



Alessandro Guglielmi

Geometra

Via Vecchia Piemonte n°. 83/4 – 18100 Imperia – Tel./Seg./Fax.

Cellulare 335/8196149

P.I. 01125230084 C.f. GGL LSN 72M06 A479U

E mail studiotugugli@libero.it - alessandro.guglielmi@geopec.it

Sito internet.....

Albo Geometri e Geometri Laureati Provincia IM n. 1220

Albo Consulenti Tecnici Unici Tribunale Imperia

Abilitazione 494/96 *Coord. Prog. e Es. lavori cantieri temp.- mobili*

Abilitazione 626/94 *Resp. Serv. Prev. e prot. settore edile ed affini*

Abilitazione Regionale Docente RSPP e ASPP delibera 3129 del 5/11/2009

Albo Certificatori Energetici della Regione Liguria n°. 3519

Idoneità Responsabile Gestione Amianto in strutture e edifici Regione Liguria n°. 109

Con il termine “**pratiche catastali**” si intendono tutte quelle modifiche ed invii agli enti preposti di **documentazioni relative ad immobili** fabbricati urbani e / o terreni.

Esempio pratico è la **costruzione di un nuovo fabbricato** o la **ristrutturazione di un immobile** che modifica, seppur lievemente, la planimetria. In questi casi è necessario effettuare pratiche catastali volte ad aggiornare le mappe al Catasto Terreni e le planimetrie al Catasto Urbano, costituendo o sostituendo i documenti già depositati agli atti del catasto, i quali altrimenti risulterebbero obsoleti.

Anche in fase di **dichiarazione di successione** è necessario attivare dei **servizi catastali**. In questo caso specifico, infatti, è necessario modificare le pratiche presenti con il **nominativo corretto** che diventerà titolare del bene patrimoniale.

La questione è quindi abbastanza complessa, in primo luogo perché esistono **più tipologie** di pratiche catastali e, secondariamente, perché ognuna di esse ha bisogno della sua **figura professionale** dedicata.

Quando si rendono necessarie

Come anticipato, è necessario procedere con l'attivazione di **pratiche catastali** in alcuni casi specifici, i quali sono:

1. cambio della titolarità dell'immobile a seguito di atto di vendita, successione e così via dicendo;
2. iniziative di carattere edilizio che, in qualche modo, vanno a modificare la planimetria esistente, come per esempio la creazione di un bagno laddove non presente;
3. sussistono errori nei dati catastali depositati;
4. nuova costruzione o ampliamento di fabbricato esistente;
5. demolizione totale o parziale di un fabbricato.

In caso di difformità tra la planimetria depositata e quella attuale si parla addirittura di **abuso edilizio**. In questo caso è necessario procedere con una sanatoria e saldare le **sanzioni previste** per legge.

Per verificare che tutto sia a norma è sufficiente procedere con un'**interrogazione stato pratiche catastali**.

Le pratiche catastali più frequentemente richieste

Alcune **pratiche catastali** sono, molto spesso, di prassi. Le **più frequenti** sono:

- **Voltura catastale:** pratica molto semplice la quale prevede semplicemente un **cambio di titolarità** in fase di successione, riunione di usufrutto o cessione di un immobile;

- **Variazione catastale:** strettamente connessa alle **iniziative di tipo edilizio**, diventa necessaria in fase di **ristrutturazione** a seguito di modifiche sulla diversa distribuzione interna dei tavolati;
- **Conformità catastale:** una dichiarazione di conformità, in genere pronunciata dal venditore e certificata dal notaio, tra quanto **presente** in catasto e lo **stato di fatto** di un immobile o terreno;
- **Nuovo accatastamento:** richiesta di **assegnazione di nuovi dati catastali** in riferimento a nuove costruzioni;
- **Messa in mappa di Nuova Costruzione e Frazionamento ed accorpamento:** necessaria quando si **scinde un'unità immobiliare** o si **accorpano due immobili**.

L'importanza delle pratiche catastali

In ambito edilizio è fondamentale che vi sia **conformità** tra quanto depositato in catasto, in Comune e lo stato di fatto dell'immobile. In caso di dichiarazione errata, che può riguardare la planimetria o la titolarità, si può **incorrere in sanzioni** anche molto pesanti.

