

# COMPRAVENDITE IMMOBILIARI: I GEOMETRI A GARANZIA DEL CITTADINO

DANIELE CORRADO



**S**iamo tutti consapevoli di quanto sia complesso e complicato oggi il mercato immobiliare romano data la vastità del territorio che, in un lasso temporale di 100 anni, ha subito una vera e propria mutazione. Ciò risulta evidente se si pensa al primo dopo guerra ove vi era la necessità di ricostruire quello che con i bombardamenti era andato perduto, o al boom economico degli anni '60 con il quale si sono estesi i confini delle periferie romane creando nuove tipologie edilizie sia dal punto di vista della tipologia costruttiva delle unità immobiliari che per il nuovo assetto del territorio. Ancora, pensiamo ai "condoni edilizi" che solo a Roma contano più di "200 mila" pratiche inevase che hanno comportato (e tutt'ora comportano) da un lato un forte introito nelle casse pubbliche, ma dall'altro non pochi problemi dal punto di vista urbanistico-edilizio a causa del non rispetto dei classici standard urbanistici, requisiti di salubrità e di sicurezza dell'immobile che in alcuni casi possono anche portare al mancato rilascio dell'agibilità, requisito ad oggi molto importante in una fase di compravendita.

Tutto ciò ha garantito uno sviluppo economico non da poco, ma si è arrivati al così detto *punto di rottura* in quanto oggi vi è la necessità di ri-

Alla domanda: cosa c'è da sapere prima di procedere all'acquisto di un immobile, questo articolo si propone di rispondere fornendo all'utente finale una rapida guida sui controlli preventivi da eseguire prima dell'acquisto.

Dallo step iniziale prima della proposta di acquisto a quello successivo alla proposta, fino alla fase di verifica a seguito del reperimento della documentazione.

Un'attività delicata e complessa per la quale è consigliato il ricorso alla competenza di un geometra professionista, il cui lavoro si svolgerà ai fini di ottenere una compravendita corretta che garantisca tutte le parti coinvolte.

OGGI VI È LA NECESSITÀ DI *RIPRISTINARE* UNA SITUAZIONE DI EQUILIBRIO SULL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA SOTTO IL PROFILO DEGLI ADEMPIMENTI BUROCRATICI SVOLTI SULL'IMMOBILE E DI *RICOSTRUIRE* LA STORIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PER POTER EFFETTUARE UNA CORRETTA COMPRAVENDITA.

*pristinare* una situazione di equilibrio sull'attività edificatoria sotto il profilo degli adempimenti burocratici svolti sull'immobile e di *ricostruire* la storia dell'unità immobiliare per poter effettuare una corretta compravendita.

Con questo articolo, cerchiamo di fornire all'utente finale una rapida guida sui controlli preventivi da eseguire prima dell'acquisto.

#### STEP INIZIALE (prima della proposta di acquisto)

Nel momento in cui una persona è interessata all'acquisto dell'immobile, prima di procedere alla sottoscrizione della proposta di acquisto, è opportuno ottenere più informazioni possibili. La prima cosa da fare è quella di farsi consegnare dal proprietario o intermediario la documentazione dell'immobile:

- Atto di proprietà;
- Documentazione tecnica (planimetria catastale, visura, copia progetto edilizio originario, titolo edilizio abitabilità/agibilità e tutti i successivi titoli edilizi che hanno interessato l'immobile nel corso degli anni).

**Visura storica catastale** – Registra la storia catastale dell'immobile, indica gli identificativi catastali, la categoria e la rendita catastale; inoltre, contiene le notizie relative all'intestatario attuale e a quelli precedenti. Tengo a precisare che il sistema catastale corrente non è di tipo probatorio quindi non attesta la proprietà;

**Planimetria catastale** – È la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, va acquisita l'ultima planimetria presente in catasto al fine di verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi

(D.L. 78/2010 convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122 c.d. "conformità catastale" ), Si consiglia anche di verificare le precedenti planimetrie catastali (se esistenti) per poter controllare eventuali variazioni intervenute sull'immobile;

**Ispezione ipotecaria del bene** – Permette di verificare l'effettiva proprietà dell'immobile e la presenza di gravami sull'unità immobiliare, tipo ipoteche, pignoramenti, mutui ecc.

