



La tua guida esperta per comprare casa

CHECKLIST COMPLETA 47 COSE DA VERIFICARE PRIMA DI COMPRARE CASA

COME USARE QUESTA CHECKLIST:

1. Porta questo documento durante ogni visita
2. Spunta ogni voce verificata
3. Assegna un punteggio da 1 a 10 per ogni punto
4. Somma i punteggi totali (max 470 punti)
5. Confronta diverse case

PARTE 1: DOCUMENTAZIONE E ASPETTI LEGALI

#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
1	Conformità urbanistica ed edilizia Verifica concessione edilizia, SCIA, certificato agibilità		
2	Planimetria catastale aggiornata Confronta con stato reale dell'immobile		
3	Visura catastale recente Verifica intestatario, rendita, ipoteche		
4	APE - Attestato Prestazione Energetica Valido e classe energetica dichiarata		
5	Certificato destinazione urbanistica Per terreni: destinazione d'uso e vincoli		
6	Regolarità condominiale Delibere, spese, lavori programmati		
7	Certificati di conformità impianti Elettrico, gas, idrico, termico		
8	Libretto caldaia aggiornato Revisioni periodiche complete		
9	Proprietà pertinenze Box, cantina accatastati correttamente		
10	Vincoli e gravami Assenza ipoteche, pignoramenti, servitù		

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	11	Conformità modifiche interne CILA/SCIA per ristrutturazioni		
	12	Identità venditore Verifica proprietà effettiva		

PARTE 2: CONDIZIONI STRUTTURALI

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	13	Crepe nei muri Tipo,posizione,ampiezza delle crepe		
	14	Umidità e infiltrazioni Macchie, muffa, odori, aloni		
	15	Stato del tetto Tegole,guaina,grondaie (se accessibile)		
	16	Serramenti e infissi Tipovetri,materiale,guarnizioni, spifferi		
	17	Pavimenti Crepe,dislivelli, suono a vuoto		
	18	Pareti e tramezzi Spessore, solidità, materiali		
	19	Balconi e terrazze Pendenza,crepe,ringhiere, infiltrazioni		
	20	Fondazioni e scantinato Umidità, crepe, acqua stagnante		
	21	Isolamento termico Presenza cappotto, tipo, spessore		
	22	Isolamento acustico Spessore pareti, test rumori		
	23	Orientamento e luminosità Esposizione solare, ore di luce		
	24	Stato conservazione generale Pitture, rivestimenti, sanitari, porte		

PARTE 3: IMPIANTI E TECNOLOGIA

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	25	Impianto elettrico Anno, salvavita, prese, messa a terra		
	26	Contatore e potenza kW disponibili, possibilità aumento		
	27	Impianto idraulico Pressione, scarichi, perdite, tubazioni		
	28	Impianto riscaldamento Tipo, anno caldaia, efficienza, consumi		
	29	Impianto climatizzazione Split, anno, classe energetica, test		
	30	Produzione acqua calda Tipo sistema, capacità, tempi		
	31	Fibra ottica e connettività Copertura FTTH/FTTC, velocità		
	32	Impianto fotovoltaico Potenza, anno, incentivi, produzione		
	33	Domotica e automazioni Antifurto, videocitofono, smart home		

PARTE 4: CONTESTO E ZONA

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	34	Servizi nelle vicinanze Supermercati, farmacie, scuole, parchi		
	35	Trasporti pubblici Fermate, frequenza, collegamenti		
	36	Viabilità e parcheggio Traffico, disponibilità parcheggio		
	37	Rumore e inquinamento Fonti di rumore, qualità aria		
	38	Sviluppo della zona Progetti urbanistici, nuove costruzioni		
	39	Sicurezza quartiere Statistiche, illuminazione, presenza FdO		
	40	Attività commerciali Negozi, servizi, banche nelle vicinanze		

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	41	Attrattività rivendita Potenziale rivalutazione futura		

PARTE 5: ASPETTI ECONOMICI

■	#	VERIFICA	NOTE	VOTO (1-10)
	42	Prezzo di mercato Confronto con immobili simili (dati OMI)		
	43	Spese condominiali Importo mensile, storico, lavori previsti		
	44	Tasse e imposte IMU, TARI, spese rogito, registro/IVA		
	45	Costi ristrutturazione Stima lavori necessari + 20% imprevisti		
	46	Spese gestione annue Riscaldamento, utenze, manutenzione		
	47	Clausole preliminare Caparra, penali, condizioni, date		

SISTEMA DI VALUTAZIONE E PUNTEGGIO

Come assegnare i punteggi:

- **10 punti:** Perfetto, nessun problema
- **8-9 punti:** Molto buono, piccoli dettagli
- **6-7 punti:** Accettabile, qualche imperfezione
- **4-5 punti:** Problemi evidenti, interventi necessari
- **1-3 punti:** Grave, costoso da risolvere
- **0 punti:** Non conforme, dealbreaker

PUNTEGGIO TOTALE MASSIMO: 470 PUNTI (47 voci × 10)

