

E-book

Compra e vendi senza sorprese

*Il Check Up Immobiliare come chiave
per la conformità urbanistica e catastale*





Compra e vendi senza sorprese



CHI SIAMO

Siamo CERTOedilizia, uno Studio Tecnico composto da ingegneri edili e geometri con sede a Bologna.

Ci occupiamo di **certificazioni energetiche, pratiche catastali, pratiche edilizie e ristrutturazioni.**

Miriamo ad offrire **servizi che possano rispondere ai bisogni dei nostri clienti**, a mantenerci sempre al passo con le novità ed a offrire risposte su misura.



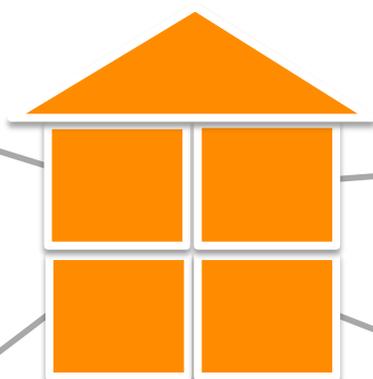
DI COSA PARLA QUESTO E-BOOK

Grazie per aver scaricato il nostro primo e-book!

In questo e-book ti parleremo della conformità catastale e urbanistica degli edifici focalizzandoci in particolare sulla fase di compravendita.

A COSA FARE

ATTENZIONE



IL CHECK UP
IMMOBILIARE

PROBLEMATICHE
COMUNI

DOCUMENTAZIONE



Compra e vendi senza sorprese



Lo sapevi che secondo il rapporto Ecomafia 2016 nel 2015 sono stati costruiti altri 18.000 immobili abusivi in Italia? E che sono stati accertati 13 reati al giorno? Forse pensi che questi e i precedenti immobili abusivi siano stati tutti costruiti al Sud (Sicilia, Calabria...). Non è affatto così!

COM'È LA SITUAZIONE IN EMILIA-ROMAGNA?

L'Emilia Romagna non è al di fuori di queste pratiche! Lo puoi constatare nell'immagine in basso, estratta dalla «*classifica regionale dell'illegalità nel ciclo del cemento*» .

11	Basilicata	151	3,1%	127	2	15
12	Veneto	143	2,9%	191	0	27
13	Marche	141	2,9%	141	0	13
14	Emilia Romagna	99	2%	123	0	12
14	Trentino Alto Adige	99	2%	112	0	1

Fonte: elaborazione Legambiente su dati delle forze dell'ordine, Capitanerie di porto e Polizie provinciali (2015)

Nel 2016 in Emilia Romagna sono state accertate 99 infrazioni. Di queste **24 sono state registrate solo a Bologna.** Nel 2015 erano 16.

Dunque in un anno c'è stato un **incremento di immobili abusivi di oltre il 30 %.**

Forse queste cifre non ti sembreranno molto importanti rispetto alle cifre nazionali. Credo però, che non vorrai comunque rischiare di comprare uno di quegli immobili abusivi.

Considera, infatti, che i dati riportano solo gli illeciti accertati e che potrebbero quindi esserci parecchi altri «immobili fantasma» che non sono stati oggetto di controllo/denuncia.



Compra e vendi senza sorprese



Mettendo il caso che tu sia fortunato e l'immobile che hai deciso di comprare non sia abusivo potresti comunque incorrere in svariati altri problemi.

Ti starai chiedendo: «che problemi potranno mai esserci»? I problemi ci sono. E sai qual è la principale fonte di problemi?

Non aver controllato tutta la documentazione!

Pensa solo un attimo a tutti i piccoli o grandi cambiamenti che coinvolgono un immobile negli anni. Tra un passaggio di proprietà e l'altro capita spesso che possa esserci qualche intoppo o qualche svista da parte dei proprietari o dei loro tecnici.

Tali problematiche spesso, però, vengono fuori nel momento della vendita/affitto dell'immobile.

Non vorrai mica arrivare dal Notaio e vedere il tuo rogito annullato!



E QUANDO SI ARRIVA DAVANTI AL NOTAIO?

Non credere che sarà il Notaio ad accertarsi che la documentazione dell'immobile sia in regola!

Lui è un semplice testimone e per legge non ha l'obbligo di fare verifiche di questo tipo.

