



Diese Checkliste ist ein kostenloser Auszug aus *Casa Mia – Dein Weg zur Immobilie in Italien.*

Im Buch findest Du alle Schritte noch ausführlicher – inklusive Fallbeispielen, Experteninterviews und Tipps aus der Praxis.

ISBN Softcover: 978-3-912632-00-2

ISBN Hardcover: 978-3-912632-01-9

ISBN eBook: 978-3-912632-02-6

Erhältlich im Buchhandel & online.

Checkliste Dokumente

Bevor du beim Notar unterschreibst, zählt nur eines: Papier. Und zwar das richtige. Denn so charmant Haus, Garten oder Nachbarschaft auch wirken – ohne die passenden Dokumente bleibt der schönste Traum nur Fassade.

Diese Checkliste zeigt dir, welche Unterlagen beim Immobilienkauf in Italien unverzichtbar sind, was sie bedeuten und wo du sie bekommst. Sie ist dein roter Faden durch den Papierdschunzel. Damit aus »bella casa« wirklich dein Zuhause wird.

- Atto di Provenienza** (Herkunftsurkunde / Eigentumstitel)
 - Belegt, wie der Verkäufer Eigentümer wurde (Kauf, Erbschaft, Schenkung, Ersitzung). Ohne ihn kein Kaufvertrag.
 - Erhältlich vom Verkäufer, Notar oder beim Grundbuchamt (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*).
- Planimetria Catastale** (Katasterplan)
 - Offizieller Grundriss mit Raumaufteilung und Lage. Muss dem Ist-Zustand entsprechen, sonst Nachbesserungspflicht des Verkäufers.
 - Erhältlich beim Verkäufer oder Katasteramt (*Ufficio del Catasto*), oft auch online über *Agenzia delle Entrate*.
- Visura Catastale** (Katasterauszug / Grundbuchauszug)
 - Enthält Katasterdaten wie Fläche, Kategorie, Eigentümeranteile, Katasterertrag (*Rendita Catastale* = Steuergrundlage).
 - Erhältlich bei der *Agenzia delle Entrate*, Gemeindeschalter oder online (gegen geringe Gebühr).
- Visura Ipotecaria** (Hypothekenauszug)
 - Zeigt, ob Hypotheken, Pfändungen oder belastende Eintragungen bestehen. Sicherheit, dass die Immobilie frei verkauft werden kann.
 - Erhältlich bei der *Agenzia delle Entrate*, Abteilung *Conservatoria*, oder online per Anfrage.

- **Segnalazione Certificata di Agibilità** (SCA – Bewohnbarkeitsbescheinigung)
 - ▶ Bestätigung, dass eine Immobilie für Wohnzwecke geeignet ist (Hygiene, Sicherheit, Technik). Pflicht für Neubauten ab 2003.
 - ▶ Erhältlich beim Verkäufer, erstellt durch Architekt / *Geometra* / Ingenieur und eingereicht bei der Gemeinde.
- **Attestato di Prestazione Energetica** (APE – Energieausweis)
 - ▶ Stuft die Energieklasse der Immobilie (A bis G) ein. Gesetzlich vorgeschrieben, max. 10 Jahre gültig.
 - ▶ Erhältlich vom Verkäufer oder Makler, erstellt durch zertifizierte Energieberater.
- **Certificato di Conformità Urbanistica ed Edilizia** (Konformitätsbescheinigung)
 - ▶ Bestätigung der Gemeinde, dass Bauweise und Nutzung der Immobilie den genehmigten Plänen entsprechen.
 - ▶ Erhältlich im Stadtplanungs- und Bauamt (*Ufficio Urbanistica e Edilizia*).
- **Documenti Condominiali** (Wohnungseigentümer-Unterlagen)
 - ▶ Wichtig bei Wohnungen in Mehrparteienhäusern
 - ▶ Erhältlich: über die Hausverwaltung oder den Verkäufer.
 - Protokolle der letzten (zwei) Eigentümerversammlungen (geplante Sanierungen, Konflikte).
 - Hausordnung (Nutzungsregeln, Ruhezeiten).
 - Millesimaltabelle (Kostenverteilung in Tausendstel).