

COSA SAPERE PRIMA DI **COMPRARE CASA**

VADEMECUM PER CHI VUOLE ACQUISTARE UN IMMOBILE

ADESIGN STUDIO



ADESIGN © 2016
VIALE PUGLIA 15,
CASTELLAMMARE DI STABIA

338 28 74 536 / 333 75 44 689
TEL./FAX: +39 081 871 48 78
INFO@ADESIGNSTUDIO.IT





PREMESSA

Una preziosa guida all'acquisto di un immobile realizzata da ADesign, studio di architettura specializzato nella progettazione e ristrutturazione di spazi interni ed esterni, nella creazione di arredi e nella consulenza tecnica per pratiche edilizie e in stime immobiliari.

L'acquisto di un'abitazione è un atto molto importante sotto il profilo economico ed emozionale che non capita di ripetere più volte nel corso della propria vita. Per questo motivo risulta fondamentale conoscere e curare ogni singolo dettaglio al fine di evitare sorprese sgradite a cui non sempre è possibile porre rimedio.

Con questo breve vademecum ADesign intende fornire, senza scendere nel dettaglio legislativo e normativo, un prospetto riassuntivo dei principali passi da osservare prima di procedere alla stipula di un atto di acquisto precisando, nel contempo, che resta sinceramente consigliato affidarsi ad un tecnico professionista che possa fornire un'attività di consulenza e verifica lungo l'intero percorso che porta a definire o a consolidare la scelta desiderata.

Come premessa introduttiva è bene fare una distinzione tra ciò che è opportuno conoscere in merito alla legittimità urbanistica e alla proprietà del bene che si intende acquistare e quanto, invece, attiene la sfera delle potenzialità funzionali ed estetiche che l'immobile offre e quanto queste sono in grado di soddisfare le proprie esigenze.





1. EFFETTUARE UNA VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE

La visura catastale da un lato restituirà le caratteristiche dimensionali e tipologiche che il cespite possiede allo stato attuale e dall'altro fornirà degli indizi utili per ricostruire la sua storia: le trasformazioni e/o gli ampliamenti avvenuti nel corso degli anni, ma anche i passaggi di proprietà che si sono succeduti e le aliquote di proprietà che hanno caratterizzato l'appartenenza del bene nelle varie fasi storiche fino all'attualità.

Gli identificativi catastali di un immobile sono espressi dalla sezione urbana, foglio, particella e subalterno ad esso associati.

CINQUE ASPETTI DELL'IMMOBILE:

- categoria catastale, indica la destinazione d'uso del bene: per un'abitazione essa può variare all'interno del gruppo A in funzione che abbia caratteristiche di tipo signorile, civile, economico, popolare etc.;
- classe catastale, indica la qualità intrinseca ed estrinseca dell'immobile ed esprime il suo valore immobiliare: più alto è il numero della classe, maggiore è il valore immobiliare attribuito al cespite;
- la consistenza è funzione della grandezza dell'abitazione ed è espressa in vani: questa unità di misura, alquanto obsoleta ed in corso di sostituzione, indica approssimativamente il numero di stanze di cui è composto l'appartamento, si tenga conto che il conteggio delle stesse viene eseguito secondo determinate disposizioni normative, ad esempio gli ambienti adibiti ai servizi, ai corridoi e ai ripostigli vengono considerati ciascuno equivalente ad 1/3 di vano;
- la superficie catastale indica l'area in metri quadri dell'abitazione, ma si tratta della superficie interna al lordo dei muri divisorii degli ambienti incrementata di un'aliquota relativa all'incidenza delle murature esterne variabile a seconda che siano esclusive o in comunione con altro immobile, quest'indicatore molto probabilmente diventerà in futuro il parametro di riferimento per indicare l'effettiva consistenza del cespite;
- la rendita costituisce il parametro per determinare, con specifici moltiplicatori, l'imponibile che viene assunto ai fini fiscali per la tassazione relativa ad esempio ad una compravendita, una successione o una donazione ma anche per determinare imposte quali l'imu, la tasi o la tari.



2. ACQUISIRE LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE



COME ACQUISIRLA

Per ottenerne la copia dall'Agenzia del Territorio è necessario avere il nullaosta da parte del proprietario e, se essa è presente nell'archivio informatico, l'inoltro al richiedente sarà evaso immediatamente per via telematica tramite il canale messo a disposizione per i tecnici del settore. Diversamente, se la planimetria non fosse presente nell'archivio informatico, se ne potrà richiedere l'acquisizione ottica sempre con istanza e-mail.

