

ArkiStudio | Due diligence immobiliare

Checklist due diligence immobiliare fai da te

Una guida pratica per ordinare documenti, dubbi e domande prima di comprare casa o un immobile da investimento.

Destinazione	Clienti e potenziali acquirenti
Attendibilità'	Livello di attendibilità' 5/10
Uso corretto	Strumento operativo di orientamento. Non sostituisce accesso agli atti, verifiche professionali, notaio o consulenti specialistici.

Scala di attendibilità': 1 = molto orientativo, 5 = buona autoverifica documentale, 10 = verifica tecnica professionale con evidenze e riscontri.

Come usare questa checklist

Questo file aiuta un acquirente a fare una prima autoverifica prima di comprare casa o un immobile da investimento. Il livello di attendibilità 5/10 significa che il documento è utile per ordinare le informazioni, individuare segnali di attenzione e fare domande migliori, ma non può confermare da solo la regolarità urbanistica, catastale, ipotecaria o tecnica dell'immobile.

Per ogni sezione segnare lo stato della verifica. Quando una risposta è 'No', 'Non so' o 'Da chiarire', conviene chiedere documenti integrativi prima di firmare una proposta non condizionata.

Legenda rapida: Verde = elemento coerente o poco critico. Giallo = serve chiarimento prima della firma. Rosso = possibile criticità da far verificare a tecnico, notaio o consulente competente.

1. Documenti minimi prima dell'offerta

Atto di provenienza	Hai chiesto copia dell'atto con cui il venditore ha acquistato o ricevuto l'immobile?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Planimetria catastale	Hai una planimetria catastale leggibile e aggiornata?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Visura catastale	Hai verificato intestazione, dati identificativi, categoria, rendita e pertinenze?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
APE	E' disponibile l'attestato di prestazione energetica in corso di validità?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Regolamento condominiale	Se l'immobile è in condominio, hai ricevuto regolamento e informazioni sulle spese?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so

2. Urbanistica, edilizia e catasto

Titoli edilizi	Sono disponibili licenza, concessione, permesso, DIA, SCIA, CILA, sanatorie o pratiche successive?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Stato dei luoghi	La distribuzione reale coincide con planimetria e documenti disponibili?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Difformità visibili	Noti verande, soppalchi, aperture, ampliamenti o cambi d'uso non spiegati dai documenti?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Agibilità	E' disponibile il certificato o la documentazione relativa all'agibilità?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so
Uso previsto	L'uso che vuoi fare dell'immobile è compatibile con destinazione, regolamento e contesto?	☐ Sì ☐ No ☐ Non so

3. Condominio e parti comuni

Spese ordinarie	Conosci importo indicativo delle spese annue e situazione dei pagamenti?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Lavori straordinari	Ci sono lavori deliberati o prevedibili su facciate, tetto, ascensore, impianti comuni?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Verbali assembleari	Hai chiesto almeno gli ultimi verbali rilevanti?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Liti o contenziosi	Sono note controversie condominiali o problemi sulle parti comuni?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Regole d'uso	Il regolamento limita locazioni brevi, destinazioni, animali, canne fumarie o modifiche esterne?	☐ Si ☐ No ☐ Non so

4. Impianti, energia e comfort

Impianto elettrico	Quadro, prese, potenza e documenti sembrano compatibili con l'uso previsto?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Riscaldamento	Conosci generatore, terminali, contabilizzazione, combustibile e costi indicativi?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Gas e acqua	Sono chiari scarichi, colonne, allacci e possibili vincoli tecnici?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Classe energetica	Hai letto APE e possibili interventi su infissi, isolamento, impianto e comfort?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Dichiarazioni conformita'	Sono disponibili dichiarazioni o libretti per gli impianti principali?	☐ Si ☐ No ☐ Non so

5. Stato tecnico e costi

Umidita' e infiltrazioni	Vedi macchie, distacchi, muffe, odori o segni di acqua?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Fessurazioni	Sono presenti crepe, deformazioni, solai avvallati o balconi ammalorati?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Copertura e facciate	Sono note condizioni di tetto, terrazzi, facciate e canali di scolo?	☐ Si ☐ No ☐ Non so
Budget lavori	Hai stimato non solo finiture, ma impianti, pratiche, sicurezza, IVA e imprevisti?	☐ Si ☐ No ☐ Non so

Tempi	Hai considerato accesso agli atti, pratiche edilizie, lavori condominiali e consegna cantiere?	☐ Si ☐ No ☐ Non so

Valutazione finale orientativa

Questa sintesi serve a decidere il passo successivo. Non trasforma l'autoverifica in una certificazione: se emergono criticità, serve un controllo professionale.

Area	Indicazione pratica	Note
Documenti mancanti	0-2 criticità = basso; 3-5 = medio; oltre 5 = alto	
Difficoltà o dubbi edilizi	Se anche un solo punto è rilevante, chiedere verifica tecnica prima della proposta	
Costi non stimati	Se mancano impianti, condominio o strutture, il budget è ancora fragile	
Decisione	Procedere solo se i punti gialli/rossi sono chiariti o trasformati in condizioni scritte	

Esito consigliato:

- ☐ Procedere con offerta solo dopo documenti completi.
- ☐ Procedere inserendo condizioni sospensive o richieste documentali.
- ☐ Rinegoziare il prezzo in base a criticità e costi stimati.
- ☐ Sospendere la trattativa e chiedere verifica tecnica mirata.
- ☐ Rinunciare se il rischio è incompatibile con budget, tempi o obiettivo.

Fonti utili: Gazzetta Ufficiale d.P.R. 380/2001; Gazzetta Ufficiale Legge 105/2024; Agenzia delle Entrate - Fabbricati e terreni; Consiglio Nazionale del Notariato - lista documenti per compravendita immobiliare.