

01 / LA PRIMA VISITA

Il mio questionario dalla visita agli esiti

Dalle risposte iniziali ai riscontri successivi: un caso compilato, interamente inventato.

Tutto è inventato: immobile, risposte, guasti, accertamenti e soluzioni. Gli esiti tecnici sono narrati dall'acquirente e non sono relazioni o certificazioni autentiche. Gli esiti raccontano sviluppi immaginati nelle settimane successive, senza attribuire date o numeri di protocollo alle pratiche.

Il caso. Appartamento immaginario in una zona urbana del Friuli Venezia Giulia. Secondo piano di quattro, ascensore e cantina al piano interrato. Nell'annuncio: 95 m² commerciali e lavori nel 2021. Edificio del 1978, secondo il venditore.

Chi visita: Coppia alla ricerca di un'abitazione principale. **Quando:** 17 ottobre 2026, ore 17:30 - data fittizia.

Come leggerlo: "Risposta", "Il mio appunto" e "Da fare" registrano la situazione iniziale; **"Esito" racconta il seguito simulato**, anche quando il problema resta aperto.

01 Quali documenti ho chiesto prima di andare?

Risposta. L'agenzia ha inviato un APE del 2019 e una planimetria catastale del 2021.

Il mio appunto. Li ho letti per preparare le domande. Non ho verificato validità, dati o regolarità.

Da fare. Confrontare i documenti con la casa e raccogliere gli atti dei lavori successivi.

Esito - Chiarito. Ho ricevuto anche i documenti dei lavori. Il tecnico li ha confrontati con il rilievo: emergono una difformità nel bagno e interventi solo parziali sugli impianti, approfonditi sotto.

02 La luce e il rumore sono adatti alle mie esigenze?

Risposta. L'agente dice che la zona è tranquilla e il soggiorno è luminoso.

Il mio appunto. Alle 17:30 sentivo traffico a finestre aperte. Non ho visto la luce del mattino.

Da fare. Tornare in un altro orario e osservare anche ascensore e attività vicine.

Esito - Chiarito. Nella seconda visita, alle 8:00, il traffico era più intenso; a finestre chiuse per noi era accettabile. La camera a nord era poco luminosa: ne teniamo conto nella scelta.

03 Accessi, scale e pertinenze sono utilizzabili?

Risposta. Sono indicati ascensore, cantina e un posto auto nel cortile.

Il mio appunto. Ho percorso scala e accesso alla cantina. Non ho misurato gli ingombri dell'ascensore.

Da fare. Controllare gli spazi per le nostre esigenze e il titolo d'uso del posto auto.

Esito - Chiarito. Abbiamo misurato cabina e porte: passano passeggino e mobili previsti. L'accesso alla cantina ha alcuni gradini. Il posto auto richiede il controllo descritto al punto 21.

02 / LAVORI E PARTI EDILI

Ristrutturato: che cosa significa davvero?

I lavori dichiarati diventano un elenco verificabile. Alcune risposte sono confermate, altre si ridimensionano.

04 Che cosa comprende la parola 'ristrutturato'?

Risposta. Il venditore riferisce pavimenti, cucina, bagno e apertura del soggiorno nel 2021.

Il mio appunto. Ho visto finiture recenti. Non so quali reti o parti nascoste siano state modificate.

Da fare. Chiedere elenco dei lavori, pratiche ed elaborati pertinenti.

Esito - Chiarito. Fatture ed elenco lavori mostrano finestre sostituite e scarichi della cucina rifatti. Nel bagno erano state cambiate soprattutto le finiture; l'impianto elettrico era stato modificato solo in cucina.

05 L'apertura del soggiorno è documentata?

Risposta. Il venditore dice che la parete non era portante e che un tecnico seguiva i lavori.

Il mio appunto. Ho visto l'apertura. Non ho elementi per stabilire la funzione della parete.

Da fare. Far ricostruire al tecnico intervento, titoli e adempimenti strutturali eventualmente dovuti.