Ecco perché, quando si ha intenzione di comprare o vendere un'**unità immobiliare** è importante verificare che tutto sia corrispondente: uno step necessario per evitare l'esborso di **ingenti somme economiche** che si potrebbero assolutamente evitare.

Lo Studio Tecnico è in grado di assistere il committente e di fornire tutte le prestazioni catastali necessarie:

- **Visure catastali** (è il documento rilasciato dall'Agenzia delle entrate della Repubblica Italiana contenente le informazioni alfanumeriche e topografiche registrate presso il catasto relativamente ad un immobile, sia esso fabbricato o terreno, situato sul territorio nazionale italiano).



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2018

Data: 04/12/2017 - Ora: 12.01.30 Fine
Visura n. Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ACI CASTELLO (Codice: A026)									
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA									
Foglio: 1 Particella: 2 Sub.: 3											
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	2	3			C/2	2	43 m ²	Totali: 99 m ²	Euro 108,82
Indirizzo: VIA PROVINCIALE n. 1 piano T.											
Annotazioni: di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1/1968											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	SB ARZEGUTI Pepito nato a ACI CASTELLO il 01/01/1900					*		(2) Nuda proprietà per 1/1			
2	SB ARZEGUTI Pepita nata a ACI CASTELLO il 01/01/1900					*		(3) Usufrutto per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		COMPRAVENDITA del 03/05/2010 protocollo n. CTO271256 in atto dal 04/12/2010 Rogante: SB ARZEGUTI Sede: ACI CATENA Registratore: Sede: ACI CATENA									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- **Estratto di mappa catastale** (è la rappresentazione grafica della sagoma di quel terreno, dei terreni limitrofi e dei fabbricati sovrastanti, riferiti ad una determinata porzione di foglio catastale. Si richiede quando si necessita rilevare i confini e le aree di pertinenza di un determinato immobile).



- **Planimetria catastale** è il disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare registrata in Catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

La planimetria può essere richiesta gratuitamente dai titolari di diritti reali, risultanti in catasto, o da loro delegati ([modulo di delega per l'accesso alle planimetrie - pdf](#)).

La consultazione delle planimetrie catastali, archiviate nella banca dati informatica, relative agli immobili presenti su tutto il territorio nazionale, può avvenire presso qualsiasi Ufficio provinciale – Territorio, sportello catastale decentrato o in modalità telematica tramite i servizi disponibili sul sito dell'Agenzia.

La consultazione dei dati disponibili solo in formato cartaceo è possibile unicamente presso l'Ufficio provinciale - Territorio competente, con esclusione delle sedi di Trento e Bolzano, dove il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome.

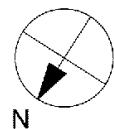
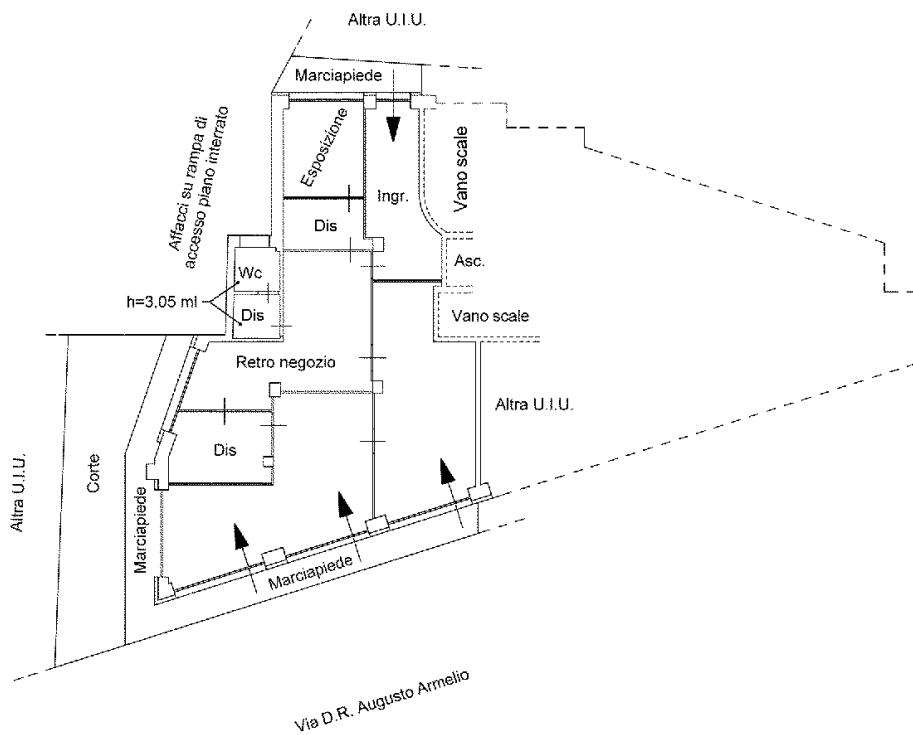
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Scheda n. 1 Scala 1:200

