

## 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 [studiogugli@libero.it](mailto:studiogugli@libero.it) - [alessandro.guglielmi@geopec.it](mailto: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 Totale: 99 m²	Rendita Euro 108,82	
1		1	2	3			C/2	2	43 m²			VARIAZIONE del 13/06/2016 protocollo n. CT0 in atti del 13/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1/2016)

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 Pepito nato a ACI CASTELLO il 01/01/1900	*	(8) Usufrutto per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COMPRAVENDITA del 03/05/2010 protocollo n. CT0271256 in atti del 04/12/2010 Rogante: SB ARZEGUTI Sede: ACI CATENA Registrazione: 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**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Imperia  
Via Armelio Augusto

civ. 59

**Identificativi Catastali:**

Sezione: PM  
Foglio: 2  
Particella: 539  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Guglielmi Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

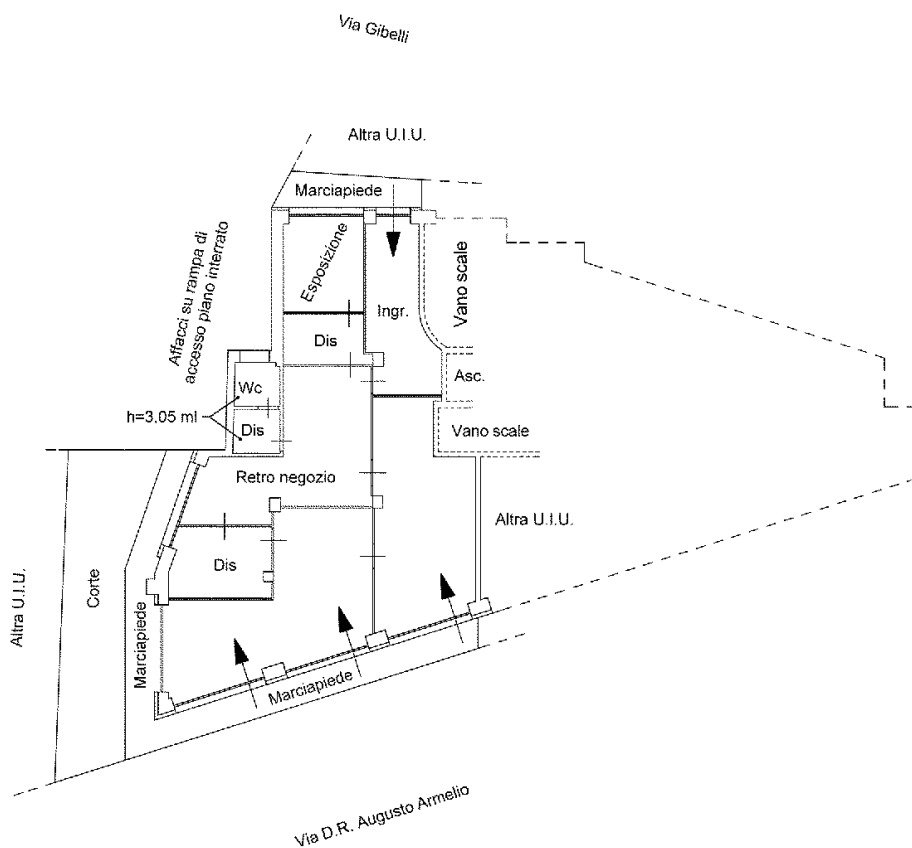
Prov. Imperia

N. 1220

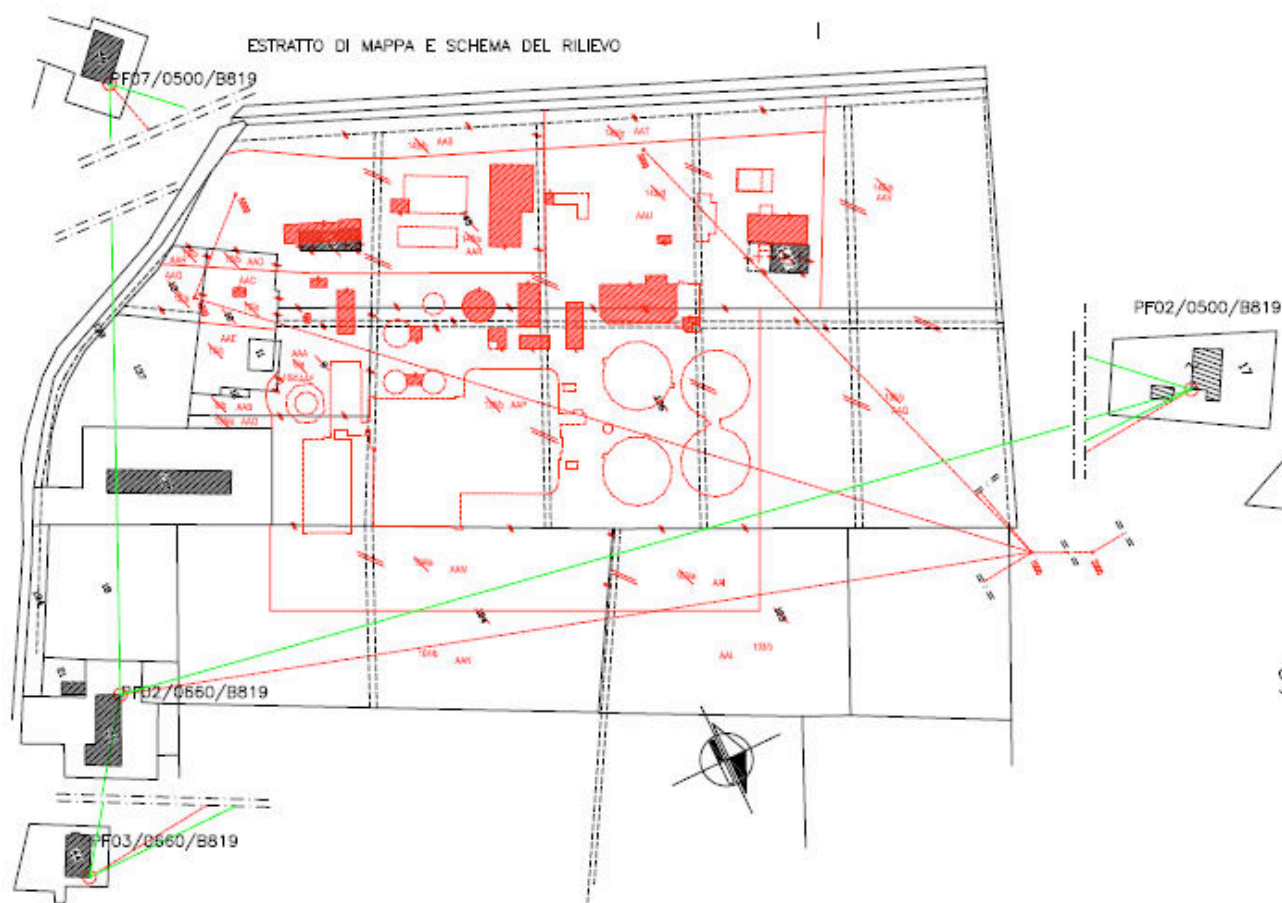
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
**NEGOZIO**  
**H=3,30 ml**

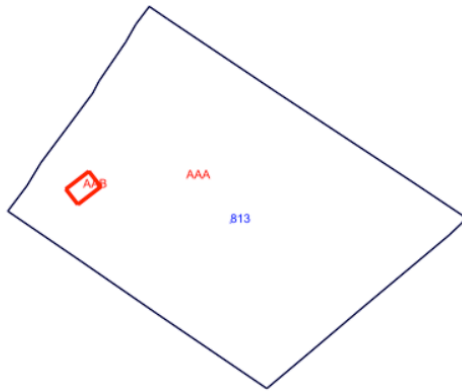


## TIPI MAPPALI – FRAZIONAMENTI – TIPI PARTICELLARI, RICONFINAMENTI E RILIEVI



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	Identificativo					Superficie			Dati Censuari			Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub		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 displays the Docfa 4.0 application window. The main area shows a presentation slide titled 'Docfa 4.0' featuring the 'Agenzia Entrate' and 'sogei' logos. A sidebar on the left, labeled 'Diapositive', contains a list of slides, with slide 8 highlighted. The bottom status bar provides information about the loaded archives ('BENEVENTO') and the current variation ('Variazione n. 3 - MARIO BIANCHI').



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).

