con una procura notarile.

Perché conta il regime patrimoniale

Se sei sposato in comunione dei beni e la casa è stata acquistata durante il matrimonio, appartiene a entrambi i coniugi anche se l'atto è intestato a uno solo: per venderla devono

firmare tutti e due. Per verificarlo basta l'estratto dell'atto di matrimonio con le annotazioni, che si chiede in Comune.

Separazione e divorzio

Se la casa è stata assegnata in una separazione o in un divorzio, servono il provvedimento del giudice o l'accordo: possono contenere vincoli, come il diritto di abitarla di uno dei due ex coniugi.

Se non puoi essere presente

Chi vive all'estero o non può presentarsi al rogito può firmare una procura notarile, anche presso un consolato italiano, a favore di una persona di fiducia.

03 Atto di provenienza

È il documento che dimostra come sei diventato proprietario. A seconda dei casi:

- **Acquisto:** il tuo rogito di acquisto;
- **Donazione:** l'atto di donazione;
- **Eredità:** la dichiarazione di successione e l'accettazione dell'eredità trascritta;
- **Costruzione:** il titolo di proprietà del terreno e i titoli edilizi.

Se non trovi la tua copia, puoi chiederla al notaio che ha fatto l'atto o, se ha cessato l'attività, all'Archivio notarile del distretto.

Cosa controlla il notaio

Il notaio di chi compra ricostruisce i passaggi di proprietà degli ultimi vent'anni e verifica nei registri immobiliari che non ci siano ipoteche, pignoramenti o altri vincoli non dichiarati. Se nella storia della casa ci sono donazioni o successioni, verifica anche che siano state fatte correttamente.

ERRORE DA EVITARE

Scoprire al rogito un vincolo dimenticato: un'ipoteca di un vecchio mutuo mai cancellata, un diritto di usufrutto, un'enfiteusi. Una visura ipotecaria fatta prima di mettere in vendita evita sorprese.



Controllare i documenti prima dell'annuncio evita rinvii del rogito.

04 Visura e planimetria catastale

La visura

Riporta i dati con cui la casa è registrata al catasto: comune, foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita catastale. Si ottiene gratis online dal sito dell'Agenzia delle Entrate, con SPID, se sei proprietario, oppure in un ufficio provinciale.

La planimetria

È il disegno della casa depositato al catasto. Anche questa si scarica online dal proprietario. Va confrontata con la casa reale: pareti, porte, finestre, destinazione delle stanze.

La conformità catastale

Dal 1° luglio 2010 nel rogito il venditore deve dichiarare che dati catastali e planimetria corrispondono allo stato di fatto; se la dichiarazione manca, l'atto è nullo. Al posto della dichiarazione può essere allegata un'attestazione di un tecnico.

Se hai spostato una parete, ricavato un bagno o chiuso un balcone, un geometra o un architetto deve presentare un aggiornamento catastale prima del rogito. Le modifiche interne che non cambiano consistenza e rendita, come lo spostamento di una porta interna, in genere non richiedono l'aggiornamento: fallo valutare a un tecnico. Approfondisci nella guida su APE e conformità catastale.

05 Conformità urbanistica e agibilità

Il catasto serve a scopi fiscali; la regolarità edilizia invece si verifica in Comune. Sono due controlli diversi e una casa può essere in regola con l'uno e non con l'altro.

I titoli edilizi

La casa deve corrispondere ai titoli con cui è stata costruita e modificata nel tempo: licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, DIA, SCIA, CILA, ed eventuali condoni. Nell'atto di vendita vanno citati gli estremi dei titoli; per le costruzioni iniziate prima del 1° settembre 1967 si può dichiarare la data di inizio dei lavori. Per vederli si fa una richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune: i tempi variano molto da Comune a Comune, quindi conviene chiederli subito.

Lo stato legittimo

È la situazione della casa risultante dai titoli edilizi. Le differenze rispetto allo stato reale vanno valutate da un tecnico: alcune rientrano nelle tolleranze previste dalla legge, altre vanno sanate con una pratica in Comune prima del rogito.

L'agibilità

Attesta che la casa rispetta le condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico. Oggi si ottiene con una segnalazione certificata presentata in Comune. Non è obbligatoria per vendere, ma la sua mancanza va dichiarata e chi compra, e la sua banca, di solito la chiedono.

INFOGRAFICA

Catasto e Comune: due controlli diversi

Conformità catastale

- La planimetria corrisponde alla casa
- Si dichiara nel rogito
- Si corregge con un aggiornamento catastale

Conformità urbanistica

- La casa corrisponde ai titoli edilizi
- Si verifica all'ufficio tecnico
- Le difformità vanno sanate

06 APE

L'attestato di prestazione energetica indica la classe energetica della casa, dalla A4 alla G, e i consumi stimati. È obbligatorio per vendere, con poche eccezioni come box, cantine autonome o ruderi.

- Classe e indice di prestazione vanno indicati già nell'annuncio.
- L'APE va mostrato durante le trattative e consegnato a chi compra.

