CASA CORPORATION · CENTRO RISORSE

Guida: I documenti per vendere casa

Cosa serve davvero, chi lo produce e quando

Evita i blocchi tipici al rogito: arriva con i documenti giusti, distinguendo obbligo, prassi e prudenza.

Il problema

Documenti non in ordine sono tra le cause tipiche di ritardi e trattative bloccate. Ma non tutto è "obbligatorio" allo stesso modo: conviene distinguere l'obbligo di legge, il documento normalmente richiesto dal notaio e il documento prudenziale.

Distinguere questi tre livelli aiuta a non perdere tempo né denaro. Alcuni adempimenti sono previsti dalla legge: è il caso dell'APE, che di regola va prodotto per la vendita, con indicazione dei parametri energetici nell'annuncio, consegna all'acquirente e allegazione all'atto nei casi previsti (D.Lgs. 192/2005); la legge prevede però anche esenzioni per talune categorie di immobili e, per le violazioni, sanzioni amministrative — non ogni irregolarità APE rende automaticamente nullo l'atto. Altri documenti sono normalmente richiesti dal notaio perché servono a costruire l'atto in sicurezza. Altri ancora non sono obbligatori ma è prudente averli pronti, perché un acquirente informato o la sua banca potrebbero chiederli, e la loro assenza può rallentare la trattativa. La guida separa i tre piani così sai dove concentrare gli sforzi. La regola pratica: prima metti in sicurezza gli obblighi di legge e le verifiche che il notaio richiederà comunque, poi occupati dei documenti prudenziali che rafforzano la tua posizione con l'acquirente. Nelle pagine seguenti trovi la distinzione tecnica tra catasto e urbanistica, una matrice che assegna a ogni documento il suo livello e chi lo produce, e le cautele sulle difformità.

Due piani diversi: catasto e urbanistica

Conformità catastale	Stato legittimo urbanistico-edilizio
La planimetria depositata corrisponde allo stato reale.	L'immobile è conforme ai titoli edilizi (o a ciò che era legittimo all'epoca) — art. 9-bis DPR 380/2001.
Negli atti è richiesta, a pena di nullità, l'identificazione catastale, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto (o l'attestazione di un tecnico) — art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985.	Il notaio riporta gli estremi dei titoli; la verifica tecnica è del tecnico.
Si aggiorna con il tecnico (variazione catastale).	Le difformità possono essere sanabili o non sanabili.

Difformità: sanabili e non sanabili

Non è vero che qualsiasi difformità vada sempre "sanata" prima di vendere: dipende dal tipo. Alcune difformità minori sono regolarizzabili; altre, gravi, incidono sulla commerciabilità. La valutazione è del tecnico e, per l'atto, del notaio. La normativa sulle regolarizzazioni è stata aggiornata (cd. "Salva Casa", D.L. 69/2024 convertito nella L. 105/2024): un motivo in più per far verificare il caso concreto con le norme vigenti. In pratica, la domanda giusta non è «è tutto perfetto?» ma «cosa è regolarizzabile, con quali tempi e costi, e cosa invece incide sulla vendibilità?». È una valutazione tecnica che conviene fare all'inizio, quando c'è ancora margine per intervenire con calma.

Strumento: matrice documenti (chi produce · quando · criticità)

Documento	Livello	Chi lo produce	Quando serve · criticità
Atto di provenienza	Normalmente richiesto	Notaio (originario)	Ricostruisce la titolarità; provenienza donativa: verifica notarile (riforma art. 44 L. 182/2025)
Visura + planimetria	Dichiarazione in atto + verifica tecnica	Catasto / tecnico	In atto va resa la dichiarazione di conformità catastale (art. 29 c. 1-bis L. 52/1985); la verifica che riflettano lo stato reale è del tecnico
APE valido	Obbligo generale (con eccezioni)	Tecnico certificatore	Di regola serve già per l'annuncio e in atto; salvo esenzioni di legge
Titoli edilizi / stato legittimo	Verifica tecnica per ridurre il rischio	Tecnico (geometra/architetto)	Difformità → sanabili o meno; non ogni difformità = automatica incommerciabilità
Agibilità	Prassi/prudenza	Comune / tecnico	Spesso richiesta; l'assenza non rende di per sé nullo l'atto, ma può avere rilievo contrattuale (inadempimento/garanzie: Cass., rassegna sett. 2023)
Conformità impianti (DM 37/2008)	Prudenza/prassi	Installatore abilitato	Il D.M. 37/2008 disciplina la dichiarazione di conformità; nella prassi si vende anche con impianti non adeguati, con informazione e pattuizione espressa — valuta col notaio
Documenti condominiali + attestazione spese	Prassi	Amministratore	Situazione condominiale e assenza morosità

⚠ Attenzione

Se la planimetria non corrisponde allo stato reale o emergono difformità, affrontale prima del rogito con il tecnico e il notaio: non rimandarle a trattativa avanzata.