#### STEP SUCCESSIVO (alla proposta d'acquisto)

Una volta acquisiti i documenti di base, è consigliato affidarsi ad un geometra professionista che segua e verifichi la documentazione e proceda ad ulteriori approfondimenti tecnici presso gli uffici competenti, come ad esempio:

- *Agenzia delle entrate-Territorio* (catasto) - dove è possibile effettuare i dovuti approfondimenti tecnici;
- *Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri immobiliari* competente per territorio - ove è possibile procedere all'ispezione ipotecaria per verificare eventuali gravami in essere sull'immobile (ipoteche-mutui- pignoramenti, ecc.);
- *Archivio Notarile distrettuale* - per procedere alla richiesta degli atti di compravendita che si sono susseguiti sull'unità immobiliare;
- *Ufficio Tecnico Comunale (Centrale)* – per verificare e controllare l'esistenza dei Titoli edilizi iniziali – Progetto edilizio Iniziale;
- *Ufficio Tecnico periferico (Municipio)* – per verificare e/o richiedere eventuali autorizzazioni edilizie successive che hanno interessato l'immobile;

- *Ufficio Condono Edilizio* – per verificare la presenza o meno di domande di condono edilizio pendenti e/o rilasciate in seguito alle tre sanatorie edilizie emesse nel corso degli anni.

Per molte delle ricerche da effettuare è necessaria la delega e il documento del proprietario (venditore) che, nel caso, ha tutto l'interesse di essere chiaro e trasparente nei confronti dell'acquirente.

### STEP DI VERIFICA (dopo il reperimento della documentazione)

Arrivati a questo punto è *"indispensabile"* procedere al sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi dell'immobile.

In primo luogo occorre effettuare sull'unità immobiliare un vero e proprio studio preceduto da rilievo metrico per avere una *"fotografia"* esatta del bene allo *"stato attuale"*, al fine di poter paragonare il *rilevato* con la documentazione fornita e/o reperita (tipo la planimetria catastale), raffrontando lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica dell'immobile, passando così di fatto ad un vero e proprio studio di fattibilità.

Quest'ultimo, infatti, consente al professionista di analizzare tutta la documentazione reperita, rilevata e fornita dalla committenza, permettendo così di effettuare un vero e proprio quadro della situazione dell'immobile, in modo tale da poter prospettare all'acquirente le eventuali criticità che sono emerse e a porvi rimedio mediante gli strumenti urbanistici vigenti.

Un ulteriore aspetto da non tralasciare è controllare se vi siano morosità condominiali e/o siano stati deliberati lavori edili ed impiantistici da eseguire nel condominio.

In taluni casi, l'amministratore di condominio dovrà fornire, prima della compravendita, quietanza di saldo di eventuali morosità e/o copia del verbale d'assemblea ove vengono deliberati i lavori edili e/o impiantistici in quanto saranno a carico della parte venditrice e non della parte acquirente.

### FABIO COLANTONI INTERVISTATO DA "MI MANDA RAI TRE": CONSIGLI PER CONCLUDERE UNA COMPRAVENDITA CORRETTA



Giovedì 20 febbraio è andata in onda, nella storica trasmissione della Terza rete "Mi manda RaiTre", l'intervista rilasciata da Fabio Colantoni, Segretario del Collegio e direttore responsabile di questa rivista, un segnale che rappresenta un palese riconoscimento della competenza e del valore della professione di geometra.

Nell'ottica della trasmissione, connotata dall'obiettivo di difendere e tutelare i cittadini, l'argomento trattato era riferito alle compravendite immobiliari e Colantoni ha illustrato le verifiche necessarie ad evitare problemi e brutte sorprese e fornito informazioni chiare e utili dal punto di vista urbanistico, edilizio, catastale e sul fronte dell'agibilità, consigliando ai cittadini di affidarsi a un professionista nel compiere un passo così importante. Una mission caratteristica della nostra professione, da sempre anello di congiunzione tra lo Stato e i cittadini.

### IN CONCLUSIONE

Da quanto sopra descritto emerge la delicata e complessa attività che il geometra libero professionista si trova a dover svolgere ai fini dell'ottenimento di una compravendita corretta che garantisca a tutte le parti coinvolte, il venditore e l'acquirente, un trasferimento sicuro sotto il profilo non solo della commerciabilità, ma anche degli aspetti catastali e relativi alla conformità delle planimetrie e dello stato di fatto.

Quindi, è essenziale comprendere l'importanza della figura di noi geometri: il lavoro che precede la compravendita immobiliare va seguito in maniera meticolosa da professionisti competenti per ottenere il miglior risultato possibile, confermando la funzione e la responsabilità della nostra professione a tutela degli interessi del cittadino.