PUNTEGGIO	VALUTAZIONE	AZIONE CONSIGLIATA
400-470	ECCELLENTE	Ottima opportunità, procedi con fiducia
330-399	BUONO	Casa solida, piccoli interventi
260-329	DISCRETO	Necessari lavori significativi, calcola costi
190-259	SUFFICIENTE	Valuta attentamente convenienza economica
< 190	INSUFFICIENTE	Sconsigliato, troppi problemi

RIEPILOGO PUNTEGGI

SEZIONE	PUNTEGGIO OTTENUTO	PUNTEGGIO MASSIMO
Parte 1: Documentazione e Aspetti Legali	_____ / 120	(12 voci × 10)
Parte 2: Condizioni Strutturali	_____ / 120	(12 voci × 10)
Parte 3: Impianti e Tecnologia	_____ / 90	(9 voci × 10)
Parte 4: Contesto e Zona	_____ / 80	(8 voci × 10)
Parte 5: Aspetti Economici	_____ / 60	(6 voci × 10)
TOTALE COMPLESSIVO	_____ / 470	

TABELLA COMPARATIVA IMMOBILI

Usa questa tabella per confrontare fino a 3 immobili diversi e prendere la decisione migliore

CRITERIO	CASA 1	CASA 2	CASA 3
Indirizzo			
Prezzo richiesto (€)			
Mq commerciali			
Prezzo al mq (€/mq)			
Punteggio Parte 1 (/120)			
Punteggio Parte 2 (/120)			
Punteggio Parte 3 (/90)			
Punteggio Parte 4 (/80)			
Punteggio Parte 5 (/60)			
PUNTEGGIO TOTALE (/470)			
Costi ristrutturazione stimati			
COSTO TOTALE (prezzo + lavori)			
Pro principali			
Contro principali			
Note aggiuntive			

RISORSE UTILI E DOMANDE DA FARE AL VENDITORE

20 DOMANDE ESSENZIALI DA FARE AL VENDITORE/AGENTE:

1.	Perché state vendendo?	■
2.	Da quanto tempo è in vendita?	■
3.	Qual è stato l'ultimo prezzo di vendita degli immobili simili nella zona?	■
4.	Ci sono state altre offerte?	■
5.	Quali lavori di manutenzione/ristrutturazione sono stati fatti e quando?	■
6.	Qual è l'importo medio delle bollette (luce, gas, acqua)?	■
7.	Ci sono problemi con i vicini o controversie condominiali?	■
8.	Sono previsti lavori straordinari in condominio nei prossimi 2 anni?	■
9.	Ci sono nuove costruzioni previste nelle vicinanze?	■
10.	Qual è la copertura internet disponibile?	■
11.	Ci sono stati problemi strutturali o di infiltrazioni?	■
12.	Quando è stata fatta l'ultima revisione caldaia?	■
13.	Gli infissi sono stati cambiati? Quando?	■
14.	Il tetto è stato rifatto? Quando?	■
15.	Ci sono garanzie residue su lavori eseguiti?	■
16.	Cosa è incluso nella vendita? (mobili, elettrodomestici, tende...)	■
17.	Ci sono spese condominiali arretrate?	■
18.	Qual è la rendita catastale?	■
19.	Quando potreste liberare l'immobile?	■
20.	C'è margine di trattativa sul prezzo?	■

STRUMENTI E SITI UTILI

Verifiche online:

- **Agenzia delle Entrate OMI:** Dati prezzi mercato immobiliare
- **Immobiliare.it / Idealista.it:** Confronto prezzi immobili simili
- **Fibra.click / Copertura.it:** Verifica copertura fibra ottica
- **Catasto online:** Visure catastali e planimetrie
- **Google Maps:** Verifica servizi e calcolo distanze

App consigliate:

- **Misuratore laser (app smartphone):** Per misure rapide
- **Livella digitale:** Verifica planarità pavimenti
- **Rilevatore umidità:** Se possibile portarne uno portatile

Documenti da richiedere SEMPRE:

- Visura catastale aggiornata
- Planimetria catastale
- APE (Attestato Prestazione Energetica)
- Certificati conformità impianti
- Ultime 3 delibere condominiali
- Atto di provenienza

- Certificato destinazione urbanistica (se terreno)

CONSIGLI DEGLI ESPERTI

- ✓ **Visita l'immobile almeno 2-3 volte** in orari diversi (mattina, pomeriggio, sera) e se possibile in giorni feriali e weekend
- ✓ **Porta un amico esperto** o un tecnico di fiducia. Un secondo parere è sempre prezioso
- ✓ **Fai molte foto e video** per rivederli con calma a casa
- ✓ **Non aver paura di fare domande** anche imbarazzanti. È un investimento importante
- ✓ **Verifica personalmente:** apri rubinetti, finestre, porte, accendi luci
- ✓ **Parla con i vicini** se possibile, sono una fonte preziosa di informazioni
- ✓ **Visita la zona di sera** per valutare sicurezza e rumore notturno
- ✓ **Se qualcosa non ti convince, ascolta il tuo istinto.** Meglio perdere un'opportunità che comprare la casa sbagliata