Esito - Riscontro positivo. Il tecnico ha identificato la parete rimossa come tramezzo non portante e trovato l'apertura negli elaborati edilizi pertinenti. Questo intervento risulta coerente con gli atti esaminati.

06 Ci sono fessure o deformazioni visibili?

Risposta. Il venditore definisce 'solo estetica' una fessura vicino a una porta.

Il mio appunto. Ho annotato posizione e aspetto. Non conosco evoluzione e causa della fessura.

Da fare. Segnarla al tecnico con la storia dei lavori e delle eventuali riparazioni.

Esito - Da monitorare. Nel caso simulato il tecnico attribuisce la fessura al raccordo tra intonaci di diversa epoca, senza altri segni associati nel sopralluogo. Abbiamo conservato foto e indicazioni per controllarne l'evoluzione.

03 / UMIDITÀ E RISCALDAMENTO

Un alone ancora attivo, una perdita riparata

Gli esiti distinguono un problema ancora presente da un guasto per cui sono stati documentati intervento e controllo.

07 L'alone sul soffitto è stato risolto?

Risposta. Secondo il venditore proviene dal terrazzo soprastante; dice che è stato riparato.

Il mio appunto. L'alone è ancora visibile. Non ho ricevuto documenti sul danno o sulla riparazione.

Da fare. Chiedere data, intervento ed esito; far accertare origine e stato del fenomeno.

Esito - Criticità confermata. Era stata eseguita solo una sigillatura locale. Dopo la pioggia l'alone si è esteso; il successivo accertamento tecnico ha individuato un ingresso d'acqua dal raccordo impermeabile del terrazzo. Problema ancora aperto.

08 Quali parti non ho potuto osservare?

Risposta. Non erano disponibili accesso alla copertura e chiave del locale tecnico comune.

Il mio appunto. Non ho spostato gli armadi. Il tetto è rimasto fuori dalla mia osservazione.

Da fare. Registrare questi limiti e concordare gli accessi utili per il sopralluogo tecnico.

Esito - Verifica parziale. Il tecnico ha poi avuto accesso a copertura e locale comune. Restano non ispezionate le parti dietro i rivestimenti e un tratto dietro un armadio fisso; i limiti sono riportati nel riepilogo tecnico.

09 Come si producono riscaldamento e acqua calda?

Risposta. Il venditore indica una caldaia autonoma a gas installata nel 2018.

Il mio appunto. La caldaia era presente e il proprietario ha mostrato l'erogazione di acqua calda.

Da fare. Confrontare modello, documenti e stato dell'impianto con il tecnico incaricato.

Esito - Riscontro positivo. Modello e matricola coincidono con il libretto; l'anno d'installazione indicato è confermato dai documenti. Il controllo successivo ha però rilevato il problema descritto al punto 10.

10 Manutenzione e controlli sono documentati?

Risposta. Dopo la visita ho ricevuto il libretto e una copia parziale di un rapporto datato 2024.

Il mio appunto. Ho ricevuto i file, ma non ne ho verificato completezza, riferimenti e scadenze.

Da fare. Chiedere gli allegati mancanti e far verificare i controlli dovuti per questo impianto.

Esito - Problema risolto. Il manutentore ha recuperato il rapporto completo e trovato una perdita da un raccordo, causa dei frequenti rabbocchi riferiti dal proprietario. Riparazione e prova successiva sono documentate nel caso simulato.

04 / IMPIANTI E PROGETTI FUTURI

Prese nuove e tubi nuovi non bastano

Due verifiche fanno emergere difetti nascosti. I lavori desiderati restano separati da quelli necessari.

11 L'impianto elettrico è stato rifatto interamente?

Risposta. Il venditore dice 'rifatto nel 2021'. Il foglio ricevuto richiama lavori alla cucina.

Il mio appunto. Ho visto prese recenti; ho solo una copia parziale della dichiarazione, senza allegati.

Da fare. Recuperare il fascicolo completo e chiarire l'ambito effettivo dei lavori.

Esito - Criticità confermata. Il fascicolo completo riguarda solo la cucina. Nelle verifiche dell'elettricista è emersa una discontinuità del collegamento di protezione in bagno. Servono ripristino e verifiche documentate prima dell'utilizzo.

