



# Due Diligence e certificazione degli immobili

Seminario 1

*Verifiche sulla conformità catastale*

---

*Ing. Marco Iepariello*

---

*22 Febbraio 2022*



## Indice degli argomenti:



# 1 Scopo dell'attività

Lo scopo dell'attività di due diligence catastale è quello di **verificare se lo stato di fatto degli immobili corrisponde a quanto attestato dalla documentazione grafica ed alfanumerica presente nel database catastale**.

E' noto che lo scopo primario del catasto è quello di censire gli immobili al fine di applicare loro in modo equo la tassazione sulla proprietà immobiliare. Tuttavia lo sviluppo del catasto nel tempo lo ha reso di fatto l'unico database grafico – alfanumerico che sia in grado di catalogare e descrivere l'intero patrimonio immobiliare italiano.

Il Decreto Legge n° 78 del 2010 ha aggiunto al catasto una valenza probatoria definitiva nelle transazioni immobiliari riguardanti gli immobili urbani, imponendo l'obbligo della cosiddetta **«conformità catastale»** per tutti gli immobili urbani oggetto di trasferimento. Il comma 14 di tale Decreto recita infatti così:

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

«1-bis. **Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi** aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su **fabbricati già esistenti**, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, **devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto** e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, **della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'**attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale**. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.».

Nel caso quindi di una due diligence catastale di immobili urbani con finalità di trasferimento si dovrà esercitare una speciale cautela nell'accertare la rispondenza della documentazione catastale allo stato di fatto.

La conformità catastale da accertare da parte del tecnico è solo la **conformità oggettiva**, cioè la conformità degli immobili alle risultanze del catasto, mentre la **conformità soggettiva**, cioè la corrispondenza tra le risultanze del catasto e quelle dei Registri Immobiliari, è compito del notaio.



In ogni caso il tecnico che sia incaricato di una due diligence catastale avrà come fine ultimo della sua attività quello di esprimere un **giudizio complessivo sulla conformità**, giudizio che dovrà essere espresso per ogni dato presente in catasto e che dovrà essere articolato nelle seguenti forme:

- conformità totale
- non conformità eliminabile
- non conformità non eliminabile
- conformità non determinabile

Nel caso di non conformità eliminabile il tecnico dovrà anche stimare i costi per ottenere la conformità.

Qualora l'incarico abbia come oggetto un immobile urbano, il fine dell'attività non sarà comunque quello di rilasciare una **attestazione di conformità dell'immobile**, documento che deciderà sulla effettiva possibilità di trasferimento dei diritti reali dell'immobile tra vivi (con l'esclusione degli immobili gravati da mutuo), ma quello di esprimere un parere motivato sulla esistenza o meno di tale conformità.

## **2 Le certificazioni catastali**

### **2.1 gli enti preposti**

L'ente preposto al governo ed alla tenuta del catasto è unico ed è l'Agenzia delle Entrate nelle sue

articolazioni territoriali, denominate Uffici Provinciali del Territorio.

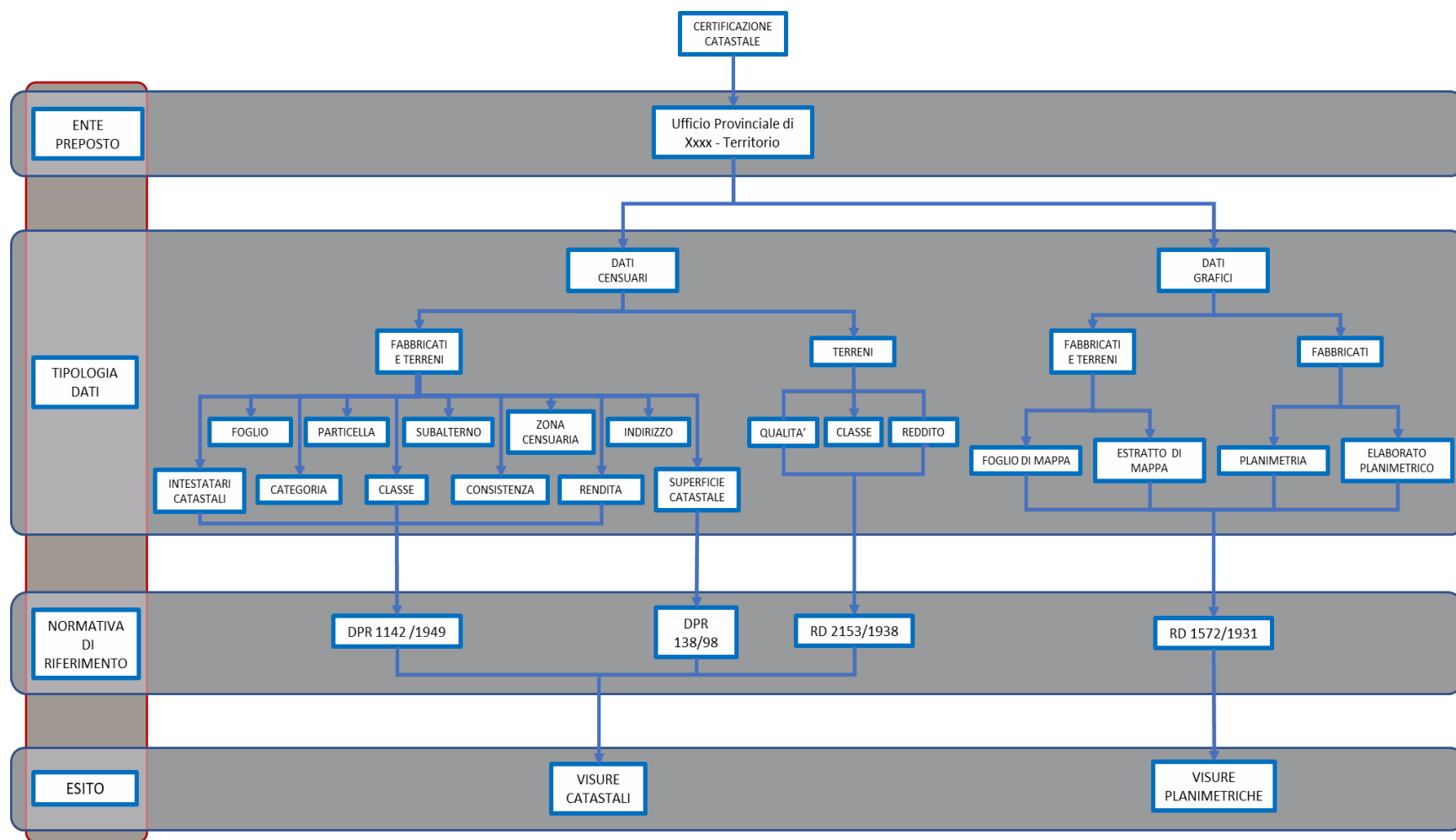
Ogni Ufficio Provinciale è a sua volta suddiviso ordinariamente in quattro settori:

- Settore di Staff
- Settore Gestione Banche Dati;
- Settore Pubblicità Immobiliare
- Settore Servizi Tecnici

Il settore preposto al governo del catasto è il **Settore Gestione Banche Dati**



Qui di seguito è raffigurato il quadro schematico dei dati contenuti nelle certificazioni catastali, distinti per tipologia e collegati alle disposizioni di legge che le hanno istituite.



## 2.2 La tipologia della documentazione catastale

Al fine di una corretta esposizione va ricordato che il database catastale, sia alfanumerico che grafico, è suddiviso in due partizioni:

- il catasto terreni, ove sono censiti i terreni agricoli ed i fabbricati rurali
- il catasto urbano, ove sono censiti i fabbricati urbani e le aree urbane

L'unità elementare del catasto terreni è la **particella catastale**, che si definisce come:

*porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per qualità di coltura e grado di produttività (classe) (1)*

L'unità elementare del catasto edilizio urbano è l'**unità immobiliare urbana**, che si definisce come:

*porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o gruppi di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività*

Il database del catasto è organizzato su base provinciale e comunale, pertanto **i dati anagrafici delle particelle e delle unità immobiliari sono univoci solo all'interno del comune di appartenenza.**

Vediamo allora in dettaglio in quali documenti catastali sono contenuti i dati e di quali dati si tratta.

Le certificazioni catastali che il tecnico dovrà confrontare con lo stato di fatto si dividono in due tipologie:

certificazioni alfanumeriche:

- visura attuale (per immobile o per soggetto)
- visura storica (per immobile o per soggetto)
- elenco immobili (per immobili composti da più unità immobiliari)

**(1) vedremo più in là che l'omogeneità della coltura può venire a mancare in caso di particelle contenenti più colture**



certificazioni grafiche:

- planimetria catastale (catasto fabbricati)
- elaborato planimetrico (catasto fabbricati)
- estratto di mappa (catasto urbano e catasto terreni)
- foglio di mappa (catasto terreni)

E' necessario quindi esaminarle per individuare tutti i dati che contengono e che dovranno essere oggetto di valutazione.

### **2.3.1 la visura (catasto urbano)**

La visura che serve per l'attività di DD è quella per immobile. Essa permette di visualizzare ed acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (fabbricati e aree urbane);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili

La visura per immobile può essere:

- attuale (tutti i dati sono riferiti all'attualità);
- storica (oltre ai dati riferiti all'attualità sono elencate tutte le loro variazioni subite nel tempo a partire dalla data di impianto).

I dati identificativi di un immobile al catasto urbano sono:

- comune catastale
- sezione urbana (solo per alcuni comuni)
- foglio
- particella
- subalterno (per i fabbricati urbani composti da più unità immobiliari)



I dati reddituali, o di classamento, sono:

- categoria (destinazione funzionale)
- classe (redditività)
- consistenza (vani)
- superficie catastale (metri quadri)
- rendita (€ - reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario potenzialmente ritraibile)

#### QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

##### I) - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

###### GRUPPO A

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
- A/2 - Abitazioni di tipo civile
- A/3 - Abitazioni di tipo economico
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapolare
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale
- A/7 - Abitazioni in villini
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

###### GRUPPO B

- B/1 - Collegi e convitti; educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 - Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo di riferimento)
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

###### GRUPPO C

- C/1 - Negozi e botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse o aperte

##### II) - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

###### GRUPPO D

- D/1 - Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

##### III) - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

###### GRUPPO E

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere l'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

##### CATEGORIE FITTIZIE

###### GRUPPO F

- F/1 - Area urbana
- F/2 - Unità collabente
- F/3 - Unità in corso di costruzione
- F/4 - Unità in corso di definizione
- F/5 - Lustrico solare
- F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione
- F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

# Visura attuale (catasto fabbricati)



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2020

Data: 11/07/2020 - Ora: 12.12.01 Fine

Visura n.: T27124 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SORIANO NEL CIMINO ( Codice: I855)</b>
	<b>Provincia di VITERBO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 44 Particella: 114 Sub.: 3</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cant.	Zona				Catastale		
1		44	114	3	1		A/4	1	3 vani	Totale 40 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** 38 m <sup>2</sup>	Euro 139,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 18/10/2018 protocollo n. VD043932 in atti dal 18/10/2018 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 133851/2018)
Indirizzo					VIA PAPACQUA n. 25 piano: 2;							
Annotazioni					classamento e rendita non notificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

### INTERESSATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DALL'U Dolomata nata a SINISCOLA il 23/03/1934	DLADRT34C431751E*	(1) Proprietà: per 4/5
2	PANUNZI Lucia nata a SORIANO NEL CIMINO il 18/12/1954	PNNLCU541388350*	(1) Proprietà: per 1/5
3	PANUNZI Maria Maddalena nata a SORIANO NEL CIMINO il 28/12/1952	PNNMMD52168855M*	(1) Proprietà: per 1/5
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PAZZAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1993 protocollo n. 40147 in atti dal 27/02/2001 Registrazione: UR Sede: VITERBO Volume: 15042 n. 19 del 19/01/1993 SUCCESSIONE DI PANUNZI GIUSEPPE (n. 8773 1/1993)	

Mappali Termini Correlati  
Codice Comune I855 - Sezione - Foglio 44 - Particella 114

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/06/2020

Data: 17/06/2020 - Ora: 08.52.52 Segue

Visura n.: T18766 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PIANSAÑO ( Codice: G571)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VITERBO</b>
	<b>Foglio: 21 Particella: 562 Sub.: 3</b>

### INTES TATI

1	DALU Dolomita nata a SINISCLA il 23/03/1934	DLAIRT34C3IT51E*	(8) Usufrutto per 1/1
2	SCINNO Francesca nata a VITERBO il 30/08/1947	SNINPNC17M70M082C*	(2) Nota per priorita' per 1/8
3	SCINNO Renato nato a PIANSAÑO il 29/01/1954	SNINENT14E29G37LN*	(2) Nota per priorita' per 1/8
4	SCINNO Edoardo nato a PIANSAÑO il 21/04/1953	SNINELF53D21G57L8*	(2) Nota per priorita' per 1/8

### Unità immobiliare dal 16/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		21	562	3			A/7	1	3,5 vani	Totale 99 m² Totale escluso aree scoperte** 91 m²	Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA A: dal 16/05/2016 protocollo n. VT0041325 in atti dal 16/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA A: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 14863 L/2016)
Indirizzo: STRADA VICINALE DELLA CANTINACCIA SNC piano: 1L-1;												
Notifica 4083/1999 Partita - Mod 56 -												

### Mappali Termini Correlati

Codice Comune G571 - Sezione - Foglio 21 - Particella 562

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		21	562	3			A/7	1	3,5 vani	Totale 99 m² Totale escluso aree scoperte** 91 m²	Euro 271,14	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in via via dei dati di superficie.
Indirizzo: STRADA VICINALE PIANACCE SNC piano: 1L-1;												
Notifica 4083/1999 Partita 50053 Mod 56 -												

### 2.3.2 la visura (catasto terreni)

La visura che serve per l'attività di DD è quella per immobile. Essa permette di visualizzare ed acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni agricoli e fabbricati rurali);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili

Anche in questo caso la visura può essere:

- attuale (tutti i dati sono riferiti all'attualità);
- storica (oltre ai dati riferiti all'attualità sono elencate tutte le loro variazioni subite nel tempo a partire dalla data di impianto).

