

A man in a dark blue suit, white shirt, and patterned tie is shown from the chest down, holding several white papers. The background is a blurred office setting. The image is framed with a white border on the top and left sides.

Checklist

**Vendita immobili
in caso di divorzio
o separazione**



Questa checklist ha lo scopo di aiutarvi ad approfondire la questione se l'immobile deve essere venduto. Inoltre vi serve per prepararvi a eventuali colloqui con il vostro ex partner, avvocati, autorità o agenti immobiliari.

Indice

1. Domande generali a cui rispondere in anticipo	Pagina 3
2. Volete conservare l'immobile?	Pagina 4
3. Volete vendere l'immobile?	Pagina 5
4. Raccomandazioni	Pagina 6

1. Domande generali a cui rispondere in anticipo

Avete già parlato con il vostro ex partner delle possibilità e delle esigenze reciproche?

Quale regime patrimoniale e quale forma di proprietà avete scelto?

C'è un contratto di matrimonio?

A chi appartiene l'immobile e in quali percentuali?

Ci sono quote di proprietà riportate nel registro fondiario?

Quali sono i costi dell'ipoteca?

Chi ha pagato il debito ipotecario?

Del denaro proveniente da un'eventuale eredità è confluito nella proprietà?

Si tratta di un immobile familiare?

Chi desidera risiedere nella proprietà?

Chi ha i mezzi finanziari per risiedere nella proprietà?

Ci sono dei figli coinvolti nel divorzio?

Si considera il diritto di utilizzazione / abitazione per una delle parti?

Disponete già di un consulente legale che vi consiglia su questioni giuridiche e vi aiuta a determinare l'importo proporzionale che entrambi i coniugi devono ricevere dopo un'eventuale vendita?

Avete già un consulente immobiliare che svolga la funzione di terza parte neutrale per mediare in caso di possibili conflitti e consigliarvi sul vostro immobile?

Esiste un accordo di separazione che stabilisca ad esempio chi può continuare a risiedere nell'immobile, quali indennizzi spettano a chi e chi sostiene quali spese?

2. Volete conservare l'immobile?

Desiderate conservare l'immobile insieme o da soli?

Potete coprire i costi come ipoteca, manutenzione ecc.?

La proprietà è vostra?

Desiderate continuare a risiedere nella proprietà?

Avete un diritto di utilizzazione / abitazione?

Desiderate utilizzare l'immobile come riserva di valore e fonte di reddito?

Avete già avuto contatti preliminari con la banca finanziatrice per esaminare le possibilità di acquisizione dell'immobile?



3. Volete vendere l'immobile?

Quanto vale la vostra proprietà?

Qual è la valutazione di mercato della banca?

A quanto ammonta l'indennità in caso di disdetta anticipata dell'ipoteca?

La nuova parte acquirente può o deve rilevare l'ipoteca esistente?

Entro quali tempistiche volete o dovete vendere?

La vendita dell'immobile sarebbe vantaggiosa dal punto di vista finanziario e non?

Ci sono stati investimenti per aumentare o mantenere il valore dell'immobile?

Disponete delle ricevute e dei giustificativi di eventuali investimenti?

Quali sono le spese o i costi per la vendita dell'immobile? (ad es. certificato CECE in alcuni cantoni, controllo degli impianti elettrici a bassa tensione ecc.)

Quali deduzioni possono essere applicate sull'imposta sugli utili da sostanza immobiliare? (ad es. onorario del consulente immobiliare)

Desiderate acquistare una nuova proprietà?

4. Raccomandazioni

- Si assicuri di consultare un professionista che la consigli sulla sua separazione / divorzio, soprattutto se si tratta di un immobile.
- Se deve vendere l'immobile, si rivolga a un consulente immobiliare, a meno che non abbia molta dimestichezza con questa materia.

Utilizzate anche la nostra checklist dettagliata sulla vendita di immobili.

Il presente documento è un modello non vincolante che non ha la pretesa di essere completo, aggiornato o corretto, ma serve solo come suggerimento e guida. Il modello non sostituisce la consulenza legale nel singolo caso. BETTERHOMES non si assume alcuna responsabilità per l'idoneità della checklist nel caso specifico. BETTERHOMES ne consente l'uso solo per scopi privati. Non sono consentite pubblicazioni senza l'esplicito consenso scritto di BETTERHOMES.