

**LA CERTEZZA DI UN IMMOBILE
GARANTITO E SICURO.**



GRANDI  AGENZIE®
LA PRIMA AGENZIA CHE TI CERCA CASA





TUTELA CASA

Immobili garantiti e sicuri

TUTELA CASA: LA CERTEZZA DI UN IMMOBILE GARANTITO E SICURO.

La documentazione all'atto dell'acquisto di un immobile è una materia delicata. Le normative oggi richiedono che i **dati relativi all'immobile siano tutti certificati**.

La documentazione da raccogliere rispetto ad un immobile in cessione e vendita è molto complessa, comprende **dati riferiti al catasto** e dati che riguardano invece l'**urbanistica**.

I dati catastali registrano la corrispondenza tra lo stato di fatto (cioè di come è effettivamente disposto l'immobile) ed i dati catastali effettivi, ovvero non sono solo le planimetrie, ma tutti i dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio.

La conformità urbanistica si riferisce invece alla corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui l'ente competente in materia edilizia (solitamente il comune) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile. In sintesi è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile con il progetto (ed eventuali successive variazioni) depositato in comune da un tecnico abilitato che ne dimostra la regolarità urbanistica (visura catastale, planimetria catastale, visura ipotecaria, certificazione energetica, elaborato grafico).



TUTELA CASA - ESEMPI CONCRETI



Per farvi un esempio concreto, con il servizio **TUTELA CASA** potrete acquistare un immobile le cui eventuali modifiche interne siano state registrate, negli anni, al catasto e all'urbanistica, senza quindi avere sorprese.

ESEMPIO CONCRETO

Una casa costruita per esempio negli anni '50 con stanze grandi e spaziose, viene divisa negli anni '70 e vengono create delle stanze in più. È accatastata con la precedente planimetria, per esempio 4 locali più cucina abitabile e bagno. Ma voi la state acquistando ora. Le migliorie e la modifica degli spazi ha generato 1 locale in più. Ma negli anni '70, nessuno ha registrato la modifica.

Per il catasto la casa non è più di 4 locali, ma di 5 più i servizi.

Il catasto considera dunque il calcolo della rendita su 5 locali più i servizi, ovvero più alta, ma se non è stata registrata, potreste rischiare di dovere pagare sanzioni per un aggiornamento non compiuto dal proprietario e di solito la sanzione minima prevista è di 516 €.

Inoltre la modificazione è difforme dal progetto presentato al comune e quindi il comune non può rilasciare la conformità urbanistica. La dichiarazione di conformità è una responsabilità giuridica e la legge non ammette l'ignoranza.

Potrebbe succedere che l'abuso sia stato fatto dal precedente inquilino o dal costruttore che ha venduto a suo tempo, e non lo ha dichiarato.

Nella nostra esperienza, non è raro trovare difformità catastali e urbanistiche.



TUTELA CASA

Certifica gli immobili e permette ad acquirenti e venditori di avere dei documenti di vendita e di acquisto perfettamente in regola, i casi sono moltissimi e riguardano non solo le strutture interne all'abitazione, ma anche le pareti esterne (apertura ad esempio di finestre o abbaini o lucernari, solai).

Ci sono inoltre anche i vincoli ambientali e storici, di cui per alcuni immobili bisogna tenere conto. Le procedure dove comuni e commissioni edilizie devono dare assenso e benestare sono complesse ed estenuanti non solo in termini di tempo e lunghezza delle pratiche, ma di comprensione nel caso non vi siano le competenze specifiche.

Gli agenti immobiliari Grandi Agenzie dopo numerosi anni di esperienza, sono stati in contatto con migliaia di casi e pratiche.

Conoscono gli imprevisti dove si possono nascondere e dunque sanno prevenire le criticità.

I NOSTRI VANTAGGI

1 Con **TUTELA CASA** sarete assicurati e non correrete inutili rischi rispetto ad un acquisto non certificato.

2 Non dovrete aspettare per avere la vostra casa o avere brutte sorprese anche rispetto a spese non previste perché provvediamo a tutta la documentazione.

Urbanistica e Catasto

- Visure catastali storiche dell'immobile
- Verifica delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'immobile
- Verifica dei progetti iniziali con lo stato di fatto dell'immobile e misure della casa con un tecnico abilitato sul posto
- Recupero presso il comune della documentazione urbanistica concessioni edilizie, abitabilità ed eventuali sanatorie
- Referto tecnico che certifica la conformità catastale e urbanistica dell'immobile

Proprietà dell'immobile

- Verifica della provenienza e attuale proprietà dell'immobile in capo al venditore

Certificazioni

- Verifica le certificazioni e le conformità degli impianti
- Verifica la presenza dell'attestato di prestazione energetica

Condominio

- Verificare l'esistenza di pendenze condominiali e la situazione generale del condominio
- Verifica dell'ultimo verbale di assemblea e di eventuali spese straordinarie deliberate
- Verifica del regolamento condominiale

Ipoteche e Iscrizioni pregiudizievoli

- Trascrizioni
- Pignoramenti
- Ipoteche
- Decreti ingiuntivi

Rogito Notarile

- Consegna del referto tecnico a garanzia dell'immobile
- Consegna di tutta la documentazione dell'immobile all'acquirente
- Volture e subentri delle utenze (acqua, gas, energia elettrica, rifiuti ecc..).

3 Sarete seguiti passo dopo passo sino al rogito dall'agente immobiliare in modo da aiutarvi a comprendere e fare i giusti passaggi.

4 Non sarete in balia di informazioni poco comprensibili e che generano ansia e dubbi.



TUTELA CASA

L'acquisto di una casa è un grande traguardo, meglio affrontarlo preparati e certi di avere ricevuto tutte le informazioni necessarie per esserne pienamente soddisfatti.

TUTELA CASA vi permette di **acquistare e vendere con una garanzia e certezza totale, senza perdere tempo ed ottimizzando l'investimento.**