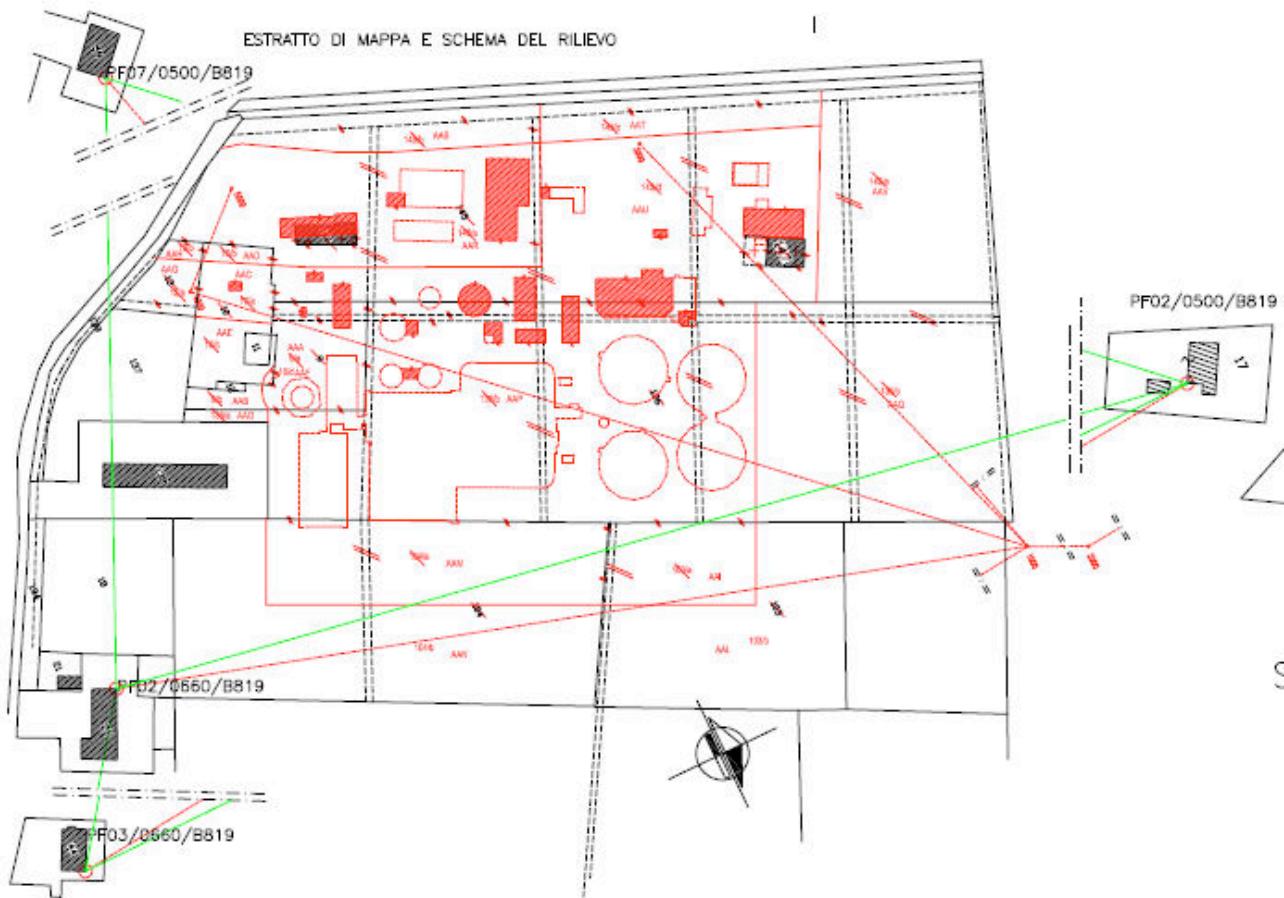
Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Imperia	
Via Armelio Augusto	civ. 59
Identificativi Catastali:	
Sezione: PM	Compilata da: Guglielmi Alessandro
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 539	Prov. Imperia N. 1220
Subalterno: 3	