E probabilmente non sarà nemmeno l'agente immobiliare ad assicurarsi che sia tutto in regola!

Ovviamente non è sempre così! Ci sono notai e agenti immobiliari che preferiscono agire in tal senso anche se gli viene imposto da un obbligo legislativo.

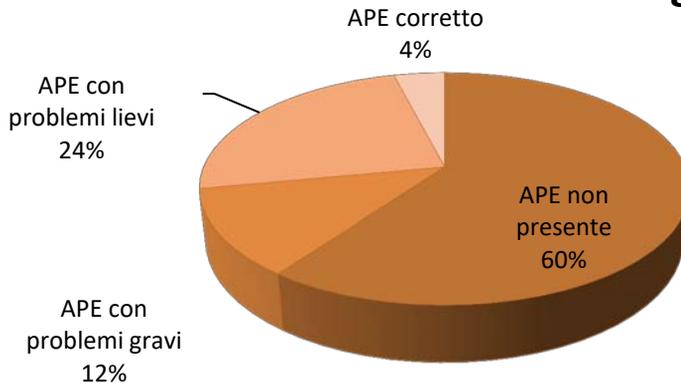
Quel che è sicuro, però, è che chi è informato può tutelarsi ed evitare fregature.

Vediamo, di seguito, quali sono le **problematiche più comuni** quando si sta per comprare/vendere casa.



COSA CONTROLLARE: L'APE

Attestato di Prestazione Energetica



Per quel che riguarda [l'attestato di prestazione energetica](#) spesso l'unità immobiliare ne è privo. Quando invece ne è dotato, capita che non sia corretto. Possono esserci :

- **Problemi lievi:** mancanza di Codice Fiscale dei proprietari, nomi dei proprietari corretti al momento dell'emissione dell'APE ma non ora.
- **Problemi gravi:** [APE emessi dopo il 02/10/2014](#) e calcolati con il DOCET errori di calcolo.

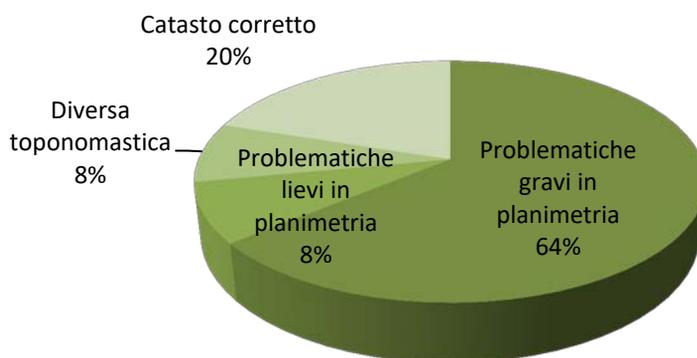
L'APE è, inoltre, obbligatorio [per poter vendere o affittare un immobile](#).

*Il grafico è basato su un campione di 50 immobili siti a Bologna e provincia.



COSA CONTROLLARE: IL CATASTO

Analisi Catastale



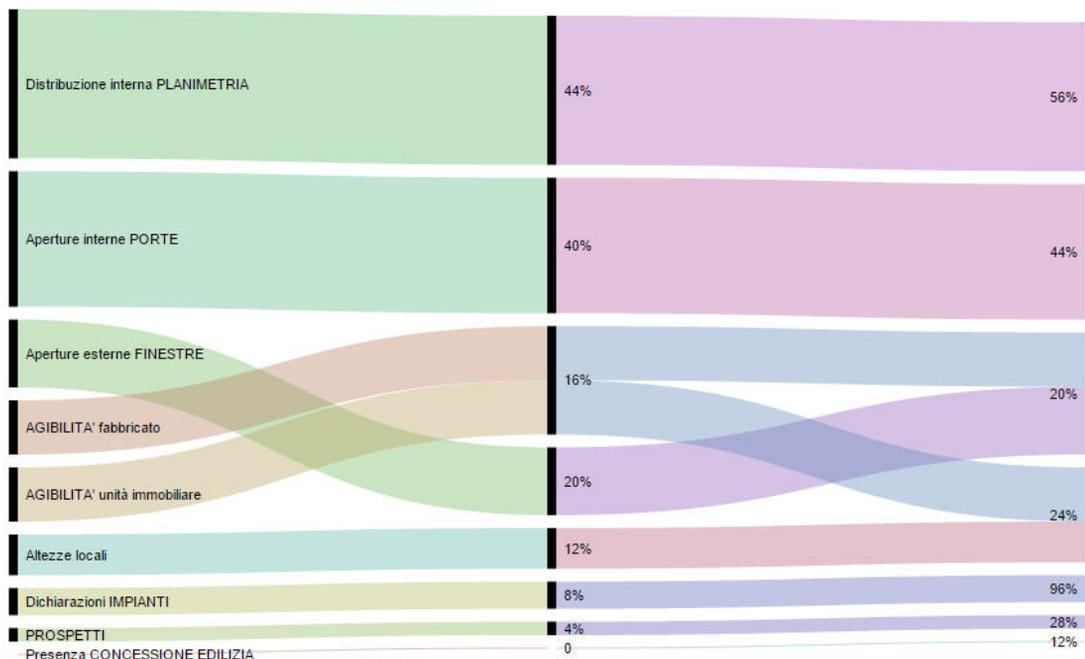
L'80% degli immobili analizzati ha presentato anomalie a livello catastale, di cui una buona fetta (64%) riguarda difformità della planimetria depositata con lo stato di fatto.