I dati identificativi di un immobile al catasto terreni sono:

- comune catastale
- sezione censuaria (solo per alcuni comuni)
- foglio
- particella
- subalterno (per i fabbricati rurali non ancora censiti al catasto terreni)

I dati reddituali, o di classamento, sono:

- porzione (individuate con le lettere dell'alfabeto: indicano un diverso tipo di cultura presente);
- qualità (con riferimento alle tipologie di coltura presenti sul territorio);
- classe (con riferimento a una o più classi corrispondenti a diversi livelli di produttività);
- superficie catastale (metri quadri – ettari, are, centiare);
- deduzioni (per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione);
- reddito dominicale (€ - reddito fondiario attribuibile al proprietario al netto delle deduzioni);
- reddito agrario (€ - reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo).

## QUADRO DI QUALIFICAZIONE DEI TERRENI

### 1. *Seminativo*

Terreno lavorato coll'aratro, o colla vanga, o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante filerecce, a piante erbacee da foraggio od a piante industriali temporanee.

### 2. *Seminativo irriguo*

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento ricorrano coltivazioni richiedenti necessariamente l'irrigazione, come per esempio il riso; sia che a talune l'irrigazione non sia indispensabile.

### 3. *Seminativo arborato*

Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

### 4. *Seminativo arborato irriguo*

Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.

### 5. *Prato*

Terreno comunque situato, produttore di foraggio erbaceo, falciabile almeno una volta all'anno per essere conservato in fieno.

### 6. *Prato irriguo*

Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua d'affitto.

### 7. *Prato arborato*

Terreno come sopra al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.

### 8. *Prato irriguo arborato*

Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.

### 9. *Prato a marcita*

Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o d'affitto, non solo nella stagione estiva, ma anche nella invernale, in modo da fornire un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato, o alla fine dell'inverno.

### 10. *Risaia stabile*

Terreno fornito di acqua di irrigazione, o propria, o d'affitto, coltivato a riso esclusivamente.

### 11. *Pascolo*

Terreno produttore di erbaggi utilizzabili come foraggio, i quali non si possono economicamente falciare, e si fanno pascolare dal bestiame.

### 12. *Pascolo arborato*

Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi, come ai nn. 3 e 7.

### 13. *Pascolo cespugliato*

Terreno pascolativo, sparso di cespugli che, con l'ombra e l'estesa occupazione dello spazio, riducono a limiti ristretti la produzione delle erbe.

### 14. *Giardini*

Terreni destinati a scopo di delizia, a colture che richiedono speciale apparecchio di riparo o riscaldamento, o in generale sottratti, per qualsivoglia uso, alla ordinaria coltivazione, in quanto non siano a considerarsi come accessori dei fabbricati rurali.

### 15. *Orto*

Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.

### 16. *Orto irriguo*

Terreno come sopra al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.

### 17. *Agrumeto*

Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.

### 18. *Vigneto*

Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, o esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti una importanza secondaria.

### 19. *Frutteto*

Terreno coltivato a piante da frutta, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### 20. *Uliveto*

Terreno coltivato ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### 21. *Gelseto*

Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### 22. *Colture speciali ad alcune parti d'Italia*

Escluse quelle colture che entrano nelle rotazioni agrarie e quelle che possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.

### 23. *Castagneto da frutto*

Terreno occupato esclusivamente o principalmente a castagni da frutto, attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.

### 24. *Canneto*

Terreno produttore di canne destinate al servizio delle vigne od al commercio.

### 25. *Bosco di alto fusto*

Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

### 26. *Bosco ceduo*

Terreno occupato da alberi di ogni genere che si tagliano ad intervalli, generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

### 27. *Bosco misto*

Bosco composto promiscuamente di alto fusto e di ceduo.

### 28. *Incolto produttivo*

Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile, anche minimo.

### 29. *Ferrovia e tramvia con sede propria*

### 30. *Incolto sterile (\*)*

Terreni assolutamente improduttivi.



Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2020

Data: 27/08/2020 - Ora: 09.32.00 Fine

Visura n.: T23794 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCAGORGA ( Codice: H413)
Catasto Terreni	Provincia di LATINA Foglio: 16 Particella: 403

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	16	403		AA	ULIVETO 3	22 00		Euro 3,98	Euro 1,59
				AB	SEMIN ARBOR 2	21 26		Euro 10,43	Euro 12,63
Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. LT0266132 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11294.1/2012)									
Notifica	Partita								
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)								

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIZZUTELLI Fabiola nata a SEZZE il 16/03/1973	PZZFBL73C561712N*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2018 Repertorio n.: 29019 Rogante: FUCCILLO ANTONIO Sede: SEZZE	
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 683.1/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/08/2020

Data: 27/08/2020 - Ora: 09.33.15

Segue

Visura n.: T24271 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCAGORGA ( Codice: H413)
Catasto Terreni	Provincia di LATINA
	Foglio: 16 Particella: 403

### INTESTATO

1	PIZZUTELLI Fabiola nata a SEZZE il 16/03/1973	PZZFBL73C56I712N*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	-------------------	--

### Situazione dell'Immobile dal 07/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. LT0266132 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11294.1/2012)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
								Euro 3,98	Euro 1,59	
1	16	403		AA	ULIVETO 3	22 00				
				AB	SEMIN ARBOR 2	21 26		Euro 10,43	Euro 12,63	
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 12/01/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIZZUTELLI Fabiola nata a SEZZE il 16/03/1973	PZZFBL73C56I712N*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2018 Repertorio n.: 29019 Rogante: FUCILLO ANTONIO Sede: SEZZE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 683.1/2018)	

### Situazione degli intestati dal 01/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MOSCA Mauro nato a ROMA il 23/11/1967	MSCMRA67S23H501U*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/01/2018

## 2.4 gli intestatari catastali

La visura permette infine di visualizzare ed acquisire i dati riguardanti la titolarità e la relativa quota di diritto

dei i beni immobili dell'intestatario.

Come è noto, **il catasto non è probatorio**, nel senso che l'intestatario catastale può non essere il proprietario. Per assicurarsi della effettiva titolarità del bene è necessario quindi eseguire una visura alla Conservatoria dei registri immobiliari.

I notai sono obbligati, in via generale, ad effettuare ispezioni ipotecarie almeno ventennali, curando nel contempo di accertare gli estremi attuali di identificazione catastale degli immobili e le variazioni catastali strumentali ad una corretta indagine ipotecaria.

Non sono però obbligati a trasmettere al Catasto i dati degli atti tra vivi relativi ai trasferimenti di proprietà concernenti i beni immobili. Tuttavia, a partire dalla data del già citato DL n° 78, se il bene ha subito un trasferimento (per quota o per l'intero), spesso i notai procedono anche all'aggiornamento dei dati catastali cosicché nelle visure (sia al catasto fabbricati che al catasto terreni) compaiono i dati dei possessori e le relative quote, nonché gli estremi dell'atto di trasferimento (notaio e numero di registro dell'atto). Ciò non vale comunque per i trasferimenti dovuti ad eredità e per altri tipi di trasferimenti.

Ne consegue che **l'unica via per avere la certezza della titolarità dei beni immobili è quella dell'indagine presso la Conservatoria.**

Naturalmente, a seconda del tipo di visura richiesto, i dati sugli intestatari saranno:

- visura attuale (tutti i dati sono riferiti all'attualità);
- visura storica (oltre ai dati riferiti all'attualità sono elencate tutte le loro variazioni subite nel tempo a partire dalla data di impianto).

Ne consegue che la titolarità effettiva, anche nel caso di presenza in visura degli estremi di un atto di trasferimento, deve essere verificata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## 2.5 l'elenco immobili

L'elenco immobili contiene l'elenco e le informazioni catastali degli immobili di un intero edificio. Nell'elenco sono riportati, per ciascun immobile:

- foglio;
- particella/mappale;
- subalterno;
- zona censuaria
- categoria;
- classe;
- consistenza;
- rendita;
- indirizzo.

Non viene riportato il nominativo degli intestatari catastali.

## 2.6 la planimetria catastale (catasto fabbricati)

La **planimetria catastale** è il disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali:

- i contorni dell'unità;
- gli accessi dalle parti comuni;
- il piano (negli edifici multipiano);
- gli eventuali subalterni confinanti;
- la suddivisione e la destinazione dei locali interni;
- l'altezza dei locali interni;
- la presenza di superfici accessorie (balconi, terrazzi, aree esterne collegate ecc.);
- la natura, posizione e dimensioni di porte e finestre;
- i dati metrici;
- l'orientamento rispetto ai punti cardinali.



## Elenco immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 407 Particella: 91</b>

#### ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Scz.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		407	91	1	2	C/1	5	121 m <sup>2</sup>		Euro 8.161,36 -	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 11 n. 13 n. 15 piano: T -S1;
2		407	91	2	2	C/1	7	15 m <sup>2</sup>		Euro 1.368,87 - L. 2.650.500	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 21 piano: T;
3		407	91	3	2	C/1	6	21 m <sup>2</sup>		Euro 1.647,45 -	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 23 piano: T -I;
4		407	91	4	2	C/1	6	29 m <sup>2</sup>		Euro 2.275,04 -	VIA MARIANNA DIONIGI n. 52 piano: T;
5		407	91	5	2	C/1	6	31 m <sup>2</sup>		Euro 2.431,94 -	VIA MARIANNA DIONIGI n. 50 piano: T -S1;
6		407	91	6					C	-	
7		407	91	7					C	-	
8		407	91	8	2	C/1	7	33 m <sup>2</sup>		Euro 3.011,51 - L. 5.831.100	VIA MARIANNA DIONIGI n. 44 piano: PT -S1;
9		407	91	9	2	C/1	5	54 m <sup>2</sup>		Euro 3.642,26 - L. 7.052.400	VIA MARIANNA DIONIGI n. 40 n. 42 piano: T -S1;
10		407	91	10	2	A/4	1	3 vani		Euro 379,60 - L. 735.000	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: T;
11		407	91	11	2	C/2	8	49 m <sup>2</sup>		Euro 754,13 - L. 1.460.200	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: T;
12		407	91	12	2	A/3	2	3,5 vani		Euro 659,77 -	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: T;
13		407	91	13	2	A/2	1	8 vani		Euro 1.735,30 -	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: 1 interno: 1 scala: A;
14		407	91	14	2	A/10	4	8,5 vani		Euro 8.143,23 - L. 15.767.500	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: 1 interno: 2;
15		407	91	15	2	A/10	3	10 vani		Euro 8.237,49 - L. 15.950.000	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: 1 interno: 3;
16		407	91	16					C	-	
17		407	91	17	2	A/10	3	9 vani		Euro 7.413,74 - L. 14.355.000	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n. 19 piano: 2;

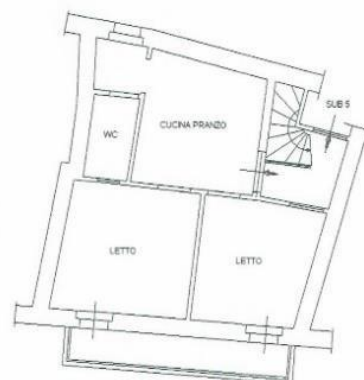


Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Viterbo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Soriano Nel Cimino	
Via Papacqua	civ. 25
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ieppariello Marco
Foglio: 44	Iscritto all'albo:
Particella: 114	Ingegneri
Subalterno: 3	Prov. Roma
	N. 10026

Scheda n. 1 Scala 1:100

**PIANO SECONDO**  
**H = 2.57**



VIA PAPACQUA



## Tutti i dati sopra riportati andranno verificati in sopralluogo.

La planimetria che si ottiene dalla visura è l'ultima planimetria depositata in catasto. Tuttavia una prudente attività di DD prevede la consultazione anche delle eventuali planimetrie precedenti, al fine di verificare i mutamenti dell'unità immobiliare nel tempo, sia ai fini catastali che a quelli urbanistici.

