

RADAR CASA

GUIDA OPERATIVA - UFFICIO ONLINE

Prima di comprare casa,
guarda oltre foto, prezzo
e metri quadrati.



PRIMA DI TUTTO,
UNA SCELTA DI VITA



POI,
UN IMMOBILE



INFINE,
UN INSIEME
DI DOCUMENTI

Un modo più attento per leggere una casa:
bisogni reali, contesto, qualità dello spazio
e prime verifiche tecniche.



Arch. Nicola Marcucci • Lucca

Prima di vendere, comprare o regolarizzare casa

Una guida costruita sui casi reali dell'Atlante: difformita, vincoli, pratiche ferme, documenti incompleti, accessi, confini e immobili che sembrano semplici solo finché nessuno li legge davvero.

Prima di tutto, una scelta di vita	Poi, un immobile	Infine, un insieme di documenti
Una casa non si valuta solo da foto, prezzo e metri quadrati.	Ogni edificio ha storia, contesto, limiti e potenziale reale.	Le carte decidono spesso se vendita, mutuo, lavori o sanatoria possono andare avanti.

Arch. Nicola Marcucci - Lucca, Capannori, Borgo a Mozzano, Pescaglia, Bagni di Lucca e Porcari

Documento orientativo: non sostituisce la verifica del fascicolo, dei titoli edilizi e dello stato legittimo dell'immobile.

Perche questa guida

Questa guida nasce dal lavoro raccolto nell'Atlante dei problemi edilizi reali. Non e una raccolta di norme e non promette scorciatoie. Serve a riconoscere prima i segnali che, nella pratica, bloccano vendite, acquisti, lavori, mutui, sanatorie o rapporti tra proprietari.

Il punto e semplice: molte persone chiamano “fogli” quelli che, nel momento del rogito, della perizia, della pratica edilizia o del contenzioso, diventano documenti. E quando diventano documenti, producono effetti.

La logica della guida e questa: leggere la casa prima come scelta reale, poi come immobile inserito in un territorio, infine come fascicolo tecnico-amministrativo.

Questa guida serve se:

devi vendere, comprare, regolarizzare, sistemare una pratica ferma o capire se un immobile puo essere affrontato senza peggiorare la situazione.

I problemi ricorrenti che bloccano una casa

Dai casi reali emergono famiglie di problemi molto diverse tra loro. Il cliente spesso vede solo l'effetto finale: vendita ferma, mutuo sospeso, lavori bloccati, vicino contrario, Comune che chiede integrazioni. Il lavoro utile è risalire alla causa.

1. Stato legittimo incerto	Titoli edilizi stratificati, varianti, sanatorie, opere rimosse o non rappresentate. Il rischio è credere che l'ultimo documento basti a spiegare tutto.
2. Difformità e abusi	Verande, bagni, manufatti, ampliamenti, tettoie o opere minori possono incidere sulla vendita anche quando sembrano dettagli.
3. Vincoli e aree delicate	Paesaggio, zona agricola, fascia cimiteriale, immobili storici e discipline locali possono rendere impossibile o complessa una soluzione apparentemente semplice.
4. Documenti incoerenti	Mappe, tavole, elaborati grafici e atti non sempre coincidono. A volte la difformità è reale; a volte nasce da un errore di rappresentazione.
5. Rapporti tra proprietari	Accessi, confini, scarichi, beni ereditati e parti comuni possono bloccare l'immobile prima ancora della pratica edilizia.
6. Pratiche e opere non chiuse	Cantieri incompleti, collaudi mancanti, autorizzazioni parziali o tecnico precedente non disponibile impediscono di ripartire in modo ordinato.

Casi reali: cosa insegnano

I casi seguenti sono sintetizzati per famiglie di problema. Non sono modelli da copiare: servono a far capire quale tipo di verifica può cambiare il destino di un immobile.

Casa PEEP prima dell'atto

Convenzioni, diritto di superficie e piena proprietà possono dover essere ricostruiti prima del rogito.

Beni ereditati con eredi in conflitto

Quote, intestazioni, beni e diritti vanno chiariti prima del preliminare, non durante la lite.

Acquisto con opere abusive

Verande, bagni o opere non autorizzate possono incidere su mutuo, rogito e prezzo.

Allagamento e assicurazione

La causa tecnica del danno può pesare quanto il danno stesso nella gestione dell'indennizzo.

Scarichi condivisi fuori fognatura

Un impianto che funziona da anni può essere privo di autorizzazione o gestione chiara.

Capannone con atti stratificati

Lo stato legittimo richiede continuità tra titoli, varianti, agibilità, sanatorie e stato dei luoghi.

Casa con confini e confinanti esteri

La soluzione può dipendere da assenti, ripristini, confini e atti notarili, non solo dal progetto.

Infiltrazioni durante lavori

Acqua, terrazze e confinanti possono bloccare un cantiere se manca una linea tecnica ordinata.

