



# Checklist

## Checklist Operativa per l'Acquirente di un Capannone Industriale

Questa checklist ti aiuterà a organizzare ogni passaggio necessario per acquistare un capannone industriale in modo consapevole ed evitare sorprese.

### 1. Verifica della Documentazione dell'Immobile

- Richiedi e controlla la **visura catastale** per verificare la corrispondenza dei dati con lo stato reale dell'immobile.
- Esamina la **conformità urbanistica e catastale** presso l'ufficio tecnico comunale, assicurandoti che non ci siano irregolarità o abusi edilizi.
- Verifica che tutti gli **impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, sollevamento)** siano certificati e a norma.
- Richiedi l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per conoscere l'efficienza energetica dell'immobile.
- Controlla il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** per verificare la destinazione d'uso delle aree interne ed esterne.

### 2. Valutazione dell'Immobile

- Valuta il prezzo di acquisto confrontandolo con altri immobili simili nella stessa area.
- Considera lo stato dell'immobile, tenendo conto di eventuali costi di ristrutturazione o adeguamento normativo.
- Affidati a un consulente esperto per stimare il reale valore di mercato del capannone.
- Analizza i vantaggi della posizione geografica (prossimità a infrastrutture logistiche, aree industriali, autostrade).

### 3. Ispezione e Analisi Tecnica

- Esegui un sopralluogo dettagliato per verificare le condizioni strutturali e funzionali del capannone.
- Assicurati che siano presenti e accessibili spazi operativi come aree di carico/scarico, uffici e parcheggi.
- Verifica la presenza di eventuali vincoli ambientali o limitazioni per l'utilizzo dell'immobile.
- Richiedi una relazione tecnica da un esperto per identificare potenziali criticità o interventi necessari.

### 4. Pianificazione Finanziaria e Amministrativa

- Determina il budget complessivo, includendo i costi di acquisto, imposte, spese notarili e consulenze tecniche.
- Verifica la disponibilità di finanziamenti o mutui con istituti di credito, se necessario.
- Controlla che il venditore abbia tutta la documentazione aggiornata per il rogito, inclusi APE, CDU, visure catastali e certificati degli impianti.
- Accertati che il venditore sia in regola con eventuali debiti o ipoteche sull'immobile.

#### **5. Negoziazione e Conclusione dell'Acquisto**

- Presenta una proposta d'acquisto in linea con la valutazione e il tuo budget.
- Coinvolgi un consulente immobiliare o un avvocato per la verifica del contratto preliminare.
- Pianifica il rogito notarile assicurandoti che tutti i documenti siano pronti e aggiornati.
- Completa l'acquisto con il supporto di un notaio e verifica il trasferimento regolare della proprietà.

#### **Checklist Rapida: Cosa Verificare al Primo Sopralluogo**

- Stato generale della struttura (facciate, tetto, pavimentazione interna ed esterna).
- Dimensioni e altezza utile degli spazi operativi.
- Condizioni e certificazione degli impianti (elettrico, idrico, climatizzazione).
- Accessibilità e collegamenti con le principali infrastrutture (strade, ferrovie, porti).
- Presenza di eventuali aree esterne (parcheggi, spazi di manovra, terreni annessi).

Questa checklist ti consentirà di affrontare l'acquisto di un capannone industriale con maggiore sicurezza e consapevolezza.