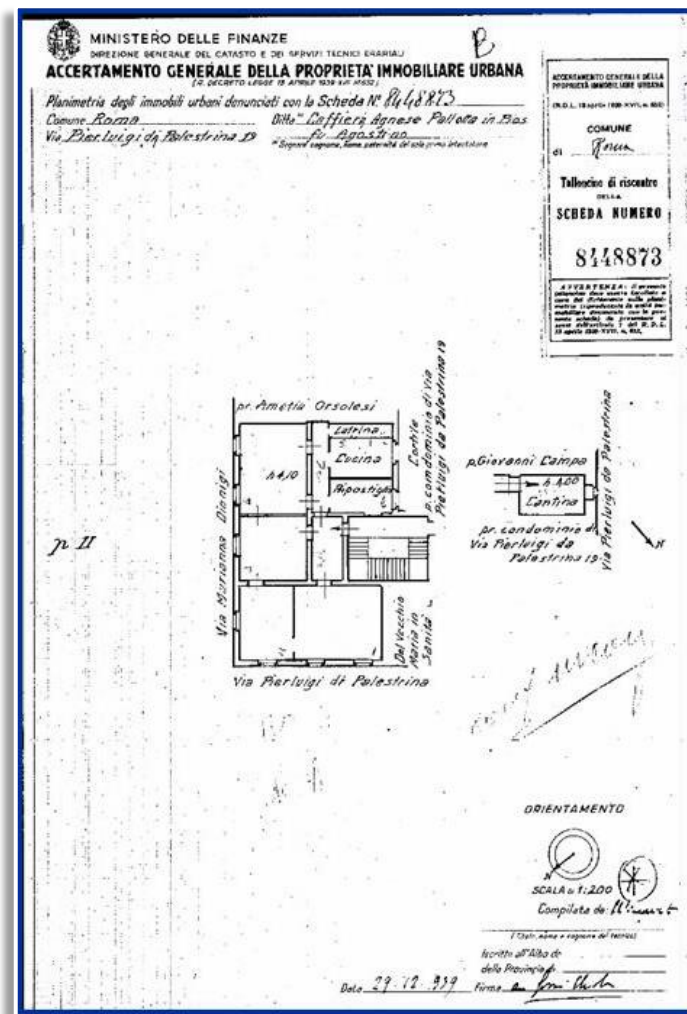
Le planimetrie catastali riferite a stadi non più attuali sono consultabili presso gli Uffici Provinciali.

Se le planimetrie sono presenti nella banca dati informatizzata il rilascio è gratuito.

Per le planimetrie disponibili solo in formato cartaceo presenti nell'archivio informatizzato, oppure correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55, è consentito il rilascio della copia conforme previo pagamento dei tributi speciali e dell'imposta di bollo.

In tal caso la richiesta deve essere motivata, ad esempio, per esigenze collegate a profili urbanistici ed edilizi stabiliti a livello comunale o regionale, oppure ad **attività di carattere peritale finalizzate all'individuazione di particolari profili civilistici, tali per cui risulta necessario ricostruire la storia grafica di ciascuna unità immobiliare.**

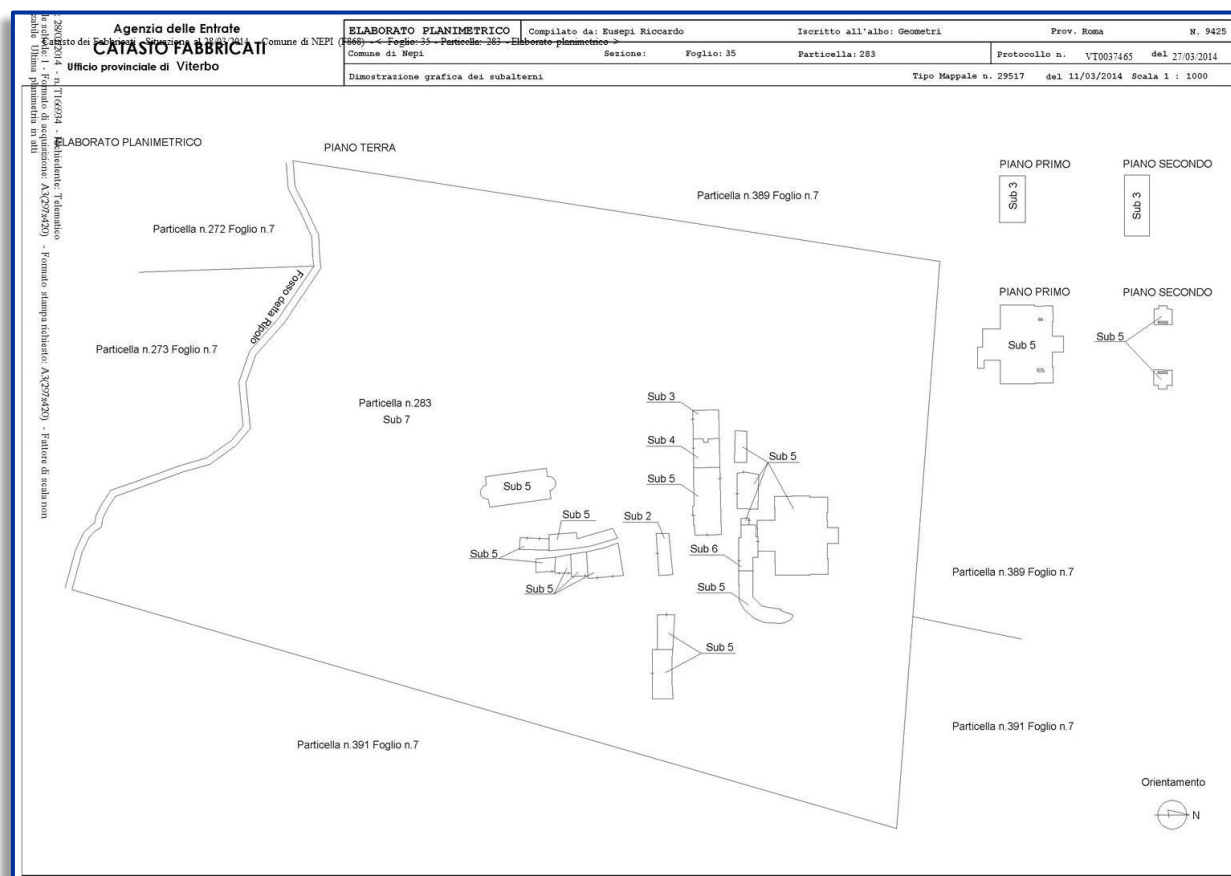
E' evidente che in tale fattispecie rientra in pieno la DD.



## 2.7 l'elaborato planimetrico

L'**elaborato planimetrico** è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala, ecc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni.

L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni.





## 2.8.2 estratto di mappa (catasto terreni)

L'estratto di mappa del catasto terreni è la rappresentazione di una porzione del foglio catastale, ordinariamente in scala 1:1000 ed in formato A3, centrato sulla particella del catasto terreni richiesta, che fornisce l'individuazione e la descrizione grafica delle particelle censite al Catasto Terreni presenti, fornendo di queste numero di particella, forma e posizione. Sono rappresentate inoltre le strade pubbliche, i corsi d'acqua ed i punti trigonometrici.



## 2.9 le connessioni tra catasto e urbanistica

### 2.9.1 catasto ed aree edificabili

Il catasto non riconosce come oggetto di censimento le aree edificabili, anche quando coincidono con una particella o un gruppo di particelle, poiché manca all'area edificabile una delle caratteristiche necessarie e cioè la capacità di produrre un reddito. Infatti il Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28 all'art. 2 recita:

*L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da **un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.***

Quindi, anche se dal punto di vista dell'autonomia funzionale va detto che spesso gli elaborati grafici dei piani regolatori dei comuni sono realizzati sulla base dei fogli catastali e quindi è possibile che un'area edificabile coincida con una particella e che perciò secondo l'uso locale (il PRG) possieda autonomia funzionale, essa, pur possedendo un valore, non produce reddito.

### 2.9.2 catasto e PRG

Ancora oggi gli elaborati grafici dei piani regolatori di alcuni comuni sono realizzati sulla base dei fogli catastali. La zonizzazione urbanistica ovviamente non deve seguire necessariamente i contorni delle particelle catastali, giacché obbedisce a regole interne diverse da quelle dettate dalle delimitazioni delle particelle dei terreni o delle aree di pertinenza dei fabbricati.

I fogli catastali costituiscono comunque un importante strato informativo e sono ormai inseriti in ogni piattaforma web che si occupi di territorio ed in particolare nelle piattaforme dei Comuni, unitamente al PRG ed alla cartografia satellitare.

Qualora sia necessario eseguire dei controlli numerici sulle superfici il tecnico dovrà verificare con quale sistema di coordinate è stata realizzata la sovrapposizione tra PRG e catasto, giacché i fogli catastali anteriori al 1998 sono realizzati nel sistema di coordinate Cassini – Soldner, mentre i Piani Regolatori e le foto satellitari sono usualmente realizzati nel sistema di coordinate Gauss – Boaga.



**COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO**  
Provincia di Roma

**VARIANTE DI AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL P.R.G.**  
L.R. 36/79 Parco Naturale Regionale Bracciano-Martignano  
P.T.P. approvato con L.R. 24/98 e modificati con D.C.R.L. n°41/2007  
P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556/07 e n° 1035/07  
**PROGETTO DEL PIANO**

TITOLO : **PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO SU BASE CATASTALE**

Il Sindaco :	Progettato da :
Il dirigente urb. Tecnico :	Arch. Maurizio Bardini
Assessore Urbanistica :	Arch. Francesco Caracci
Data :	Febbraio 2009
Approvato da :	Scala : 1 : 5,000
	Foglio : P2.a

**LEGENDA**

- confine comunale
- Perimetro ambiti amministrativi
- Individuazione ambiti amministrativi

**ZONE A** (Centro storico) (Completamento)

- zona B1 (Intensivo L.U. 1,30 mc/mq.)
- zona B2 (Semi-intensivo L.U. 0,50 mc/mq.)

**ZONE C** (Trasformazione urbanistica di tipo residenziale)

- zona C1 (Intensivo L.U. 0,30 mc/mq.)
- zona C2 (Intensivo a bassa densità L.U. 0,15 mc/mq.)
- zona C3 (Semi-intensivo L.U. 1,00 mc/mq.)
- zona C4 (Intensivo L.U. 2,00 mc/mq.)
- zona C5 (P.S.P.)
- zona C6 (Estensivo al verde ex art. 36 L.R. 36/99)

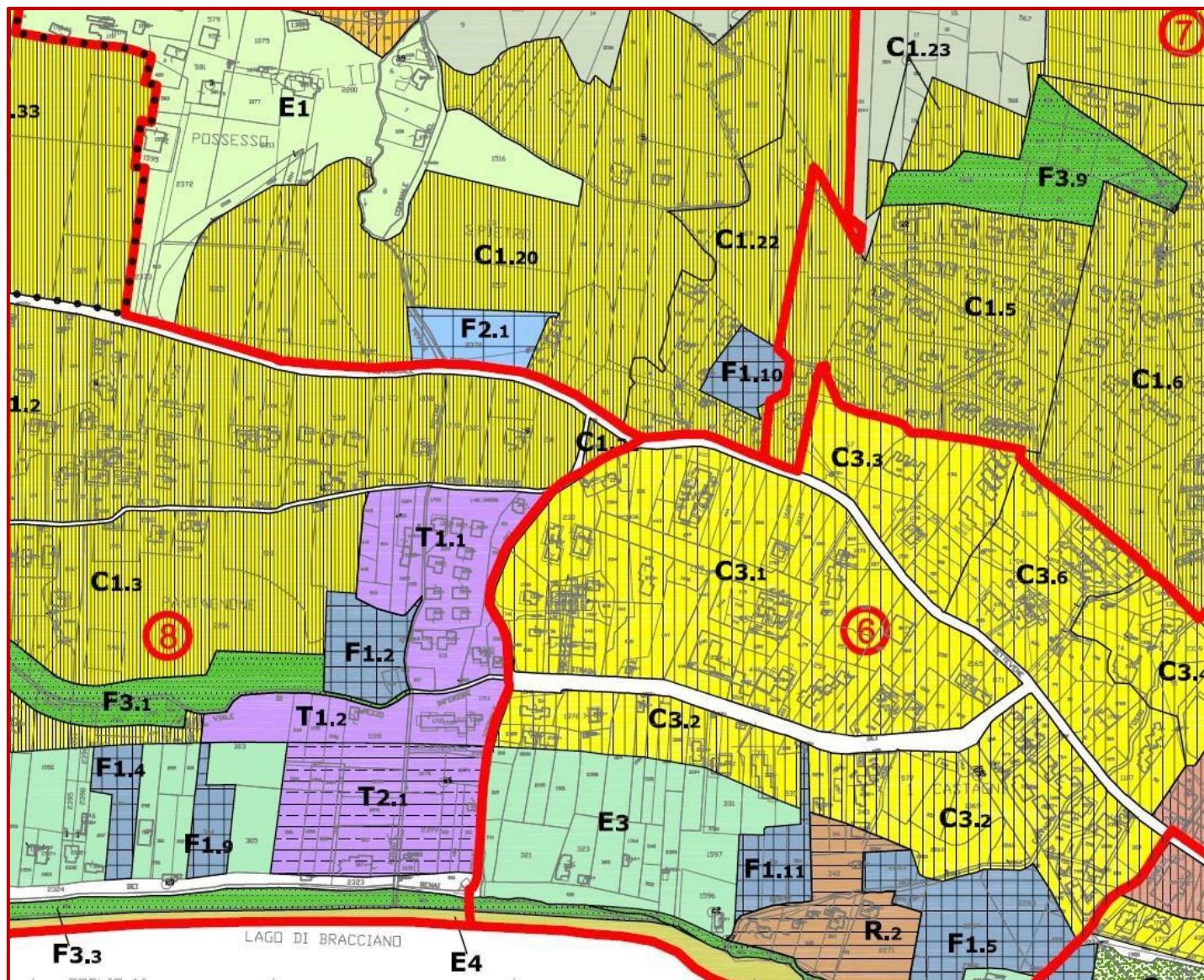
Perimetro del comprensorio di attuazione unitaria

**ZONE D** (Trasformazione urbanistica di tipo produttiva)

- zona D

**ZONE F** (Aree per servizi pubblici)

- zona F1 (Zone per attrezzature generali e di quartiere)
- zona F2 (Parco pubblico)
- zona F3 (Verde pubblico attrezzato)



### 2.9.3 aree urbane

Come è noto, la normativa catastale (art. 28 R.D.L. 652/1939) prevede che, entro 30 giorni dal completamento di un edificio, esso deve essere accatastato. Nella documentazione grafica dell'accatastamento sono compresi gli elaborati grafici (planimetria per gli immobili senza subalterni ed elaborato planimetrico per quelli con subalterni). In entrambi i casi è obbligatorio disegnare a linea continua le **aree pertinentziali** annesse all'edificio che, in qualità di **aree urbane**, sono accatastate nella categoria fittizia F/1, priva di rendita.