COS'È LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale restituisce lo stato dell'immobile così come dovrebbe presentarsi nella situazione reale, infatti, qualora dovessero emergere delle differenze tra lo stato presente in atti e lo stato reale sarà obbligatorio allineare le due situazioni per poter procedere all'atto di compravendita.

Casi in cui la planimetria non coincide con lo stato attuale dell'immobile:

1) Sono stati realizzati dei lavori con regolare titolo abilitativo rilasciato dall'Ente Comune ma non è stato effettuato l'aggiornamento catastale a fine lavori.

COME FARE: sarà sufficiente che un tecnico provveda all'aggiornamento corrispondendo una piccola penale per il ritardo di presentazione del documento rispetto ai trenta giorni previsti dalla chiusura dei lavori.

2) Sono stati realizzati dei lavori senza titolo abilitativo e senza effettuare alcun aggiornamento catastale:

COME FARE: bisogna distinguere due diversi casi: 1) se i lavori fatti erano consentiti all'epoca dell'abuso e lo sono anche all'attualità è possibile sanarli con una pratica in sanatoria corrispondendo una penale, al termine della procedura andrà quindi prodotto l'aggiornamento catastale che sarà quindi congruente con lo stato reale; 2) nel caso in cui i lavori fatti non sono sanabili andrà ripristinato lo stato antecedente l'abuso che, di fatti, dovrebbe ritornare ad essere congruente con la planimetria catastale presente in atti.

3) Sono stati realizzati dei lavori senza titolo abilitativo ed è stato comunque fatto un aggiornamento catastale.

COME FARE: si tratta di una circostanza anomala ma piuttosto ricorrente, come per il punto precedente vanno distinti due diversi casi: 1) se i lavori fatti erano consentiti all'epoca dell'abuso e lo sono anche all'attualità è possibile sanarli con una pratica in sanatoria corrispondendo una penale, non va però fatto alcun aggiornamento catastale in quanto lo stato dei luoghi che si va a legittimare con la sanatoria è già congruente con la planimetria agli atti del Catasto; 2) se i lavori fatti non sono sanabili andranno ripristinati sia lo stato dei luoghi antecedente l'abuso sia la planimetria catastale che ad esso deve risultare congruente.

Le procedure di riallineamento tra planimetria catastale e stato attuale dell'immobile possono richiedere dei tempi, variabili a seconda del caso in oggetto, e dei costi di competenza della parte venditrice.





3. ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

È questo il documento più importante da possedere. Si tratta di un atto pubblico che il venditore non dovrebbe avere alcun problema a rendere disponibile. Si può richiedere copia della sua Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza o fare domanda di copia dell'atto integrale dallo stesso notaio che lo ha ricevuto o, nel caso questi non eserciti più la professione, all'Archivio notarile di competenza.

L'atto di provenienza non va letto ma studiato con **attenzione**.

I punti fondamentali da focalizzare sono:

a) la descrizione che viene fatta dell'immobile, sia in merito agli ambienti che lo compongono, sia per quanto riguarda le proprietà con cui esso confina, sia per quanto attiene i riferimenti catastali con cui viene identificato;

b) le indicazioni sulla legittimità urbanistica del cespite: è obbligatorio che l'atto riporti gli estremi della licenza/concessione edilizia con cui è stato realizzato l'immobile se essa è successiva al 1° settembre 1967; qualora invece la sua edificazione risalisse ad epoca antecedente a tale data, il venditore può, ma solo con il consenso dell'acquirente, sostituire l'indicazione degli estremi della licenza con la dichiarazione che il cespite, così come si presenta, sia stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967. Va verificato, inoltre, se l'atto di provenienza fa menzione di procedimenti ancora in itinere per il condono di opere edilizie riguardanti l'intero immobile o parti di esso. Si faccia attenzione che qualora l'immobile sia oggetto di una domanda di condono, i cui estremi devono essere riportati sull'atto di proprietà pena l'invalidità dello stesso, non è detto che la sanatoria delle opere oggetto di domanda venga poi rilasciata dall'Ente municipale, quindi, anche in questo caso, è bene approfondire di cosa realmente si tratti e quante probabilità ci sono che venga legittimato oltre ovviamente agli oneri che dovranno essere ancora corrisposti a chiusura del procedimento.

c) eventuali indicazioni a riguardo del regolamento di condominio, delle tabelle millesimali o di servitù a cui l'immobile è assoggettato.

d) l'indicazione dell'atto di provenienza con il quale l'attuale venditore era entrato a sua volta nel possesso del bene; questa verifica a ritroso negli anni va fatta fino al primo atto di compravendita (o atto equipollente) consolidante l'intera proprietà che è stato rogato oltre i vent'anni addietro.