Casi reali: altri segnali da riconoscere

Alcuni problemi non nascono da un abuso evidente, ma da rapporti tra proprietari, errori grafici, vincoli o pratiche non chiuse.

Errore grafico o abuso reale

Non tutte le difformità sono abusi: una tavola sbagliata può far apparire irregolare un edificio.

Strada podereale contestata

Accessi, uso storico e stato dei luoghi possono evitare che il problema diventi una causa.

Garage con più vincoli sovrapposti

Una sanatoria può richiedere più livelli: edilizio, paesaggistico, urbanistico, strutturale e proprietario.

Vincolo cimiteriale e immobile esistente

Quando tutto sembra bloccato, serve capire se esiste una strada tecnica e amministrativa sostenibile.

Prima di vendere

La vendita non va preparata quando arriva il notaio. Va preparata prima di mettere l'immobile sul mercato, soprattutto se la casa è vecchia, modificata nel tempo o ricevuta in eredità.

- Raccogli l'atto di provenienza e verifica se contiene diritti, servitù, convenzioni, obblighi o limitazioni.
- Controlla che planimetria catastale, stato dei luoghi e titoli edilizi raccontino la stessa storia.
- Individua eventuali opere aggiunte nel tempo: verande, bagni, tettoie, locali accessori, pergole, scale, aperture.
- Chiarisci accessi, confini, scarichi e rapporti con vicini o comproprietari prima di aprire la trattativa.
- Non aspettare che sia l'acquirente, la banca o il notaio a scoprire il problema.

Prima di comprare

Il rischio dell'acquirente è confondere una casa gradevole con una casa tecnicamente acquistabile. Foto, prezzo e metri quadrati non bastano.

- Chiedi documenti prima di firmare impegni forti, soprattutto se sono presenti opere evidenti non originarie.
- Non limitarti alla planimetria catastale: il catasto non dimostra da solo la regolarità edilizia.
- Valuta vincoli, contesto urbanistico, accessi, servitù e parti comuni.
- Se serve un mutuo, considera che perizia e documentazione possono far emergere problemi non visti nella visita.
- Prima di proporre un prezzo, capisci se il problema è sanabile, tollerabile, negoziabile o bloccante.

Prima di regolarizzare

La sanatoria non è un gesto automatico. La domanda corretta non è “quanto costa sanare?”, ma: esistono le condizioni tecniche, urbanistiche, paesaggistiche, strutturali e documentali per farlo?

- Ricostruisci la storia dell'immobile prima di scegliere il titolo edilizio.
- Distingui tra abuso reale, difformità apparente, errore grafico e opera tollerabile.
- Verifica la presenza di vincoli: paesaggio, zona agricola, fascia cimiteriale, centro storico, immobili schedati o aree sensibili.
- Controlla se servono passaggi ulteriori: paesaggistica, deposito strutturale, pareri, assensi di terzi, atti notarili, ripristini.
- Non presentare una pratica solo per “provare”: una pratica sbagliata può cristallizzare il problema.

Le carte minime da preparare

Atto di provenienza	Definisce proprietà, diritti, obblighi, servitù, convenzioni e provenienza del bene.
Planimetria catastale	Serve per il confronto iniziale, ma non prova da sola la regolarità edilizia.
Titoli edilizi e pratiche comunali	Sono la base per ricostruire lo stato legittimo e le trasformazioni autorizzate.
Autorizzazioni e pareri	Paesaggio, vincoli, strutture, scarichi, enti o altri soggetti possono incidere sulla praticabilità.
Foto e rilievo dello stato attuale	Permettono di confrontare documenti e realtà senza basarsi su ricordi o dichiarazioni generiche.
Comunicazioni pregresse	PEC, richieste integrazioni, pareri, diffide o note tecniche spiegano spesso perché il caso si è bloccato.

Quando serve una verifica preliminare

Le guide aiutano a orientarsi, ma non decidono il caso. La verifica preliminare serve quando esiste un immobile concreto, un obiettivo concreto e documenti da leggere.

Vendita	prima di pubblicare l'annuncio o accettare una proposta
Acquisto	prima di impegnarsi con caparra, mutuo o tempi stretti
Sanatoria	prima di scegliere la pratica o promettere al cliente che "si sistema"
Pratica ferma	quando Comune, tecnico, notaio o banca non fanno avanzare il fascicolo
Vincolo	quando paesaggio, zona agricola, fascia cimiteriale o disciplina locale cambiano la soluzione
Contenzioso possibile	quando vicini, eredi, confinanti, assicurazione o enti iniziano a contestare

Hai già un caso concreto?

Puoi inviare il fascicolo o le carte principali. La prima valutazione serve a capire se il caso rientra nell'ambito dello studio e se ha senso procedere con una verifica preliminare.

www.nicolamarcucci.it/contatti/ - Arch. Nicola Marcucci