La forma e la superficie di tali aree dipende da elementi e/o vincoli non dettati dalla normativa catastale, come, ad esempio, le indicazioni del progetto architettonico, le esigenze funzionali dell'edificio o i confini con aree di edifici limitrofi. Inoltre non necessariamente deve coincidere con i confini dell'originario lotto edificabile.

Ciò significa che, nel caso l'edificio non abbia esaurito la cubatura del lotto, l'area urbana possiede un valore di mercato ma non una rendita catastale, cosicché sarà soggetta all'IMU in quanto area edificabile. Naturalmente, previa frazionamento, se ne potrà sempre staccare la porzione che esprime la cubatura residua.

Ogni variazione dello stato di fatto dell'area urbana rispetto a quanto presente nell'elaborato planimetrico rappresenta un'incoerenza che, se interpretata come una violazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi del Decreto Legge n° 78 del 2010 già citato, potrebbe mettere a rischio la validità dell'atto di trasferimento.

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 30 comma 2 D.P.R. n. 380 del 2001, *«gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici Registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata»* e che la prescrizione non si applica *«quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo Catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati»*

#### 2.9.4 unità collabenti

La categoria F/2 - Unità collabenti (dal lat. *collabi* «rovinare, cadere», propriamente «cadere, scivolare insieme») va attribuita a immobili diroccati, ai ruderi o a immobili caratterizzati da notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale, temporalmente rilevante. La loro iscrizione in catasto è **possibile** ma non **obbligatoria**.

Le unità collabenti sono prive di una propria planimetria e sono individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico. Ne consegue che le unità collabenti devono essere comunque **individuabili** e **perimetrabili**. Risultano **non individuabili** né **perimetrabili** quei beni per i quali si verificano entrambi i seguenti requisiti:

- a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Gli immobili **collabenti** non vanno confusi con gli **inagibili**, definiti tali in base ai criteri stabiliti da ogni comune, che invece pagano le imposte ridotte ma mantengono inalterata la rendita.

La Legge 98/2013 amplia gli interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, tra cui rientrano «quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza [...]». Pertanto, la ricostruzione di un rudere, come è a tutti gli effetti **l'unità collabente**, attuata nel rispetto della volumetria preesistente può rientrare nel concetto di "ristrutturazione edilizia». In virtù dello stesso articolo vengono meno gli obblighi di mantenimento della stessa sagoma. La destinazione d'uso del nuovo fabbricato deve comunque essere rispondente alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Una **unità collabente**, poiché può essere iscritta in catasto nella categoria F/2 è di fatto un edificio esistente e, di conseguenza, può usufruire delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per quelli di riqualificazione energetica. Per lo stesso motivo va infine osservato che, mentre un'area libera da ruderi edilizi è in condizione di pronta edificabilità, un'area occupata da una **unità collabente** esige interventi di demolizione e bonifica



necessari a reintegrare le potenzialità edificatorie del suolo. Pertanto il fabbricato accatastato come unità collabente, oltre a non essere tassabile come fabbricato in quanto privo di rendita, non è tassabile neppure come area edificabile fino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è soggetta a imposizione.

### **2.9.5 categorie catastali e destinazioni urbanistiche**

Le due fattispecie nascono con intenti diversi: le categorie catastali hanno quello di assicurare un'equa tassazione degli immobili, mentre le destinazioni urbanistiche hanno quello di disciplinare un razionale sviluppo del territorio comunale.

Tuttavia tra di esse vi sono delle connessioni. La prima connessione è temporale: nelle zone di espansione le destinazioni urbanistiche individuano le tipologie d'uso degli immobili da costruire e, a costruzione avvenuta, gli immobili devono essere accatastati con categorie coerenti con le tipologie d'uso assentite.

Le tipologie d'uso urbanistiche sono attribuite alle aree dell'intero territorio comunale dal Piano Regolatore Generale e da altri strumenti di pianificazione puntuale, dei quali ogni comune è dotato. Pertanto una loro classificazione generale è impossibile se non per macrocategorie. Al riguardo il Testo Unico dell'Edilizia all'art. 23 ter recita:

*«Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce **mutamento rilevante della destinazione d'uso** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.»*

In base a tali categorie funzionali si può stilare una tabella di corrispondenza tra catasto e urbanistica.

MACROCATEGORIE URBANISTICHE	CATEGORIE CATASTALI
residenziale	A/1 Abitazioni di tipo signorile
	A/2 Abitazioni di tipo civile
	A/3 Abitazioni di tipo economico
	A/4 Abitazioni di tipo popolare
	A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A/7 Abitazioni in villini
	A/8 Abitazioni in ville
	A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
	A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
	C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
	C/7 Tettoie chiuse od aperte
turistico-ricettiva	C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
	C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
	D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
	D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
produttiva e direzionale	A/10 Uffici e studi privati
	D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
	D/1 Opifici
	D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
commerciale	C/1 Negozi e botteghe
	C/2 Magazzini e locali di deposito
	C/3 Laboratori per arti e mestieri
	D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
	D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
	D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
rurale	A/6 Abitazioni di tipo rurale
	D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole



Ne consegue che gli accatastamenti delle unità immobiliari di nuova edificazione dovrebbero essere accatastati con categorie coerenti con le tipologie urbanistiche assentite secondo lo schema indicato in tabella. Naturalmente ciò non può valere per i centri storici e le zone consolidate, dove destinazioni urbanistiche e categorie catastali si sono stratificate nel tempo. Quindi in tali zone, a causa delle mutazioni di categoria degli immobili intervenute a partire dalla entrata in vigore del catasto urbano (1 gennaio 1962) e delle mutazioni di destinazioni d'uso dovute all'evoluzione degli strumenti urbanistici, la tabella di corrispondenza tra le due fattispecie non è da considerare valida.

Come è noto, i territori comunali, ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, sono suddivisi nelle seguenti zone territoriali omogenee, all'interno delle quali in teoria possono ancora coesistere immobili appartenenti ad ognuna delle categorie funzionali prima viste:

zona A: centro storico;  
zona B: zona di completamento;  
zona C: zona di espansione;  
zona D: zona industriale;  
zona E: zona agricola;  
zona F: zona servizi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone dipendono dalle prescrizioni dei piani regolatori di ciascun comune e pertanto non è qui possibile specificarle. Tuttavia va ricordato che **la destinazione d'uso ufficiale**, quella che si intende come legittimamente abilitata tramite permessi e pratiche, **è quella attestata dal certificato di agibilità o abitabilità**.

Più in generale la **conformità urbanistica** è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, sia come complesso planivolumetrico sia per le singole unità immobiliari.

In ogni caso, dopo aver effettuato un cambio di destinazione d'uso urbanistica **è necessario verificare se occorra anche un cambio di categoria catastale** per conseguire anche la regolarità catastale.



Va anche detto che per prassi amministrativa in molti PRG e regolamenti edilizi d'Italia, in assenza di documentazione urbanistica e pratiche edilizie comprovanti la destinazione d'uso, si può far riferimento alle documentazioni catastali.

La divergenza tra destinazione d'uso e categoria catastale può dare luogo ad **aliud pro alio** nei contratti: si può incorrere nella casistica di risoluzione per inadempimento derivante da inidoneità all'uso promesso col preliminare o col rogito notarile finale. La verifica della destinazione d'uso e la sua coerenza con la categoria catastale è quindi indispensabile per delineare l'effettiva suscettibilità di utilizzo dell'immobile.


### **2.9.6 fabbricati rurali**

I fabbricati rurali sono gli immobili posti al servizio di terreni agricoli, in quanto utilizzati in modo strumentale all'attività di coltivazione, oppure quale abitazione dell'imprenditore agricolo. Questi fabbricati godono di un regime fiscale agevolato, a condizione che siano presenti tutti i requisiti previsti dalla legge, riguardanti i titolari di diritti reali sui terreni sui quali insistono, che devono esercitare l'attività agricola.

In passato i fabbricati rurali erano censiti esclusivamente nel Catasto Terreni, proprio perché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di autonoma capacità reddituale. In seguito la legge 26 febbraio 2010, n. 25 art. 42 bis ha introdotto l'obbligo di censire i fabbricati rurali al catasto fabbricati, con le stesse modalità previste per le costruzioni urbane. Il termine per l'accatastamento di tutti i fabbricati rurali esistenti è scaduto il **30 settembre 2012**. Entro tale data dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultavano iscritti solo al catasto terreni, con conseguente attribuzione della rendita catastale.

Contemporaneamente poteva essere presentata **un'autocertificazione dell'intestatario catastale relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità**. La sussistenza dei requisiti di ruralità risulta nella banca dati catastale mediante apposizione della specifica annotazione «**requisiti di ruralità accertati**», ed è riscontrabile anche nella relativa visura.

In tal caso i fabbricati rurali, pur possedendo una rendita, sono esonerati dal pagamento dell'IMU.



Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei fabbricati rurali vanno distinte due situazioni:

- 1) I fabbricati rurali sono situati nelle zone territoriali omogenee di tipo E - zone agricole. In tal caso in linea generale tutti i piani regolatori tendono a conservare le attività agricole, imponendo quindi delle limitazioni alle attività edilizie che li riguardano (ampliamenti, frazionamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso ecc.);
- 2) I fabbricati rurali, a causa del progredire dell'urbanizzazione del territorio comunale, sono stati inclusi in zone territoriali omogenee di tipo C - zone di espansione o di tipo E – zone industriali. In tal caso in linea generale tutti i piani regolatori tendono ad assoggettarle ai corrispondenti regimi urbanistici.

Non potendo ovviamente procedere ad una verifica puntuale delle norme di tutti i piani regolatori comunali italiani, si può comunque ragionevolmente affermare che, in entrambi i casi, **l'annotazione «requisiti di ruralità accertati» presente nella banca dati catastale non ha alcuna rilevanza ai fini del regime urbanistico di tali fabbricati.**

Il motivo è evidente: con tale annotazione è il catasto che si allinea con la legislazione vigente in tema di fiscalità comunale, confermandoli non tassabili ai fini IMU anche se detentori di rendita catastale.

La logica della pianificazione urbanistica ha uno scopo diverso da quella che presiede al gettito fiscale comunale, dovendo occuparsi dell'armonioso sviluppo del territorio.

Vi sono tuttavia degli ambiti nei quali tale annotazione può avere valenza urbanistica.

Come è noto, a seguito dell'avvento della pianificazione territoriale regionale, che si occupa dell'armonioso sviluppo, non solo dell'attività edilizia, ma anche delle attività economiche presenti sul territorio e della conservazione e valorizzazione del paesaggio, sia urbano che rurale, i piani regolatori comunali hanno abbandonato la logica delle zone e della prevalenza dell'attività edilizia (eredità dei vecchi programmi di fabbricazione) e iniziato a tutelare attività economiche e paesaggio. In tale ambito l'annotazione catastale di ruralità permette un censimento ed una geolocalizzazione immediate del patrimonio edilizio e fondiario comunale a vocazione agricola.

### 3 Le procedure di acquisizione della documentazione

Come già mostrato nel quadro schematico dei dati contenuti nelle certificazioni, tutta la documentazione catastale è detenuta dall'**Ufficio Provinciale del Territorio** della provincia in cui si trovano gli immobili da esaminare.