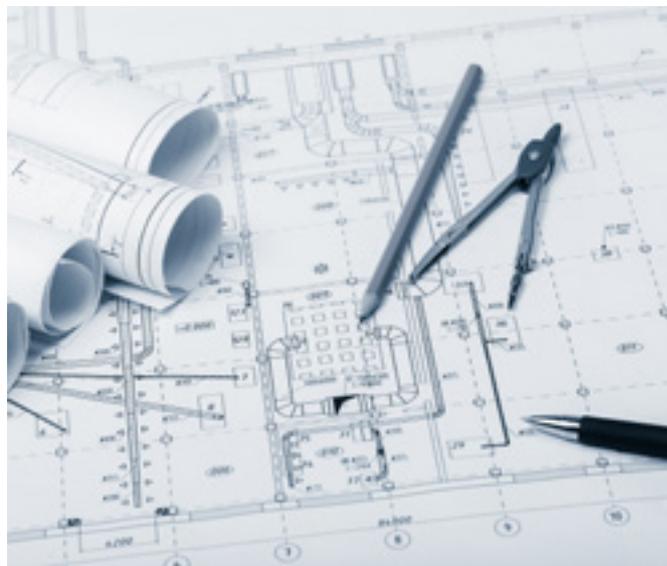
Ciò perché in una compravendita è fondamentale un requisito definito "la continuità delle Trascrizioni"; ovviamente se già l'atto con cui il venditore ha acquistato il bene è anteriore al ventennio, esso già soddisfa il requisito richiesto.

Va comunque chiarito che se l'immobile verrà poi comprato, sarà il proprio notaio a verificare tale requisito oltre a controllare che non vi siano ipoteche o altre formalità pregiudizievoli su di esso, ma essendo in una fase preventiva sono questi alcuni aspetti che una persona intenzionata a comprare un cespite è bene verifichi prima che proceda ad incaricare un notaio.



4. VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Accertabile esclusivamente con l'indagine presso gli uffici tecnici dell'Ente Comune di competenza sulla situazione presente agli atti dell'immobile in esame. Si avrà quindi contezza della planimetria primitiva autorizzata dalla licenza/concessione edilizia originaria e di tutte le eventuali trasformazioni legittimate da titoli abilitativi rilasciati a seguito di procedure inoltrate nel corso della vita del manufatto edilizio. Si verrà a conoscenza di eventuali pratiche di condono o sanatoria edilizia ancora in corso presentate dall'attuale possessore del cespite e, pertanto, non riscontrabili nel suo atto di proprietà in quanto effettuate postume l'acquisto del bene. Infine, si darà riscontro anche che non si verifichi il caso in cui la planimetria catastale è conforme allo stato reale dell'immobile per la mendace ragione che siano stati fatti lavori abusivamente e aggiornati anche in Catasto.



5. VERIFICA DELLA SITUAZIONE CONDOMINIALE DELL'IMMOBILE

Va presa consapevolezza del regolamento di condominio e di tutti i diritti e doveri che si accetteranno con il subentro nella proprietà; vanno verificate eventuali spese condominiali in programma di attuazione perché già deliberate dall'assemblea, ma vanno considerate anche le eventuali spese condominiali non ancora approvate ma che andranno comunque fatte perché necessarie. È infine importante controllare se sussiste uno stato di pagamento pregresso/moroso, vertenze giudiziarie in corso o pagamenti rateali da completare.



6. VERIFICA DELLE UTENZE DOMESTICHE

È utile controllare lo stato degli allacci alle forniture elettrica, idrica, telefonica e del gas. Per quanto il subentro di proprietà non avrà legami con il pregresso, sarà comunque utile sapere se le forniture dovranno essere volturate o attivate ex-novo.



COSA SAPERE SUGLI ASPETTI FUNZIONALI ED ESTETICI

RISTRUTTURARE UN APPARTAMENTO, QUANTO COSTA?