Solo un 8% riguarda errori di toponomastica, mentre non si sono riscontrati problemi in termini di nominativi di proprietari e di destinazione d'uso.

*Il grafico è basato su un campione di 50 immobili siti a Bologna e provincia.



COSA CONTROLLARE: LA DOCUMENTAZIONE COMUNALE



1 Il **44%** delle problematiche più frequenti, a livello comunale, consiste nella **presenza di difformità** che riguardano la distribuzione interna degli ambienti e la conseguente differenza delle aperture interne.

2 Un caso che abbiamo riscontrato spesso è quello in cui è **presente il permesso di costruire originario ma non l'agibilità**. È capitato anche che, nel corso degli anni, sono stati fatti lavori all'interno dell'unità immobiliare ma **non è mai stata presentata l'agibilità aggiornata**.

Altre volte invece **non ci è stato possibile recuperare la dichiarazione degli impianti**. Il problema, nel caso del Comune di Bologna è dovuto a una poco attenta catalogazione.

*Il grafico è basato su un campione di 50 immobili siti a Bologna e provincia.



3 Problemi relativi alle facciate esterne dell'edificio

Nascono dal fatto che **le aperture esterne, le verande e i balconi rappresentati nella documentazione comunale e/o catastale devono coincidere perfettamente con lo stato di fatto dell'immobile attuale.**

Queste problematiche possono risultare complicate da risolvere. In particolare, se gli edifici rientrano in zone "tutelate", per modificare l'aspetto esterno bisogna richiedere l' [autorizzazione](#) paesaggistica. Un esempio di zona tutelata, qui a Bologna, è la zona dei Colli.

4 Modifiche del Vano Scala

Se si modifica la forma, la dimensione o qualsiasi particolare del vano scala **deve essere aggiornata la documentazione presentata in Comune.**

5 L'agibilità del fabbricato

L'assenza di questo documento è una problematica molto diffusa a Bologna, soprattutto negli immobili costruiti nel dopoguerra. Si tratta, infatti, di edifici realizzati in fretta per soddisfare bisogni abitativi urgenti e per i quali non è mai stata richiesta o concessa l'Agibilità.

La [richiesta di agibilità](#) può essere effettuata anche in un secondo momento.

6 Immobile "fantasma"

In alcuni immobili si può riscontrare anche il **mancato deposito dei titoli legittimi presso l'archivio comunale**, caso in cui diventa importantissima la planimetria catastale.

Questa problematica comporta che in Comune non vi sia traccia del tuo immobile.



QUANDO SI PUO' DIRE CHE UN IMMOBILE E' «IN REGOLA»?

A questo punto ti starai chiedendo: «come posso vendere/acquistare casa in tranquillità»?

Puoi farlo facendoti affiancare da qualcuno che, essendo esterno alla procedura di vendita, faccia per te il check di tutti i documenti e delle eventuali difformità: un tecnico (geometra/architetto/ingegnere)!

Immagino che la parola «difformità» ti stia suonando come un campanello d'allarme! E' giusto che sia così.



QUANDO PARLARE DI DIFFORMITA'

Spesso, in seguito a dei lavori fatti sull'immobile, la documentazione riguardante le modifiche apportate viene presentata solo al Catasto .