◆ Scenario esemplificativo e ipotetico

Appartamento con una parete interna spostata rispetto alla planimetria: il tecnico verifica prima i titoli edilizi e lo stato legittimo; solo se l'intervento risulta regolare (o dopo l'eventuale regolarizzazione, quando possibile) aggiorna la planimetria catastale — la sola variazione catastale non sana una difformità edilizia. Con la pratica sistemata, di regola il rogito può procedere.

✓ Ruoli

Tecnico: verifica catastale e stato legittimo. Notaio: estremi dei titoli e atto. Non chiedere al notaio la verifica tecnica sul posto: è compito del tecnico.

Il ruolo dei documenti condominiali

Se l'immobile è in condominio, l'attestazione dell'amministratore è spesso sottovalutata ma pesa sulla trattativa. Conviene tenere distinti tre piani. (1) La responsabilità VERSO IL CONDOMINIO: per l'art. 63 disp. att. c.c. chi subentra è obbligato, in solido con il venditore, per i contributi dell'anno in corso e di quello precedente — per questo l'attestazione di regolarità/assenza morosità è importante. (2) La ripartizione INTERNA tra venditore e acquirente: è oggetto di accordo tra le parti nel contratto e non coincide necessariamente con la responsabilità verso il condominio. (3) I lavori straordinari: nei rapporti interni, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass., ord. n. 11199/2021), il costo grava di regola su chi era proprietario al momento della DELIBERA che li ha approvati, salvo diverso accordo — per questo le spese straordinarie deliberate vanno mappate prima della trattativa. Richiedere l'attestazione con anticipo riduce il rischio di sorprese proprio mentre si definisce il prezzo.

Domande frequenti

Conformità catastale e stato legittimo sono la stessa cosa?

No. La conformità catastale riguarda la corrispondenza tra planimetria depositata e stato reale; lo stato legittimo riguarda la regolarità rispetto ai titoli edilizi (art. 9-bis DPR 380/2001). Vanno verificati entrambi.

Chi verifica lo stato legittimo, il notaio?

No: la verifica tecnica dello stato legittimo spetta a un tecnico abilitato (geometra/architetto). Il notaio richiede e riporta in atto gli estremi dei titoli, ma non esegue il sopralluogo tecnico.

L'agibilità è obbligatoria per vendere?

La sua mancanza non rende di per sé nullo l'atto, ma può avere conseguenze contrattuali: la giurisprudenza di legittimità (v. rassegna Cassazione settembre 2023) la valuta sul piano dell'inadempimento e delle garanzie, secondo ciò che le parti hanno pattuito. È quindi prudente chiarirla PRIMA della trattativa, con tecnico e notaio.

Quanto prima devo iniziare a raccogliere i documenti?

Il prima possibile, idealmente prima ancora di pubblicare l'annuncio. Recuperare un titolo edilizio in Comune o predisporre una variazione catastale richiede tempo: farlo in anticipo evita di bloccare il rogito quando c'è già un acquirente in attesa.

Autodiagnosi in 30 secondi

- [ ] La mia planimetria corrisponde allo stato reale?
- [ ] Conosco i titoli edilizi del mio immobile?
- [ ] Ho un APE valido e le informazioni condominiali aggiornate?

PROSSIMO PASSO

Sapere quanto vale l'immobile ti aiuta a decidere con quale priorità sistemare i documenti e con quali tempi andare sul mercato: richiedi la stima gratuita e, per verificare i documenti, confrontati con un tecnico e con il notaio.

Richiedi la valutazione gratuita →

Non sai se un documento riguarda il tuo immobile? Scrivici: ti diciamo da dove partire e quale professionista deve verificarlo (la verifica resta di tecnico e notaio). Contattaci →

Fonti

- Consiglio Nazionale del Notariato — Trova le guide per il cittadino
- Testo Unico Edilizia — D.P.R. 380/2001, art. 9-bis stato legittimo (Normativa)
- D.Lgs. 192/2005 — prestazione energetica / APE (Normativa, permalink)
- Legge 52/1985, art. 29 comma 1-bis — conformità catastale negli atti (Normativa)
- D.M. 37/2008 — dichiarazione di conformità degli impianti (Normativa)
- Disp. att. c.c., art. 63 — obblighi condominiali di chi subentra (anno corrente e precedente) (Normativa)
- Cassazione — Rassegna civile aprile 2021 (ord. 11199/2021: spese straordinarie e delibera, PDF)
- Cassazione — Rassegna civile settembre 2023 (agibilità e rilievo contrattuale, PDF)

Versione 2026-08-v8 · aggiornata il 2026-08-08 · prossima revisione prevista 2026-11-08.

Questa risorsa ha finalità esclusivamente informative e non costituisce consulenza legale, fiscale, notarile o tecnica. Le informazioni sono generali, possono variare nel tempo e vanno verificate sul caso concreto con un professionista abilitato. Non è stata svolta una validazione professionale individuale del tuo caso. Obblighi documentali e riforme edilizie evolvono: verifica con tecnico e notaio.