- Va allegato al rogito.
- Vale dieci anni, purché si facciano i controlli periodici dell'impianto di riscaldamento.

Lo redige un tecnico abilitato dopo un sopralluogo. Per prepararlo gli servono planimetria, dati sugli infissi e libretto dell'impianto. Tutti i dettagli nella guida dedicata.

07 Impianti

Per gli impianti installati o rifatti dal 2008 l'installatore rilascia una dichiarazione di conformità. Per impianti più vecchi, un tecnico può redigere una dichiarazione di rispondenza.

Non sono obbligatorie per vendere: nell'atto si dichiara se ci sono e, se mancano, le parti possono escludere per iscritto la garanzia di conformità degli impianti, di solito tenendone conto nel prezzo. Averle è comunque un vantaggio: rassicura chi compra e toglie un argomento alla trattativa.

Insieme agli impianti conviene preparare il libretto dell'impianto termico con i rapporti di controllo: serve anche per l'APE.

08 Condominio

Se la casa è in un condominio, chiedi all'amministratore una dichiarazione con:

- spese ordinarie pagate e importo annuo;
- eventuali rate arretrate;
- lavori straordinari già deliberati e chi li paga;
- liti in corso con il condominio o con terzi.

La legge stabilisce che chi compra risponde, insieme a chi vende, delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente: per questo ogni acquirente attento chiede questa dichiarazione prima del rogito. Chi debba pagare i lavori già deliberati ma non ancora eseguiti va scritto chiaramente nel compromesso.

Prepara anche il regolamento di condominio, soprattutto se contiene limiti all'uso delle case, come il divieto di attività o di affitti brevi.

09 Se c'è un mutuo

Chiedi alla banca il conteggio estintivo aggiornato alla data prevista per il rogito: è la cifra esatta da versare per chiudere il mutuo. Il notaio coordina il pagamento con la banca, che dopo l'estinzione cancella l'ipoteca gratuitamente.

Prepara anche il contratto di mutuo e l'atto di acquisto con l'ipoteca. Tutti i passaggi nella guida per vendere con il mutuo in corso.

10 Casi particolari

SITUAZIONE	DOCUMENTI IN PIÙ
Casa ereditata	Dichiarazione di successione, accettazione dell'eredità, eventuale testamento
Proprietario minorenne o sotto tutela	Autorizzazione del giudice tutelare
Casa con lavori agevolati da bonus	Pratiche edilizie e documenti dei lavori, utili anche per le detrazioni residue
Casa affittata	Contratto di locazione registrato
Proprietario società	Visura camerale e delibera che autorizza la vendita
Casa costruita da un'impresa	Polizza decennale postuma e garanzie del costruttore, se ancora valide

Per le case ereditate trovi tutti i passaggi nella guida dedicata.

11 Tempi: cosa chiedere per primo

Alcuni documenti si ottengono in pochi minuti, altri richiedono settimane. Ecco l'ordine consigliato:

DOCUMENTO	TEMPI INDICATIVI
Titoli edilizi dal Comune	Da qualche settimana a qualche mese: chiedili per primi
Verifica di un tecnico su catasto e urbanistica	Pochi giorni dopo aver avuto i titoli
APE	Pochi giorni
Dichiarazione dell'amministratore	Pochi giorni
Visura e planimetria	Subito, online
Conteggio estintivo del mutuo	Pochi giorni, da aggiornare vicino al rogito

ERRORE DA EVITARE

Aspettare la proposta d'acquisto per chiedere i titoli edilizi. Se emerge una difformità da sanare, i tempi del Comune possono far slittare il rogito oltre la data concordata.

12 Esempio di calcolo

Costi di vendita e ricavo netto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo da estinguere	€ 0

TI RESTA DOPO IL ROGITO

€ 240.850

Commissione Gromia (3%)	€ 7.500
IVA 22%	€ 1.650
Totale commissione	€ 9.150
Mutuo da estinguere	€ 0

Non comprende APE, eventuali sanatorie, spese condominiali arretrate e tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/costo-vendita-casa

13 Domande frequenti

Quale documento manca più spesso?

La conformità catastale: piccole modifiche interne mai aggiornate in planimetria. Va sistemata prima del rogito.

L'agibilità è obbligatoria per vendere?

No, ma la sua mancanza va dichiarata e può pesare su prezzo e mutuo dell'acquirente.

Quanto tempo serve per raccogliere i documenti?

Da pochi giorni a qualche settimana. Se c'è da sanare una difformità, anche alcuni mesi: meglio controllarlo subito.

La visura catastale si paga?

Per il proprietario la consultazione online con SPID è gratuita.

Se ho perso il rogito di acquisto?

Puoi chiederne copia al notaio che lo ha stipulato o all'Archivio notarile del distretto.

Serve il certificato di abitabilità per un palazzo d'epoca?

Per le costruzioni molto vecchie può non esistere. Il notaio e un tecnico valutano quali documenti la sostituiscono.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO	EMAIL	SITO
02 8717 8156	support@gromia.com	gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.