Il costo della ristrutturazione di un appartamento è un'indicazione che dipende da troppe variabili e pertanto può portare a determinazioni di importi anche molto distanti tra di loro: solo a termine di una progettazione esecutiva e dei relativi computi metrici stimativi si può arrivare a fornire una stima che sarà congruente all'effettivo importo come risulterà poi alla chiusura dei lavori con un'approssimazione inferiore al 5%. Ad ogni modo a voler fornire un intervallo di stima possiamo operare alcune semplificazioni: riferendosi ad un'unità immobiliare di circa 100 mq è opportuno distinguere la parte specificamente edile...

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)

LAVORI IN CASA, QUANTO TEMPO RICHIEDONO?

Da sempre "i muratori in casa" costituiscono un po' lo spauracchio per chi vuole intraprendere lavori edili nella propria abitazione in quanto si temono le lungaggini che i tempi di esecuzione delle opere potrebbero generare. Si aggiunge poi lo stress derivante dall'esigenza di una tempistica, spesso molto vincolante, legata alla necessità di un appoggio in una residenza temporanea o all'affitto di un locale deposito per il parcheggio temporaneo degli arredi da riadattare. Tutti questi fattori creano, in chi deve ristrutturare casa, una condizione di timore e di profonda incertezza che mettono in uno stato di sconforto, se poi si aggiunge lo stress che inevitabilmente comportano il trasloco e la sistemazione provvisoria...

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)

BAGNO AGGIUNTIVO IN CASA LONTANO DAGLI IMPIANTI DI SCARICO

La realizzazione di un bagno aggiuntivo o lo spostamento di quello esistente (lo stesso dicasi per l'ambiente cucina), è un intervento piuttosto particolare che non sempre è fattibile anche se si intende stravolgere completamente la distribuzione esistente degli ambienti. Il vincolo è rappresentato dalla posizione delle colonne di scarico esistenti in cui devono confluire le acque reflue delle utenze che si vanno a creare. Premesso che un secondo bagno non richiede per legge la necessità di un affaccio diretto verso l'esterno, pertanto potrà essere dotato di areazione ed illuminazione completamente artificiale, risulta quindi fondamentale verificare se è possibile realizzare le opportune pendenze agli scarichi degli igienici che si intendono installare.

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)



MURI PORTANTI, SI POSSONO ABBATTERE? IN QUALI CASI?

Abbatere una porzione di muro portante, ad esempio per aprire un vano di passaggio, è un'operazione alquanto delicata che troppo spesso viene affrontata con eccessiva leggerezza diventando causa di conseguenze a volte anche gravi.

Per fornire un'idea della tipologia dell'intervento da eseguire, esso consiste nella realizzazione di una cerchiatura in travi di acciaio che faccia da perimetro al vano che si intende aprire; attenzione ad evitare la semplicistica soluzione che prevede la costruzione di un architrave al disopra del vano da realizzare: questo, sebbene sarà sicuramente in grado di sopportare il peso sovrastante, caricherà le spalle murarie laterali al vano di un peso eccessivo che ne potrà provocare il collasso.

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)



È POSSIBILE DIVIDERE UN APPARTAMENTO IN DUE?

Sotto il profilo urbanistico il frazionamento di un'unità immobiliare può essere consentito o meno dal Piano Urbanistico Comunale che, nel caso sia previsto in alcune zone omogenee, prescrive, nelle norme di attuazione, i requisiti minimi che devono avere le unità derivate.

Dal punto di vista realizzativo la divisione è un intervento piuttosto delicato che deve tener conto di molteplici vincoli che presenta la situazione esistente ovvero: il posizionamento delle strutture (pilastri o murature portanti), il posizionamento delle colonne di scarico degli impianti, la disposizione delle finestre verso l'esterno.

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)



VERANDA SUL BALCONE, COME REALIZZARLA? I PERMESSI NECESSARI

Realizzare una veranda sul balcone significa eseguire un aumento di superficie utile interna ed un aumento di volume, pertanto va verificato se gli strumenti urbanistici prevedono la possibilità di conseguire un tale incremento nella zona interessata.

È necessario quindi richiedere il titolo abilitativo, ovvero il permesso di costruire, all'Ente Comune ove risiede l'immobile. Le modalità tecnico costruttive ed i materiali utilizzabili sono indicati nel Regolamento Edilizio comunale.

[CONTINUA A LEGGERE ON LINE...](#)



Con il presente vademecum **ADesign** spera di aver fornito **consigli utili** a chi si appresta a coronare quello che può essere il sogno di una vita con l'auspicio di contribuire a mettere nelle condizioni di compiere le **scelte più giuste** ed in piena consapevolezza.

www.adesignstudio.it

RICHIEDI UNA CONSULENZA GRATUITA