12 Acqua e scarichi: che cosa ho potuto controllare?

Risposta. Il venditore riferisce acquedotto e fognatura pubblici, senza pompe private.

Il mio appunto. Ho visto scorrere acqua e funzionare uno scarico. Non ho verificato le reti nascoste.

Da fare. Chiedere allacciamenti, parti condivise, lavori e problemi precedenti; approfondire se necessario.

Esito - Criticità confermata. Una prova prolungata ha mostrato scarico lento in cucina. L'idraulico ha rilevato un tratto in contropendenza nei tubi rifatti nel 2021: va corretto con un'apertura localizzata, non con un semplice disgorgante.

13 Posso spostare la cucina e mettere una pompa di calore?

Risposta. L'agente ritiene possibili entrambe le modifiche, ma non presenta uno studio.

Il mio appunto. Sono nostre idee: posizione degli scarichi, spazi, potenze e vincoli non sono verificati.

Da fare. Chiedere una valutazione di fattibilità prima di considerarle realizzabili nel budget.

Esito - Fattibilità da completare. Spostare la cucina richiederebbe opere per dare pendenza allo scarico: il costo non coincide con il solo arredo. Per la pompa di calore restano da definire posizione esterna, acustica e condizioni condominiali.

05 / CARTE E USO DEI LOCALI

Casa reale, documenti e una camera che non c'è

Il rilievo e gli atti cambiano la lettura della casa. Un documento ricevuto va esaminato per ciò che effettivamente attesta.

14 L'APE descrive la situazione dopo i lavori?

Risposta. L'APE ricevuto è del 2019, classe E, con 80 m² di superficie utile. I lavori riferiti sono del 2021.

Il mio appunto. L'annuncio indica 95 m² commerciali: la diversa superficie non dimostra da sola un errore.

Da fare. Far verificare coerenza con la casa, validità e necessità di aggiornamento dopo i lavori.

Esito - Documentazione aggiornata. Il certificatore ha riscontrato serramenti diversi da quelli descritti nel vecchio APE e predisposto un nuovo attestato. Ha chiarito anche la differenza tra superficie utile e commerciale: non sono misure intercambiabili.

15 La planimetria e lo stato reale corrispondono?

Risposta. Il venditore afferma che la planimetria catastale del 2021 è aggiornata.

Il mio appunto. A vista ritrovo la distribuzione principale; non ho fatto un rilievo né consultato i titoli edilizi.

Da fare. Chiedere rilievo e confronto con catasto e atti edilizi, che sono verifiche distinte.

Esito - Difficoltà individuata. Il rilievo coincide con la planimetria catastale, ma la posizione di una parete del bagno non coincide con gli atti edilizi ricostruiti. Il catasto aggiornato non aveva risolto questa differenza; seguito al punto 18.

16 La cantina arredata può essere usata come camera?

Risposta. L'agente la presenta come 'stanza in più'; nella planimetria è indicata come cantina.

Il mio appunto. Ho visto letto e scrivania. L'arredo non mi dimostra che l'uso abitativo sia consentito.

Da fare. Far accertare uso legittimo e requisiti prima di considerarla una camera.

Esito - Limite all'acquisto. Gli atti esaminati identificano il locale come cantina; non risulta autorizzato l'uso come camera. Lo escludiamo dal numero di camere su cui basiamo l'acquisto. Nessuna conversione abitativa è stata verificata come fattibile.

17 Ho ricevuto agibilità e documenti strutturali?

Risposta. Il venditore dice che 'è tutto a posto', ma al momento non ha consegnato questi atti.

Il mio appunto. Non ne conosco data, contenuto, applicabilità o eventuali effetti sulla situazione della casa.

Da fare. Recuperare i documenti pertinenti e farli esaminare nel quadro delle regole FVG.

Esito - Documenti recuperati. Sono stati reperiti agibilità e collaudo dell'edificio originario; il tecnico ne ha esaminato contenuto e rapporto con le modifiche. Non li abbiamo usati come prova automatica della regolarità di tutti i lavori successivi.