La procedura di acquisizione tradizionale è ovviamente quella di recarsi presso tale ufficio e richiedere

copia delle certificazioni che si considerano necessarie.

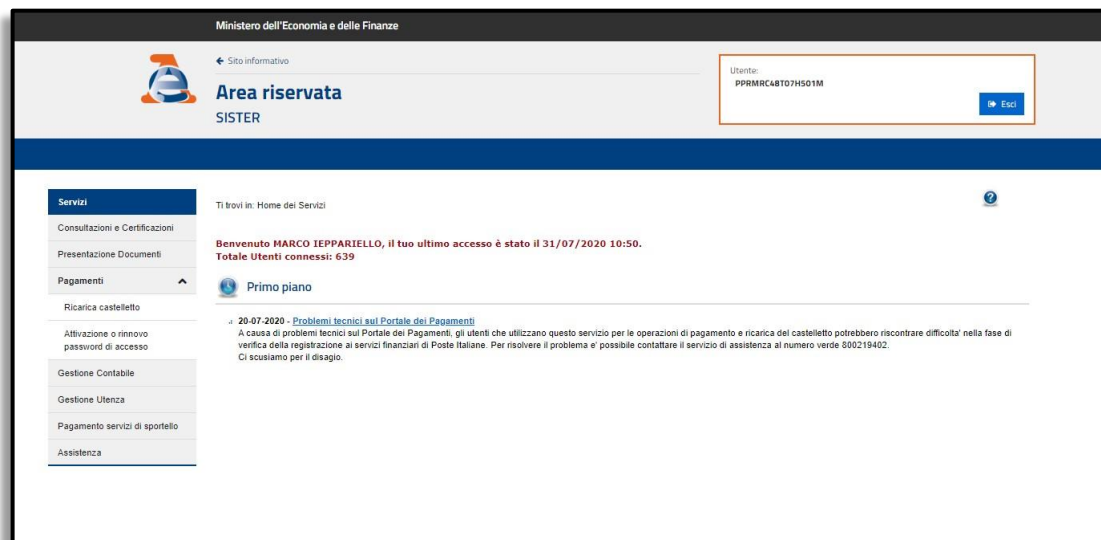
La procedura alternativa è quella di richiedere ed ottenere le certificazioni per via telematica mediante la piattaforma Sister (acronimo per **Sistema territoriale**).

Tutte le certificazioni richieste, sia presso gli uffici che per via telematica, hanno un costo fisso.

Per acquisire le certificazioni per via telematica il tecnico dovrà preventivamente accreditarsi sulla piattaforma Sister tramite codice fiscale e password:

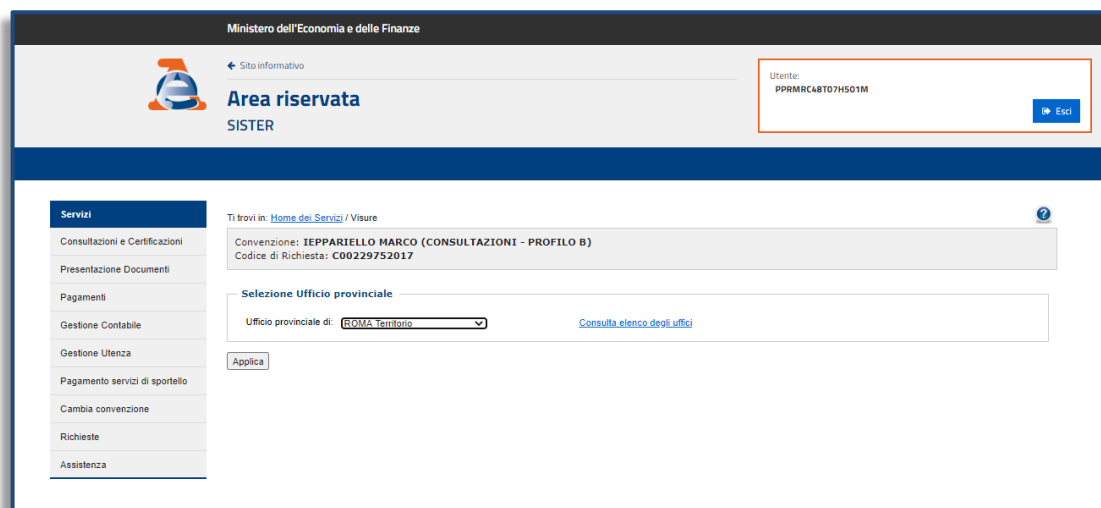
The screenshot displays the Agenzia Entrate website interface. At the top, the header includes the logo and name of the Agenzia Entrate, along with navigation links for 'Registrati a SISTER', 'Contatti e assistenza', and 'Trova l'ufficio'. Below the header, there is a search bar and social media icons. The main navigation menu lists various user categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e Pa, and L'Agenzia. The 'Area riservata' (Reserved Area) is also indicated. The central content area is titled 'Servizi catastali e di pubblicità immobiliare' and features a 'Primo piano' (First Plan) section with a news item dated 06-07-2020 regarding map updates. On the right side, there is a 'Accedi ai servizi' (Access to services) box containing a login form with fields for 'Nome utente' (Username) and 'Password', an 'Accedi' button, and links for 'Hai dimenticato la password?', 'Adesione ai servizi', and 'Primo Accesso Responsabile'.

Successivamente dovrà caricare una somma di denaro in un castelletto, prelevati i costi delle certificazioni richieste.



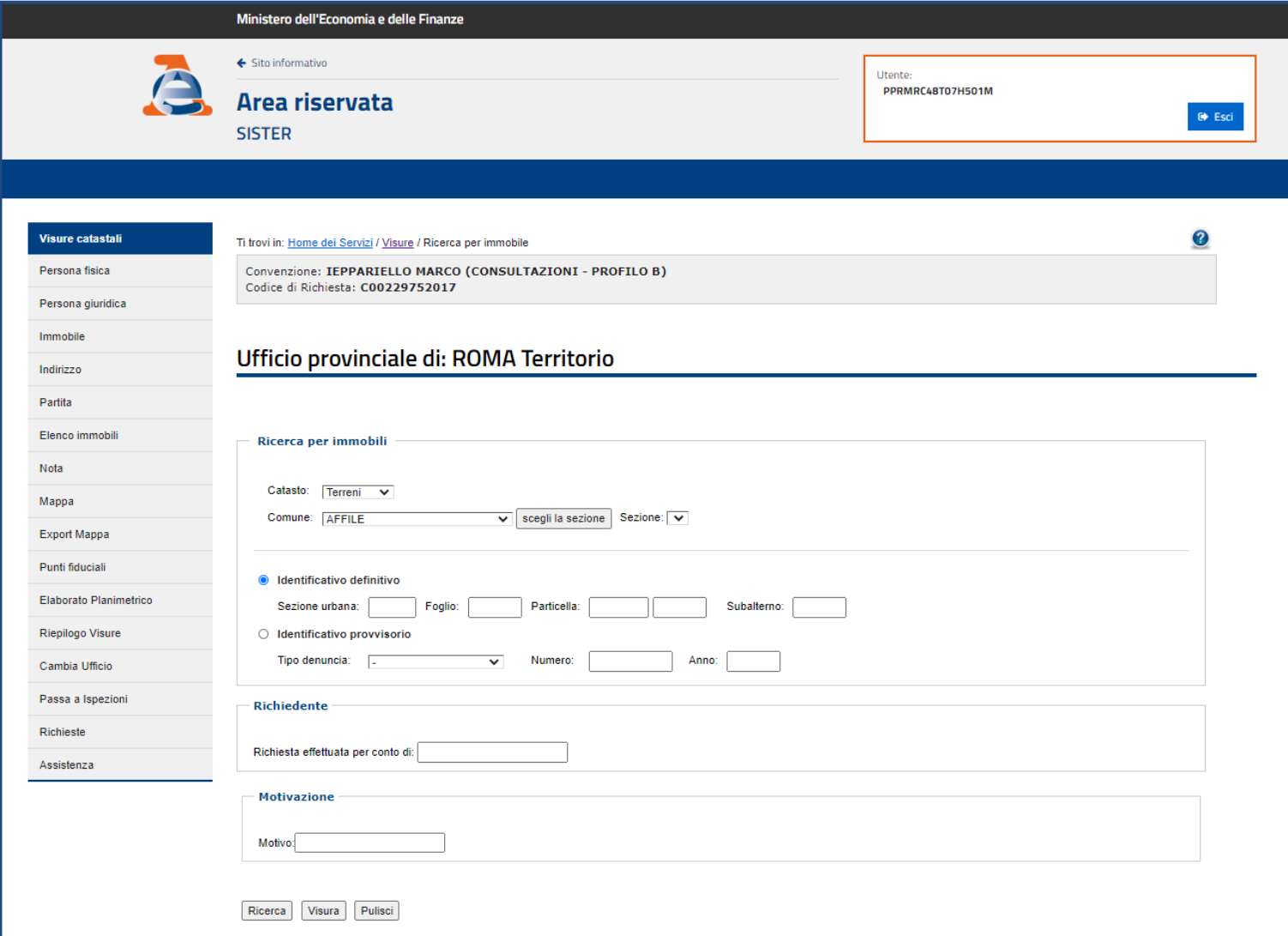
The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web portal. At the top, it says 'Ministero dell'Economia e delle Finanze'. The user is logged in as 'PPRMRC48T07H501M'. The left sidebar lists services: Consultazioni e Certificazioni, Presentazione Documenti, Pagamenti, Ricarica castelletto, Attivazione o rinnovo password di accesso, Gestione Contabile, Gestione Utenza, Pagamento servizi di sportello, and Assistenza. The main content area displays a welcome message for 'MARCO IEPPARIELLO' and a 'Primo piano' section with a notice about technical issues on the payment portal as of 20-07-2020.

Una volta accreditato potrà scegliere l'Ufficio Provinciale di interesse.



The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web portal after login. The user is logged in as 'PPRMRC48T07H501M'. The left sidebar lists services: Consultazioni e Certificazioni, Presentazione Documenti, Pagamenti, Gestione Contabile, Gestione Utenza, Pagamento servizi di sportello, Cambia convenzione, Richieste, and Assistenza. The main content area displays the user's profile: 'Convenzione: IEPPARIELLO MARCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)' and 'Codice di Richiesta: C00229752017'. There is a section for 'Selezione Ufficio provinciale' with a dropdown menu showing 'ROMA Territorio' and an 'Applica' button. A link 'Consulta elenco degli uffici' is also present.

Potrà così accedere al menù che permette di effettuare le richieste delle varie certificazioni catastali. Da questa schermata si può richiedere la **visura catastale**, sia attuale che storica.



The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web interface. At the top, the header includes the 'Ministero dell'Economia e delle Finanze' logo, a 'Sito informativo' link, and the user's session ID 'PPRMRC48T07H501M' with an 'Esci' button. A left sidebar contains a menu for 'Visure catastali' with options like 'Persona fisica', 'Persona giuridica', 'Immobile', 'Indirizzo', 'Partita', 'Elenco immobili', 'Nota', 'Mappa', 'Export Mappa', 'Punti fiduciali', 'Elaborato Planimetrico', 'Riepilogo Visure', 'Cambia Ufficio', 'Passa a Ispezioni', 'Richieste', and 'Assistenza'. The main content area shows the user's path 'Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure / Ricerca per immobile', the convention 'IEPPARIELLO MARCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)', and the request code 'C00229752017'. Below this, the 'Ufficio provinciale di: ROMA Territorio' is displayed. The 'Ricerca per immobili' section contains dropdowns for 'Catasto: Terreni' and 'Comune: AFFILE', a 'scegli la sezione' button, and a 'Sezione:' dropdown. There are two radio buttons for 'Identificativo definitivo' (selected) and 'Identificativo provvisorio'. The 'Identificativo definitivo' section has input fields for 'Sezione urbana', 'Foglio', 'Particella', and 'Subalterno'. The 'Identificativo provvisorio' section has input fields for 'Tipo denuncia', 'Numero', and 'Anno'. Below these are sections for 'Richiedente' (with a 'Richiesta effettuata per conto di:' field) and 'Motivazione' (with a 'Motivo:' field). At the bottom, there are three buttons: 'Ricerca', 'Visura', and 'Pulisci'.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata  
SISTER

Utente:  
PPRMRC48T07H501M

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Ricerca per immobile

Convenzione: **IEPPARIELLO MARCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00229752017**

**Ufficio provinciale di: ROMA Territorio**

**Ricerca per immobili**

Catasto: Terreni

Comune: AFFILE [scegli la sezione](#) Sezione:

☒ Identificativo definitivo

Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

☐ Identificativo provvisorio

Tipo denuncia: Numero: Anno:

**Richiedente**

Richiesta effettuata per conto di:

**Motivazione**

Motivo:

Ricerca Visura Pulisci



Lo stesso menù permette di accedere alla richiesta delle seguenti certificazioni:

- **elenco immobili;**
- **estratto di mappa;**
- **elaborato planimetrico.**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

