

MODULO 2 · DOCUMENTO 07

VERIFICA URBANISTICA

Come verificare la conformità urbanistica e catastale di un immobile prima di fare un'offerta.

40%

Immobili in asta con irregolarità

CILA/SCIA

Titoli abilitativi più comuni

Comune

Dove accedere agli atti

IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** Perché verificare prima dell'offerta
- 02** Il catasto: visura e planimetria
- 03** I titoli abilitativi edilizi
- 04** Come accedere agli atti in Comune
- 05** Diffformità sanabili: iter e costi
- 06** Diffformità insanabili: cosa fare
- 07** Checklist verifica urbanistica

01

PERCHÉ VERIFICARE PRIMA DELL'OFFERTA

Acquistare un immobile con difformità urbanistiche insanabili significa acquistare un problema, non un'opportunità. A differenza delle ipoteche (che si cancellano con il decreto), le irregolarità edilizie rimangono e diventano un problema tuo.

Il CTU segnala le irregolarità che trova, ma non sempre le cerca con la stessa profondità che farebbe un tecnico che lavora per te. Ecco perché una verifica autonoma è sempre consigliata per immobili con valori significativi.

✓ DA SAPERE

Una verifica urbanistica completa fatta da un geometra o architetto di fiducia costa €300-800 e può farti risparmiare decine di migliaia di euro — o evitare l'acquisto di un immobile che non potresti mai vendere regolarmente.

02

IL CATASTO: VISURA E PLANIMETRIA

Il catasto è il registro pubblico che identifica ogni unità immobiliare con dati metrici, di categoria e di rendita. Esistono due tipi di verifiche catastali:

■ Visura catastale attuale

Mostra i dati attuali: intestatario, categoria, rendita, superficie. Scaricabile gratuitamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Verifica che il nominativo corrisponda al debitore/proprietario indicato nella perizia.

■ Visura catastale storica

Mostra tutti i passaggi di proprietà nel tempo. Fondamentale per verificare la storia dell'immobile e che non ci siano intestazioni anomale.

■ Planimetria catastale

Il disegno dell'unità immobiliare depositato al catasto. Deve corrispondere allo stato di fatto. Le difformità tra planimetria e realtà vanno regolarizzate prima della vendita — o stimate come costo aggiuntivo.

■ ATTENZIONE

Una planimetria catastale non conforme allo stato di fatto impedisce il rogito notarile. Prima di fare un'offerta su un immobile con difformità catastali, stima il costo della regolarizzazione (DOCFA: €500-1.500 tipicamente).

03

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Ogni intervento edilizio richiede un titolo abilitativo specifico. Capire quale titolo serve per quale intervento ti aiuta a valutare la sanabilità delle difformità.

■ Comunicazione Inizio Lavori (CIL/CILA)

Per interventi di manutenzione straordinaria senza modifica della struttura o dei prospetti. Iter semplice, costo basso. Sanabile retroattivamente con CILA in sanatoria.

■ Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)

Per interventi più significativi: ristrutturazione parziale, cambio di destinazione d'uso compatibile. Sanabile con SCIA in sanatoria, previo pagamento di oblazione.

■ Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia)

Per interventi di nuova costruzione, ampliamenti volumetrici, ristrutturazioni pesanti. Sanabile con permesso in sanatoria se gli indici urbanistici lo permettono.

■ Titoli non sanabili

Interventi in contrasto con i parametri urbanistici vigenti, in zone vincolate (paesaggistico, idrogeologico, sismico) senza autorizzazione delle autorità competenti.

04

COME ACCEDERE AGLI ATTI IN COMUNE

Ogni Comune conserva i titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo. Puoi richiederne copia all'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) o SUAP. La procedura:

1. Identifica il Comune competente e il numero di particella catastale dell'immobile
2. Contatta l'Ufficio Tecnico Comunale: molti Comuni permettono la richiesta online
3. Richiedi copia dei titoli abilitativi (concessioni edilizie, SCIA, CIL) relativi all'immobile

4. Confronta i titoli ottenuti con la planimetria catastale e con le foto dell'immobile
5. Identifica eventuali lavori eseguiti senza titolo o in difformità

✓ DA SAPERE

I tempi di risposta dei Comuni variano molto: da pochi giorni a diverse settimane. Se l'asta è imminente, chiedi a un tecnico di fare una verifica rapida basata sulla perizia del CTU e sulla planimetria catastale.

05-06

ITER DI SANATORIA E DIFFORMITÀ INSANABILI

Iter di sanatoria (difformità sanabili)

- Incarica un tecnico abilitato (geometra o architetto) per redigere la pratica
- Presenta la domanda di sanatoria al Comune con documentazione tecnica e oblazione
- Attendi il silenzio-assenso (60-90 gg per CILA) o il rilascio del permesso in sanatoria
- Aggiorna la planimetria catastale (DOCFA) dopo la sanatoria urbanistica

Cosa fare se le difformità sono insanabili

Se la perizia segnala difformità insanabili, hai tre opzioni:

- Rinunciare all'acquisto (la scelta più saggia nella maggior parte dei casi)
- Procedere solo se il prezzo è talmente basso da compensare il rischio (solitamente sconsigliato)
- Consultare un legale specializzato in diritto urbanistico per valutare scenari alternativi

■ ATTENZIONE

Un immobile con abusi insanabili non può essere venduto regolarmente, non può essere oggetto di mutuo ipotecario e può essere soggetto a ordine di demolizione da parte del Comune. Non acquistare mai un immobile con questa situazione senza consulenza legale specializzata.

07

CHECKLIST VERIFICA URBANISTICA

- Ho scaricato e verificato la visura catastale attuale?

- Ho verificato la visura catastale storica?
- Ho confrontato la planimetria catastale con le foto e la descrizione in perizia?
- Ho richiesto i titoli abilitativi al Comune?
- Le difformità segnalate dal CTU sono sanabili o insanabili?
- Ho stimato il costo della regolarizzazione catastale (DOCFA)?
- Ho stimato il costo della sanatoria urbanistica (se applicabile)?
- Ho verificato la presenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici o sismici?
- Il certificato di agibilità è presente? Se no, è ottenibile?
- Ho incluso tutti questi costi nel calcolo del costo totale?

"La conformità urbanistica non è un dettaglio tecnico: è la condizione che rende l'immobile vendibile, finanziabile e sicuro dal punto di vista legale. Non saltare mai questo passaggio."