È, invece, obbligatorio presentare le pratiche edilizie degli interventi effettuati anche al Comune, poiché i due enti non comunicano necessariamente tra loro.

Nel caso in cui la documentazione venga presentata solo ad uno di questi enti (solo al Comune, o solo al Catasto) si crea di fatto una **difformità**.

La difformità è un'incongruenza per la quale è possibile che la vendita o locazione dell'immobile venga posticipata o addirittura annullata.



UN IMMOBILE CONFORME E' «IN REGOLA»!

Perché l'immobile sia in regola esso deve risultare «conforme».

Per poter affermare ciò bisogna verificare la conformità urbanistica e quella [conformità catastale](#) , e l'assenza di difformità.

Vediamo di cosa si tratta e in cosa differiscono :

- **Conformità urbanistica:** corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e quello risultante dai documenti depositati in Comune;
- **Conformità catastale:** corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e quello risultante dai documenti depositati in Catasto.

Dunque un'immobile è in regola quando sono presenti tutti i documenti necessari ad attestare che lo stato di fatto corrisponde con quello risultante dai documenti del Comune e del Catasto.

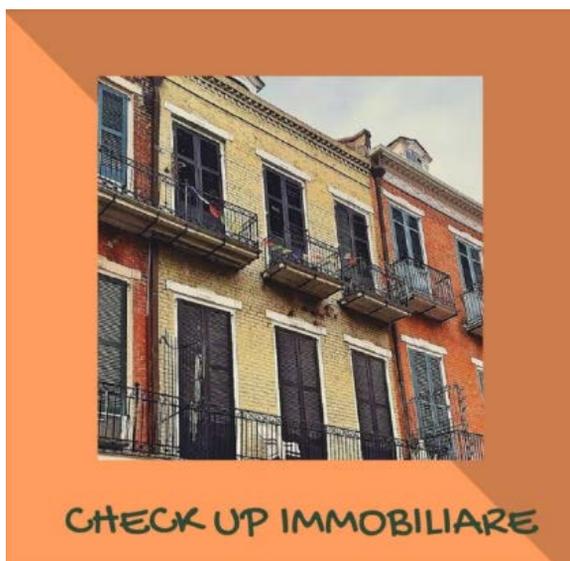
Per «stato di fatto» si intende lo stato in cui si trova l'immobile nel momento in cui viene eseguito il sopralluogo da parte del tecnico.



COME VERIFICARE SE UN IMMOBILE E' CONFORME

In questo quadro generale, avendo constatato, negli anni, la difficoltà, da parte dei privati o di chi li assiste nella vendita, nel reperire la documentazione e nel ricostruire i passaggi burocratici riguardanti l'evoluzione dei loro immobili, abbiamo ideato un servizio su misura.

Per il servizio abbiamo scelto il nome di **Check Up Immobiliare**.



IL CHECK UP IMMOBILIARE

Il [Check Up Immobiliare](#) è un servizio che consiste nel controllo, a seguito di sopralluogo, di tutta la documentazione riguardante l'immobile e nella segnalazione di eventuali difformità.

Il documento finale, che ti forniamo a seguito dei controlli, è **attesta la conformità dell'immobile dal punto di vista sia catastale sia urbanistico**.

Inoltre, nel caso in cui avessimo riscontrato delle difformità ti proporremo le soluzioni più adatte per poterle sanare.



Compra e vendi senza sorprese

Vorresti saperne di più sul Check Up Immobiliare? **Contattaci** nel modo che più preferisci.



CONTATTI

Telefono [0517166459](tel:0517166459) | [0510984590](tel:0510984590)

E-mail info@certoedilizia.it

Social



Sito www.certoedilizia.it

Shop online bit.ly/certo-negozi



DOVE SIAMO

CERTO edilizia energetica
Via della Barca 24/3
40133, Bologna

Lo Studio è aperto dal Lunedì al Venerdì, dalle 9 alle 19.



Compra e vendi senza sorprese

■ *Grazie per l'attenzione!*

Siamo giunti al termine del nostro primo e-book.
Grazie per essere arrivato fin qui!

Se ti è piaciuto un paragrafo in particolare condivilo pure dove vuoi, non dimenticare però di citare il nostro Studio CERTOedilizia.

Contenuti: ©CERTOedilizia

Content Editor: Sarah Saccullo