**Area riservata**  
SISTER

Utente:  
PPRMRC48T07H501M

Esci

**Visure catastali**

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili**
- Nota
- Mappa**
- Export Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico**
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Ricerca per immobile

Convenzione: **IEPPARIELLO MARCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00229752017**

**Ufficio provinciale di: ROMA Territorio**

**Ricerca per immobili**

Catasto: Terreni  
Comune: AFFILE scegli la sezione Sezione: scegli la sezione

☒ **Identificativo definitivo**  
Sezione urbana:  Foglio:  Particella:  Subalterno:

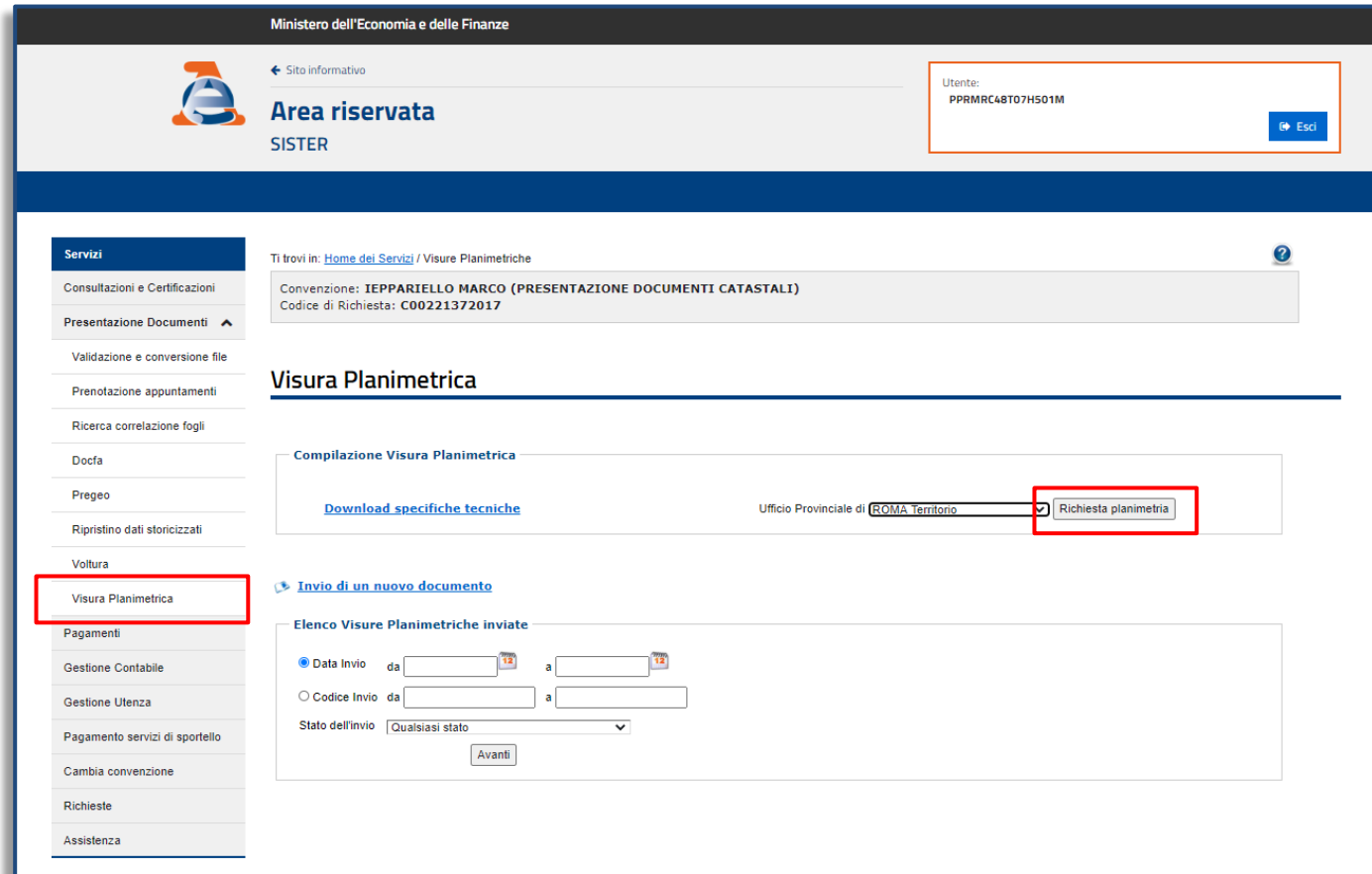
☐ **Identificativo provvisorio**  
Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

**Richiedente**  
Richiesta effettuata per conto di:

**Motivazione**  
Motivo:

Ricerca Visura Pulisci

Per effettuare la visura delle **planimetrie** è necessario accedere, dal menù iniziale, alla sezione **Presentazione Documenti**, nel quale si trova la voce **Visura Planimetrica**.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata  
SISTER

Utente:  
PPRMRC48T07H501M

Esci

Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- Presentazione Documenti
- Validazione e conversione file
- Prenotazione appuntamenti
- Ricerca correlazione fogli
- Docfa
- Pregeo
- Ripristino dati storici
- Voltura
- Visura Planimetrica**
- Pagamenti
- Gestione Contabile
- Gestione Utenza
- Pagamento servizi di sportello
- Cambia convenzione
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure Planimetriche

Convenzione: **IEPPARIELLO MARCO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00221372017**

### Visura Planimetrica

Compilazione Visura Planimetrica

[Download specifiche tecniche](#)

Ufficio Provinciale di **ROMA Territorio** **Richiesta planimetria**

[Invio di un nuovo documento](#)

Elenco Visure Planimetriche inviate

☒ Data Invio da  a

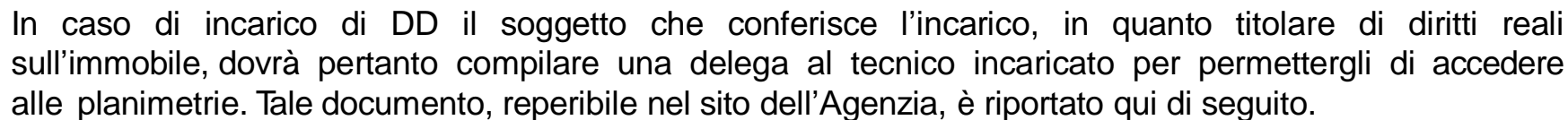
☐ Codice Invio da  a

Stato dell'invio **Qualsiasi stato**

Avanti


Come è noto, la planimetria catastale degli immobili è classificata come dato sensibile e come tale è consultabile solo dai seguenti soggetti:

- il titolare di diritti reali sull'immobile;
- un tecnico da lui delegato.



Alla delega, firmata digitalmente, va inoltre allegata copia di un documento di identità. La piattaforma Sister permette al tecnico di scaricare la planimetria richiesta senza alcuna delega, ma essa è comunque obbligatoria ai sensi del Provvedimento del 16/9/2010 del Direttore dell'Agenzia del Territorio.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 [Sito informativo](#)

**Area riservata**  
SISTER

Utente:  
PPRMRC48T07H501M [Esci](#)

**Servizi**

- Consultazioni e Certificazioni
- Presentazione Documenti**
- Validazione e conversione file
- Prenotazione appuntamenti
- Ricerca correlazione fogli
- Docfa
- Pregeo
- Ripristino dati storici
- Voltura
- Visura Planimetrica**
- Pagamenti
- Gestione Contabile
- Gestione Utenza
- Pagamento servizi di sportello
- Cambia convenzione
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / Richiesta planimetrie

Convenzione: **IEPPARIELLO MARCO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00221372017**

### Richiesta planimetrie

Ufficio Provinciale di ROMA Territorio  
**Incarico professionale ricevuto da**

Cognome  Nome  In qualità di:

Codice fiscale  [Imposta come intestatario](#)

**Dati Intestatario**

Codice fiscale

☒ **Persona fisica**

Cognome  Nome

☐ **Persona giuridica**

Denominazione

**Dati relativi all'immobile (max 6)**

Comune:  [scegli la sezione](#) Sezione:

☒ **Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:  Subalterno:

☐ **Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

formato stampa richiesta ☐ A3 ☒ A4

[Aggiungi immobile](#)

[Avanti](#) [Indietro](#)

Una volta effettuata la richiesta e confermati i dati identificativi dell'immobile si può procedere al download:

The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web interface. At the top, there's a header with the 'Ministero dell'Economia e delle Finanze' logo and a user login box containing the username 'PPRMRC48T07H501M' and an 'Esci' button. Below the header, a left sidebar lists various services like 'Consultazioni e Certificazioni', 'Presentazione Documenti', 'Validazione e conversione file', etc. The main content area shows the user's current location: 'Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure Planimetriche / Richiesta planimetrie / Download Richiesta Planimetrie'. It displays the convention 'IEPPARIELLO MARCO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)' and the request code 'C00221372017'. The section 'Riepilogo Richiesta Planimetrie' contains three main fields: 'Ufficio Provinciale di VITERBO Territorio' with the professional charge 'Incarico professionale ricevuto da', 'Dati Intestatario' with the name 'Maria Maddalena' and cognome 'Panunzi', and 'Immobili inseriti' with the commune 'SORIANO NEL CIMINO' and other details like 'Foglio: 44', 'Particella: 114', and 'Subalterno: 3'. At the bottom right of the form, there are 'Scarica' and 'Indietro' buttons.

Per richiedere planimetrie relative a stadi precedenti dell'immobile è necessario procedere con tre diverse modalità:

a) la planimetria è rasterizzata e quindi presente in banca dati: può essere richiesta tramite Sister, oppure recandosi in qualsiasi Ufficio Provinciale, o anche tramite lo sportello catastale decentrato presso i Comuni;

b) la planimetria non è rasterizzata ma cartacea. In tal caso occorre recarsi presso l'Ufficio Provinciale nel quale è situato l'immobile;

c) nel caso b), in alternativa, è consentito chiedere tramite posta, il rilascio di una copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni catastali, previo il pagamento dei tributi speciali e dell'imposta di bollo.

## 4 Le operazioni in sopralluogo

Come già rimarcato in premessa, il tecnico incaricato della DD catastale non potrà limitarsi a confrontare lo stato di fatto con la planimetria catastale, ma dovrà anche verificare che **lo stato di fatto sia tale da rendere conformi a ciò che è presente nelle certificazioni acquisite anche tutti i restanti dati**, che qui di seguito si ripropongono:

### **dati identificativi (catasto fabbricati e terreni):**

- foglio
- particella
- subalterno (per i fabbricati urbani composti da più unità immobiliari e anche per i fabbricati rurali non più censiti al catasto terreni)

### **dati reddituali, o di classamento (catasto fabbricati):**

- categoria (destinazione funzionale)
- classe (redditività)
- consistenza (vani)
- superficie catastale (metri quadri)
- rendita (€ - reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario potenzialmente ritraibile)

### **(catasto terreni):**

- superficie catastale (metri quadri – ettari, are, centiare);
- porzione (individuate con le lettere dell'alfabeto: indicano un diverso tipo di cultura presente);
- qualità (con riferimento alle tipologie di coltura presenti sul territorio);
- classe (con riferimento a una o più classi corrispondenti a diversi livelli di produttività);
- deduzioni (per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione);
- reddito dominicale (€ - reddito fondiario attribuibile al proprietario al netto delle deduzioni);
- reddito agrario (€ - reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo).



Ogni verifica in sopralluogo di un dato catastale dovrà avere come esito uno dei tre giudizi seguenti:

- conformità;
- non conformità eliminabile;
- non conformità non eliminabile.

Nel caso di non conformità eliminabile dovrà essere riportata l'azione da intraprendere per sanare la situazione ed i relativi costi da sostenere. La regola generale da seguire è la seguente:

***esiste una non conformità quando l'analisi dello stato di fatto impone una variazione catastale ai sensi delle normative relative al Catasto.***

E' quindi necessario elencare le normative che regolano l'accatastamento degli immobili.

Purtroppo, risalendo l'istituzione del catasto italiano all'anno 1904, la normativa in materia è ad oggi vastissima. Si riporta, per ogni evenienza, qui di seguito un estratto dell'elenco delle leggi e delle disposizioni via via succedutesi, tratto dalla pubblicazione in formato pdf «**Il Codice del Catasto**» a cura della **Exeo Edizioni** ed aggiornato al 2017.

Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523. Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.....	25
Legge 9 luglio 1905, n. 395. Legge portante provvedimenti del catasto urbano e di quelli antichi dei terreni.....	49
Regio Decreto 16 dicembre 1922, n. 1717. Regio decreto 16 dicembre 1922 concernente la revisione periodica del classamento dei terreni agli effetti del nuovo catasto.....	49
Regio Decreto 7 gennaio 1923, n. 17. Regio decreto 7 gennaio 1923 che dispone la revisione generale degli estimi catastali.....	50
Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499. Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province.....	53
Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1572. Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto.....	91

Regio Decreto Legge 10 maggio 1938, n. 664. Semplificazione della procedura per la conservazione del nuovo catasto e aggiornamento di tutte le disposizioni di leggi vigenti in materia di nuovo catasto. ....	109
Regio Decreto Legge 5 settembre 1938, n. 1507. Modificazioni alla composizione ed al funzionamento della commissione censuaria centrale. ....	110
Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153. Approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni.....	112
Legge 5 gennaio 1939, n. 9. Conversione in legge del R. Decreto - legge 10 maggio 1938. XVI, n. 664, concernente la semplificazione della procedura per la conservazione del nuovo catasto e l'aggiornamento di tutte le disposizioni di leggi vigenti in materia di nuovo catasto. ....	145
Regio Decreto Legge 4 aprile 1939, n. 589. Revisione generale degli estimi dei terreni. ....	145



Un servizio online per ricercare una normativa catastale è quello del Ministero Economia e Finanze, che permette di effettuare la ricerca secondo vari parametri e che fornisce il testo della normativa in formato pdf. L'indirizzo del sito web è il seguente:

[https://def.finanze.it/DocTribFrontend/callRicAvanzataNormativa.do?js\\_enabled=1&reset=y](https://def.finanze.it/DocTribFrontend/callRicAvanzataNormativa.do?js_enabled=1&reset=y)

Qui di seguito si riporta la pagina iniziale del sito.

Ad oggi ogni variazione catastale deve essere eseguita telematicamente tramite Sister mediante tre procedure informatiche, il cui uso è obbligatorio a partire dal 2015:

**Docfa:** Documenti **c**atasto **f**abbricati per le variazioni catastali di classamento o consistenza dei fabbricati;

**Docte:** Documenti **c**atasto **t**erreni per le variazioni catastali di classamento o consistenza dei terreni;

**Pregeo:** **P**retreatmento atti **g**eometrici, per le variazioni dei terreni per edificazione, ampliamento, demolizione anche parziale di unità immobiliari, o per frazionamento;

Ne consegue che tutte le normative sopra elencate fortunatamente sono condensate nelle rispettive procedure e nelle loro Guide Operative.

## 4.1 Le operazioni in sopralluogo – Catasto terreni

Le operazioni di seguito descritte sono relative, per semplicità di esposizione, alla DD catastale di un'unica particella.

La prima operazione da compiere, con l'ausilio dell'estratto di mappa, è un esame della particella per verificarne la forma complessiva, l'eventuale materializzazione dei confini, le tipologie di colture presenti, la presenza di fabbricati.

Qualora nella particella siano presenti edifici si avrà cura di verificare, mediante le visure al catasto fabbricati, l'estratto di mappa e gli eventuali elaborati planimetrici, se essi sono stati regolarmente accatastati. Qualora alcuni fabbricati o porzioni di essi siano accatastati nelle categorie A e presentino in visura l'annotazione «*requisiti di ruralità accertati*» va verificata l'effettiva sussistenza di tali requisiti all'attualità sulla base dell'art. 9 comma 3 della Legge 26-2.1994 n. 133.

Per i restanti fabbricati, che debbono essere costruzioni strumentali all'uso agricolo del terreno, vanno verificate le destinazioni previste dal comma 3bis del medesimo articolo.

Per la consistenza complessiva si dovrà procedere ad un controllo delle coordinate dei vertici dei confini della particella presenti nel database catastale ovvero, in caso di atti di aggiornamento recenti, ad un controllo delle coordinate dichiarate nell'ultimo Pregeo presentato.

Per le consistenze parziali in caso di più colture va preliminarmente verificata la situazione delle colture presenti nella visura attuale integrandola con una ricerca eseguita online sul sito dell'Agenzie delle Entrate alla pagina <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/VariazioniColturali/motore.php>, che riporta per provincia e comune l'elenco delle particelle che hanno subito una variazione colturale nell'anno precedente.

In secondo luogo dovranno essere verificati i seguenti dati:

- l'avvicendamento colturale: ciclo ortivo, ciclo seminativo o assente;
- la potenzialità irrigua della particella cioè se il terreno ha disponibilità di acqua per irrigare (un pozzo, una canaletta d'irrigazione o altro);
- la **qualità** della coltura o delle colture effettivamente praticate;
- la loro **classe**.



Il tipo di coltura o colture, ovvero la **qualità**, vanno verificate con riferimento al quadro di qualificazione dei terreni già mostrato al paragrafo 2.2.2.

La relativa **classe**, ovvero il grado di produttività della coltura, è espressa da un numero, che può andare da 1 a 5. La classe 1 esprime la migliore produttività colturale mentre la classe 5 indica la peggiore. Poiché il riconoscimento di qualità e classe è materia specialistica, è opportuno farsi coadiuvare da un dottore agronomo o un perito agrario.

Il reddito complessivo si divide, come già visto in:

- **reddito dominicale**: reddito fondiario attribuibile al proprietario al netto delle deduzioni;
- **reddito agrario**: reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo.


Vanno infine verificati ulteriori dati reddituali. Può infatti verificarsi il caso che su alcune particelle gravino oneri particolari dei quali non si è tenuto conto nella determinazione della tariffa generale del reddito dominicale. Per esse è prevista una particolare detrazione dalla tariffa detta deduzione fuori tariffa. Gli oneri per i quali è prevista tale detrazione sono:

- spese per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica;
- spese di irrigazione;
- diminuzioni di reddito per servitù militari.

La deduzione è prevista per ettaro o in percentuale del reddito dominicale. Le deduzioni fuori tariffa sono contraddistinte da simboli di deduzione (A1, A2 ... B1, B2 ...) cui corrisponde un dato importo che viene detratto dalla tariffa principale per ottenere la tariffa derivata.

Sarà quindi cura del tecnico verificare in sopralluogo l'effettiva permanenza per le particelle interessate delle condizioni che giustificano le deduzioni fuori tariffa.

Per le spese di difesa, scolo, bonifica e irrigazione vanno assunte informazioni presso il Consorzio di bonifica nel quale rientra la particella, al fine di verificare la sussistenza delle suddette spese.

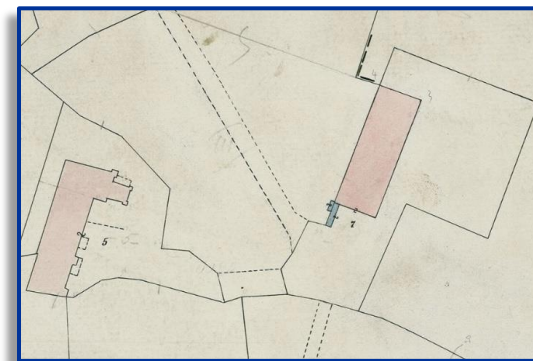


Per le servitù militari imposte sui terreni agricoli si deve far riferimento alla Legge 24 Dicembre 1976, n. 898. Il tecnico dovrà verificare se all'attualità la servitù militare relativa alla deduzione fuori tariffa è ancora attiva assumendo informazioni presso il Comune di appartenenza, ove è depositata copia del decreto di imposizione delle servitù. Tali servitù, salvo rinnovi, sono di solito di durata quinquennale.

## 4.2 Le operazioni in sopralluogo – Catasto fabbricati

Le operazioni di verifica da effettuare in sopralluogo nel caso di fabbricati differiscono tra loro a seconda che il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare o sia composto da più unità immobiliari. Inoltre, in entrambi i casi, differiscono se il fabbricato possiede o meno un'area esterna. Le operazioni da compiere infine differiscono a seconda della categoria catastale del fabbricato, sia esso semplice o composto. Per l'economia della trattazione le operazioni descritte saranno riferite all'intera categoria e non agli eventuali sottoinsiemi di essa salvo specificare, quando occorre, le operazioni particolari riferibili ad uno specifico sottoinsieme.

L'operazione preliminare da effettuare in ogni caso è quella di individuare la particella catastale sul relativo foglio di mappa o sull'estratto di mappa per verificare eventuali aree esterne ad essa collegate. Si rammenta che l'appartenenza al fabbricato di un'area esterna è testimoniata, a livello catastale, dal segno di graffa che li unisce. La graffa è il segno utilizzato per collegare una superficie edificata con una scoperta. **Essa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale.**



### 4.2.1 Fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare

Nel caso di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare le operazioni in sopralluogo differiscono a seconda che:

- l'unità immobiliare è priva di area esterna;
- l'unità immobiliare possiede un'area esterna, graffata o non graffata.



Nel secondo caso, oltre a tutte le verifiche sopra riportate, sulla scorta della planimetria devono essere verificati (mediante misurazioni con strumenti adeguati alla fattispecie) i seguenti dati dell'area esterna:

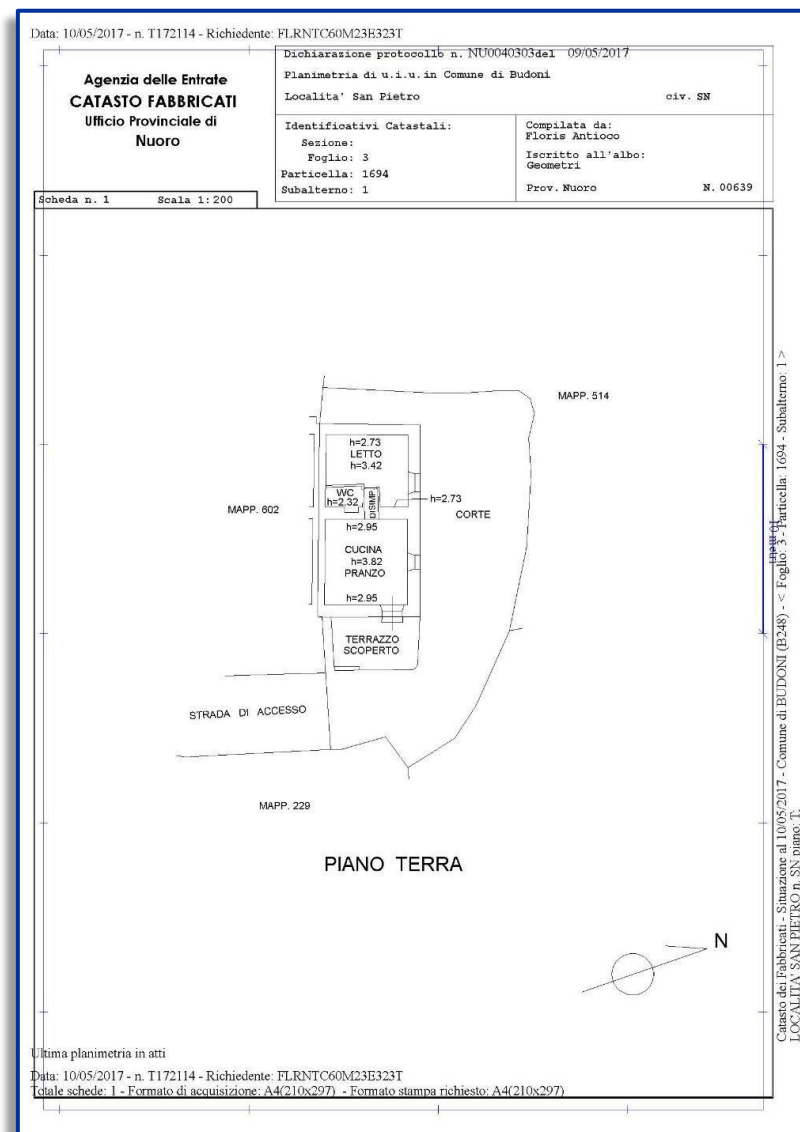
- i confini con le particelle contigue;
- la forma dell'area;
- l'eventuale presenza di manufatti non riportati in planimetria.

Naturalmente ciascuna difformità va documentata mediante fotografie, schizzi e annotazioni, in numero e approfondimento tali da risultare funzionali alla stesura del report finale.