06 / REGOLARIZZAZIONE E CONDOMINIO

Una difformità risolta, costi e diritti da chiarire

La regolarizzazione riguarda uno specifico intervento. Gli altri esiti incidono sulle condizioni dell'acquisto.

18 Che cosa significa 'se manca qualcosa si sana'?

Risposta. Il venditore si dice disponibile a sistemare eventuali problemi. Non c'è una valutazione di sanabilità.

Il mio appunto. Non so ancora se vi siano difformità, tolleranze o soli documenti da recuperare.

Da fare. Prima accertare la situazione; poi verificare percorso, adempimenti, tempi e accordi con il notaio.

Esito - Regolarizzazione conclusa. Per la sola modifica del bagno, nello scenario si assume verificato un percorso ammissibile. Il venditore lo ha fatto completare e ha consegnato gli atti finali, esaminati da tecnico e notaio. La cantina resta cantina.

19 Quali spese e lavori condominiali devo considerare?

Risposta. Sono dichiarati circa 1.200 euro l'anno. Si parla di lavori ai terrazzi, senza verbali consegnati.

Il mio appunto. Non so quali servizi siano compresi né se i lavori siano deliberati o solo discussi.

Da fare. Chiedere rendiconti, preventivi e verbali pertinenti; chiarire gli oneri con il notaio.

Esito - Costo emerso. I rendiconti indicano circa 1.300 euro annui ordinari. I verbali riportano anche lavori straordinari già deliberati, con quota dell'unità di 3.400 euro. Chi paga e come va definito negli accordi con il notaio.

20 Pagamenti, liti e regolamento sono documentati?

Risposta. Il venditore riferisce pagamenti regolari e nessuna lite di cui sia a conoscenza.

Il mio appunto. Non ho ricevuto regolamento né attestazione dell'amministratore.

Da fare. Richiederli tramite il venditore, insieme alle informazioni sulle parti comuni.

Esito - Arretrato risolto. L'attestazione ha segnalato 450 euro di rate arretrate, diversamente dalla risposta iniziale. Il venditore le ha pagate e ha ottenuto un riscontro aggiornato; abbiamo ricevuto anche regolamento e informazioni sulle liti.

21 Il posto auto è in proprietà o è un diverso diritto d'uso?

Risposta. Il venditore lo usa da anni e lo definisce 'assegnato'. Non ho visto l'atto relativo.

Il mio appunto. Ho visto il posto, ma non conosco il titolo d'uso, i vincoli o gli accessi condivisi.

Da fare. Far identificare al notaio i diritti effettivamente trasferiti e gli atti pertinenti.

Esito - Limite all'acquisto. Dagli atti esaminati dal notaio risulta un cortile comune senza posto esclusivo assegnato a questa unità. L'uso abituale del venditore non ci garantisce lo stallo. La descrizione commerciale va corretta.

07 / CONSEGNA E CONTESTO

Che cosa resta aperto e perché

Ogni "Da fare" ha un seguito. Alcuni seguiti chiariscono proprio quali verifiche o accordi mancano ancora.

22 Chi occupa la casa e quando verrà consegnata?

Risposta. Il venditore la usa ancora e propone la consegna al rogito.

Il mio appunto. Non ho documenti sugli accordi di consegna o su eventuali diritti di terzi.

Da fare. Coordinare titolarità, situazione ipotecaria, occupazione e consegna con il notaio.

Esito - Accordi da definire. La verifica notarile ha chiarito titolarità e situazione ipotecaria; il venditore occupa ancora la casa. Consegna libera, tempi e relative tutele devono essere precisati negli accordi: una risposta a voce non li sostituisce.

23 Ho verificato il contesto per frane o alluvioni?

Risposta. Il venditore non ricorda allagamenti. Non mi ha fornito documenti sul sito.

Il mio appunto. Non ho ancora effettuato il controllo cartografico: manca un riscontro sul territorio.

Da fare. Consultare IdroGEO e gli strumenti locali pertinenti, con approfondimenti se il caso li richiede.