PIANO TERRA
NEGOZIO
H=3,30 ml

Via Gibelli

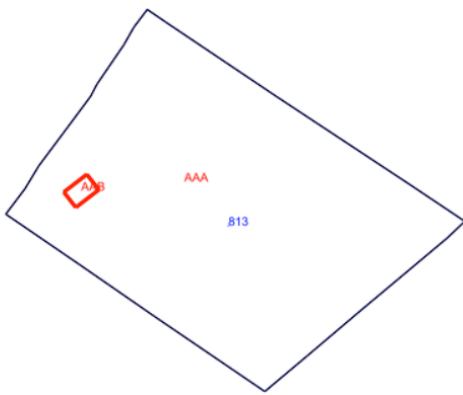


TIPI MAPPALI – FRAZIONAMENTI – TIPI PARTICELLARI, RICONFINAMENTI E RILIEVI



Nell'ambito delle prestazioni catastali lo Studio Tecnico si occupa di rilievi celeri metrici con strumentazione elettrottica, per la Messa in Mappa di Nuovi Fabbricati o ampliamenti, per il tracciamento di fabbricati, per la messa in mappa di linee di frazionamento e riconfinamenti di terreni.

Dopo la restituzione grafica del rilievo, attraverso l'utilizzo del software **Pregeo** fornito dall'Agenzia del Territorio per l'approvazione degli atti di aggiornamento Tipo Mappale, Tipo Particellare e Tipo di Frazionamento. (si veda esempio Tipo Mappale).



Mappale

Operazione	Sezione	Identificativo				Superficie			Dati Censuari			Lotti	
		Originale	principale	sub	Provvisorio	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
						ha	a	ca					
O	0130	813	000			00001	55	00	SN	001	03		
S	0130	813	000			00000	00	00		000			
C	0130		000	a	AAA	00001	54	00	SN	001	3		
C	0130		000	b	AAB	00000	01	00	SR	282			

VARIAZIONI CATASTALI MEDIANTE L'UTILIZZO DEL PROGRAMMA “DOCFA”

The screenshot shows a Microsoft PowerPoint presentation window. The title bar includes 'File Modifica Visualizza Inserisci Formato Strumenti Pres'. The ribbon has tabs 'File Funzioni Opzioni ?'. The left pane is titled 'Diapositive' and lists slides 6, 7, 8, and 9. The main slide content displays the 'Docfa 4.0' logo with a small town illustration, the 'INRATRE' logo, and the 'sogei' logo. The status bar at the bottom shows 'Sono carichi gli archivi di .BENEVENTO' and 'Variazione n. 3 - MARIO BIANCHI'. The bottom right corner shows a zoom level of 95%.

Nel momento in cui si decide di operare il **riammodernamento** di un immobile con **ampliamento** o **riduzione** della *volumetria* oppure quando si **costruisce un edificio nuovo**, è necessario procedere all'accatastamento immobili, cioè l'aggiornamento dei dati catastali che permettono di definire la nuova situazione.

L'operazione è inoltre **obbligatoria** quando si provvede ad una **nuova costruzione**, qualunque tipo essa sia. **Gli altri casi** in cui si rende necessaria sono:

- ampliamento;
- cambio di destinazione d'uso;
- modifica degli spazi interni;
- frazionamento per trasferimento di diritti;
- unione di due o più unità immobiliari;
- correzione della rappresentazione grafica dell'unità immobiliare per non conformità allo stato reale;
- variazione dei dati toponomastici, ovvero indirizzo, numero civico o piano.

Le procedure di accatastamento vengono redatte e predisposte attraverso la procedura informatizzata dell'Agenzia delle Entrate DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) è un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli [Uffici provinciali - Territorio](#) del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana". (Si rimanda alla Variazione catastale).