Esito - Inquadramento completato. Nello scenario ipotizzato la consultazione di IdroGEO e degli strumenti locali non evidenzia criticità cartografate per l'area. È un esito inventato, non un controllo su un indirizzo reale né una garanzia contro ogni evento.

24 Ci sono misure radon o valutazioni su materiali particolari?

Risposta. Il venditore non riferisce misure radon né censimenti di materiali contenenti amianto.

Il mio appunto. Non posso dedurre presenza o assenza. La cantina è interrata; la copertura non è stata vista.

Da fare. Con il tecnico valutare quali verifiche siano pertinenti, evitando diagnosi a vista.

Esito - Approfondimento aperto. Non sono emersi documenti che risolvano questi dubbi. Il tecnico ha indicato le eventuali indagini pertinenti e i loro limiti; non abbiamo attribuito alla cantina un uso abitativo né dedotto assenza di radon o amianto.

Il mio registro dei documenti, dopo gli approfondimenti

Lavori, rilievo e atti del bagno. Esaminati; seguito di regolarizzazione concluso solo per il bagno.

Nuovo APE, libretto e rapporti. Acquisiti; riparazione del raccordo documentata.

Fascicolo elettrico e verifiche specialistiche. Acquisiti; difetto da correggere.

Agibilità e collaudo originari. Recuperati ed esaminati nel relativo ambito.

Verbali, conti, regolamento e attestazione. Acquisiti; arretrato pagato, oneri straordinari emersi.

Atti su cantina, cortile e provenienza. Esaminati; uso e diritti ridimensionati.

08 / DAGLI ESITI ALLA DECISIONE

Mettere i problemi in ordine

Le priorità di questo acquirente immaginario. I numeri tra parentesi rimandano alle domande; gli importi sono inventati e non costituiscono preventivi.

Priorità	Riscontro	Che cosa ne facciamo
1 / Decisione	Cantina e posto auto (16, 21)	Nessuna camera aggiuntiva verificata, nessuno stallo esclusivo. Rivedere esigenze, descrizione e valore attribuito.
1 / Accordi	Infiltrazione e spese (7, 19)	Infiltrazione ancora attiva; quota deliberata: 3.400 euro. Definire intervento, tempi, responsabilità e oneri negli accordi.
1 / Accordi	Consegna (22)	Precisare consegna libera, tempi e tutele con il notaio prima di assumere impegni.
2 / Sicurezza	Impianto elettrico (11)	Far ripristinare il collegamento di protezione e documentare le verifiche prima dell'utilizzo. Definire prima chi sostiene il costo.
2 / Lavori	Scarico cucina (12)	Far quotare apertura e correzione del tratto in contropendenza. Concordare esecuzione e prova, non considerarlo già risolto.
3 / Progetti	Nuova cucina, pompa di calore (13)	Valutare fattibilità e preventivi separatamente dalle riparazioni necessarie.
Da completare	Limiti e indagini (6, 8, 24)	Registrare fessura da monitorare, parti non viste e accertamenti ambientali selettivi; concordare priorità con i professionisti.

Che cosa abbiamo chiarito

Apertura del soggiorno documentata; modifica del bagno regolarizzata nel solo scenario descritto; nuovo APE acquisito; perdita della caldaia riparata e arretrato condominiale pagato. Questi esiti non chiudono le altre criticità.

La casa ci interessa, ma non presentiamo ancora una proposta alle condizioni iniziali. Non contiamo la cantina come camera e non consideriamo esclusivo il parcheggio. Prima di impegnarci vogliamo definire lavori, costi, consegna e documenti finali con i professionisti. Se una camera aggiuntiva e un posto riservato sono indispensabili, questo appartamento non soddisfa le nostre esigenze.

Da qui alla verifica tecnica

Per capire quali accertamenti richiedere: **Due Diligence energetica e impiantistica**. Le altre verifiche vanno coordinate e definite nell'incarico.

Esempio collegato all'articolo "Comprare casa: cosa controllare durante la visita e quali documenti verificare". Versione: 22 ottobre 2026.