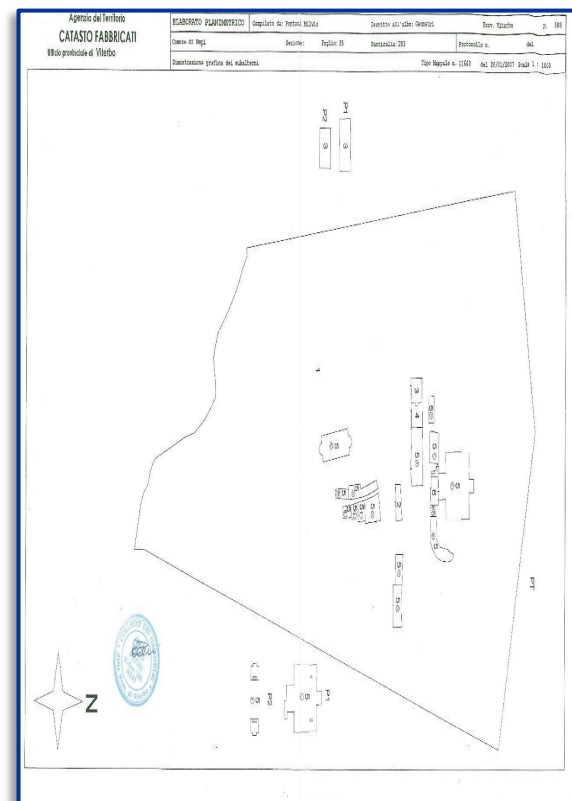
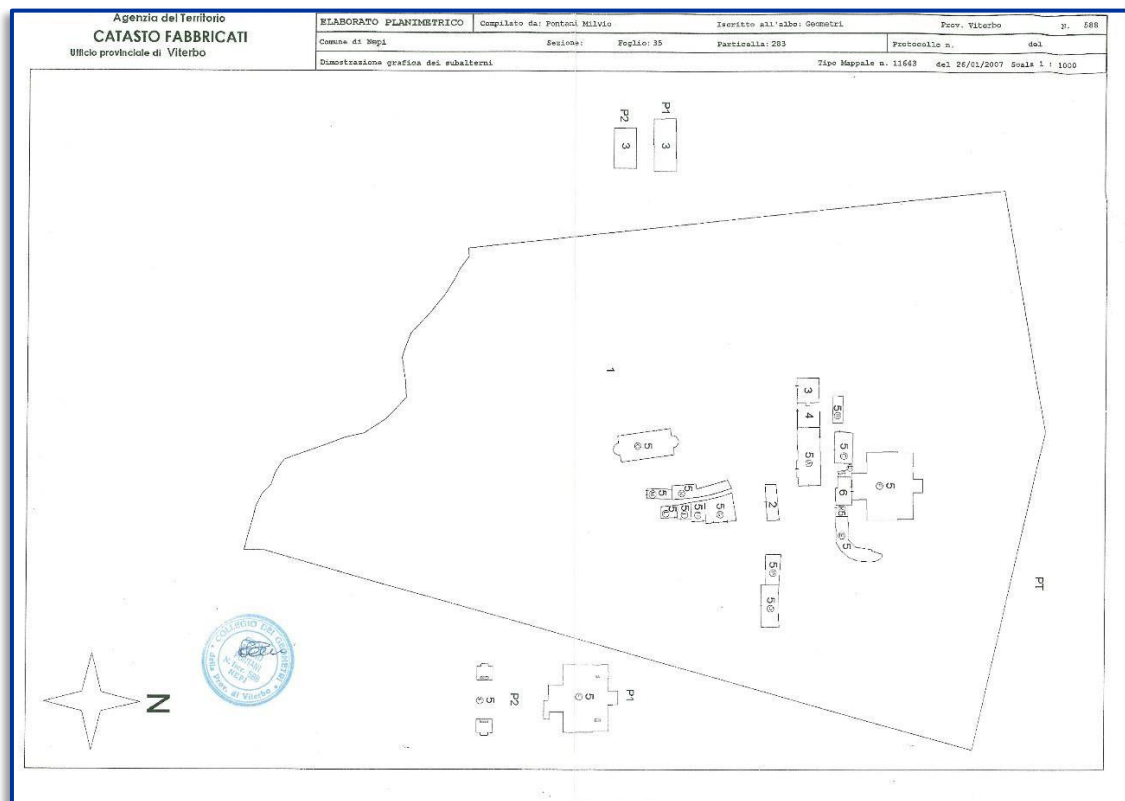
#### **4.2.2 Fabbricati costituiti da più unità immobiliari**

Come è noto quando il fabbricato è costituito da più unità immobiliari indipendenti ciascuna di esse costituisce un subalterno ed è contraddistinta da un numero univoco crescente ed il loro numero, forma e posizione sono raffigurate, a volte schematicamente, nell'elaborato planimetrico.

Ciascun subalterno può appartenere ad una diversa categoria catastale e la loro disposizione all'interno della particella può essere sia un'aggregazione in un unico edificio, sia quella in più edifici ovvero non presentare alcuna aggregazione.



Pertanto la prima verifica da effettuare è il censimento di tutti i subalterni e la loro corretta rappresentazione sull'elaborato planimetrico.



Una volta identificati tutti i subalterni, le verifiche da effettuare per ciascuno di essi sono le stesse descritte precedentemente per il singolo subalterno, a seconda se è privo o munito di area esterna.

Poiché nel caso di edifici complessi si può essere in presenza di più destinazioni d'uso appartenenti a diverse categorie catastali, tralasciando le categorie del gruppo A di più facile inquadramento, è opportuno esaminare più in dettaglio le categorie del gruppo D, nelle quali convivono destinazioni d'uso assai diverse.



A tal fine l'Agenzia delle Entrate ha prodotto delle tabelle di correlazione tra categorie catastali e destinazioni d'uso compatibili. Queste tabelle sono riportate qui di seguito al fine di facilitare il lavoro dei colleghi.

REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
<b>D/1</b> <i>Opifici</i>	0101	<i>Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas</i>
	0102	<i>Immobili in uso a centrali idroelettriche</i>
	0103	<i>Immobili in uso a centrali eoliche</i>
	0104	<i>Immobili in uso a centrali fotovoltaiche</i>
	0105	<i>Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili</i>
	0201	<i>Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere</i>
	0202	<i>Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas</i>
	0301	<i>Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive</i>
	0302	<i>Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti</i>
	0503	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)</i>
	0504	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)</i>
<b>D/2</b> <i>Alberghi e pensioni</i>	1701	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia</i>
	0901	<i>Alberghi e strutture simili</i>
	0902	<i>Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi</i>
	0904	<i>Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero</i>
<b>D/3</b> <i>Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili</i>	1001	<i>Teatri, cinema, sale per concerti e arene</i>
<b>D/4</b> <i>Case di cura e ospedali</i>	1201	<i>Ospedali</i>
	1203	<i>Strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>
<b>D/5</b> <i>Istituti di credito, cambio e assicurazione</i>	0602	<i>Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria</i>
<b>D/6</b> <i>Fabbricati e locali per esercizi sportivi</i>	1101	<i>Immobili destinati ad impianti sportivi</i>
	1102	<i>Palestre e piscine in fabbricati promiscui</i>



<b>D/7</b> <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	0402	<i>Magazzini e altre strutture di stoccaggio</i>
	0403	<i>Aree scoperte di stoccaggio</i>
	0501	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)</i>
	0502	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)</i>
	0706	<i>Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali</i>
	1702	<i>Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi</i>
	1703	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi</i>
<b>D/8</b> <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	1705	<i>Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale</i>
	0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	0601	<i>Uffici strutturati</i>
	0701	<i>Centri commerciali</i>
	0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
	0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio</i>
	0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	0801	<i>Scuole</i>
	0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	0803	<i>Collegi e convitti, educandi e seminari</i>
	0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
	0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	0905	<i>Immobili per servizi di ristorazione</i>
	1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	1003	<i>Sale da gioco</i>
	1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
	1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
	1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
	1104	<i>Porti turistici</i>
	1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>
	1202	<i>Stabilimenti termali</i>
	1301	<i>Immobili militari</i>
	1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>
	1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>
	1704	<i>Aree attrezzate per servizi ai veicoli</i>



<b>D/9</b> <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</i>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>
<b>D/10</b> <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i>	1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
	1405	<i>Costruzione strumentale alla protezione delle piante</i>
	1406	<i>Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile</i>
	1407	<i>Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna</i>
	1408	<i>Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola</i>
	1409	<i>Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso</i>
	1410	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche</i>
	1411	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali</i>
	1412	<i>Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli</i>
<b>E/1</b> <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
<b>E/2</b> <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
<b>E/3</b> <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
<b>E/4</b> <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
<b>E/5</b> <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
<b>E/6</b> <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
<b>E/7</b> <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>



Pur avendo definito le categorie A di più facile inquadramento è opportuno esaminare più in dettaglio le categorie A1, A2, A3 e A4 e l'ambiguità di fatto tra le categorie catastali A2 o A3 e la categoria A10. Le definizioni delle categorie A contenute nelle normative e circolari succedutesi nel tempo riportano delle descrizioni sommarie delle caratteristiche necessarie per essere inserite con certezza in una delle categorie A. Se ne riporta qui di seguito qualche esempio:

*Categoria A2 – Abitazioni di tipo civile*

*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.*

*Categoria A3 – Abitazioni di tipo economico*

*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.*

Oltre a ciò anche l'attribuzione della classe è spesso problematica. Si consiglia perciò di procedere utilizzando la procedura **Docfa** nella quale, una volta inseriti tutti i dati richiesti, la categoria e la classe proposti vengono verificate in automatico sulla base dei criteri previsti dalle normative in materia.

**In tal caso è necessario che, nel corso del sopralluogo, vengano rilevati tutti i dati relativi al contesto urbano, all'edificio ed all'unità immobiliare che la procedura Docfa utilizza per il classamento automatico.**

L'ambiguità tra le categorie catastali A2 (o A3) e A10 consiste nel fatto che spesso si trovano uffici che occupano appartamenti non accatastati nella categoria A10. Nel caso che il locale cucina sia stato reso inutilizzabile ed adibito ad altro uso, ciò comporta automaticamente la necessità di una variazione catastale, che non potrà che essere il passaggio da A2 ad A10. Pertanto il tecnico incaricato della DD segnalerà la fattispecie come non conformità eliminabile, quantificando i relativi costi. Qualora invece il locale cucina sia ancora utilizzabile ma adibito ad altro uso, il tecnico incaricato della DD non dovrà segnalare la fattispecie come non conformità.

## 5 L'analisi documentale

Per analisi documentale si intende l'operazione mediante la quale si confrontano le certificazioni catastali acquisite con le risultanze emerse dal sopralluogo e si esprimono i relativi giudizi di conformità, calcolando infine i costi necessari a sanare le non conformità eliminabili.

La prima operazione da compiere è ovviamente la raccolta di tutte le certificazioni catastali relative all'immobile sotto esame e della normativa in materia.

La seconda operazione è l'esame di ciascuna certificazione ponendo a raffronto ogni dato in essa contenuta con ciò che si è accertato in sopralluogo alla luce di tutte le disposizioni normative che regolano quel dato specifico. Tale esame deve avere come risultato l'espressione di un giudizio di conformità scelto fra i quattro seguenti:

- conformità
- non conformità eliminabile
- non conformità non eliminabile
- conformità non determinabile

Ciascun giudizio deve essere motivato mediante una relazione sintetica ma esaustiva. L'operazione può essere favorita dall'uso di check list come quella mostrata qui di seguito.

Nelle diapositive seguenti si riporta una possibile struttura di check list valida per le certificazioni catastali relative a un immobile generico.

CERTIFICAZIONE A	GIUDIZIO		MOTIVAZIONE
DATO 1	conformità		
	non conformità eliminabile		
	non conformità non eliminabile		
	conformità non determinabile		
DATO 2	conformità		
	non conformità eliminabile		
	non conformità non eliminabile		
	conformità non determinabile		
DATO 3	conformità		
	non conformità eliminabile		
	non conformità non eliminabile		
	conformità non determinabile		
DATO ...	conformità		
	non conformità eliminabile		
	non conformità non eliminabile		
	conformità non determinabile		
DATO n	conformità		
	non conformità eliminabile		
	non conformità non eliminabile		
	conformità non determinabile		

Naturalmente si possono immaginare anche altre strutture più rispondenti alla specifica tipologia di immobile di cui ci si deve occupare.

## DATI VISURA CATASTO TERRENI

Foglio				Giudizio di conformità					
Particella									
Subalterno				conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
Intestati									
Porzioni	AA	Qualità							
		Classe							
		Superficie	ettari						
			are						
			centiare						
		Deduzioni							
		Reddito	Dominicale						
	Agrario								
	BB	Qualità							
		Classe							
		Superficie	ettari						
			are						
			centiare						
		Deduzioni							
		Reddito	Dominicale						
	Agrario								
	CC	Qualità							
		Classe							
		Superficie	ettari						
			are						
centiare									
Deduzioni									
Reddito		Dominicale							
	Agrario								

## DATI VISURA CATASTO FABBRICATI

Foglio		Giudizio di conformità					
Particella							
Subalterno		conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
Intestati	1						
	2						
	3						
Categoria							
Classe							
Consistenza							
Superficie catastale							
Rendita							
Indirizzo							

## DATI PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI

Foglio		Giudizio di conformità					
Particella							
Subalterno		conformità	non conformità eliminabile	costi della eliminazione	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile	motivazione
Forma generale							
Coerenza grafica							
Confini							
Orientamento							
Accessi							
Aperture							
Altezze vani							
Utilizzo vani							
Toponomastica							

## 6 Il report finale

Il report finale in generale ha lo scopo di fornire al committente il resoconto delle attività espletate e l'esito delle analisi effettuate in merito alla conformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alle certificazioni prese in esame. Pertanto lo schema generale del report, valido per un incarico di due diligence completo, può essere strutturato come in figura.

### 1 Premessa

- 1.1 Descrizione del cespite
  - 1.1.1 Ubicazione
  - 1.1.2 Caratteristiche generali
  - 1.1.3 Contesto territoriale
  - 1.1.4 Caratteristiche morfologiche/architettoniche
- 1.2 Scopo della Due Diligence
- 1.3 Limiti e assunzioni

### 2 Analisi

- 2.1 report sopralluoghi
- 2.2 analisi vincoli, pesi e gravami
- 2.3 analisi catastale
- 2.4 analisi urbanistica
- 2.5 analisi edilizia
- 2.6 analisi strutturale
- 2.7 analisi sismica
- 2.8 analisi impiantistica
- 2.9 analisi ambientale

### 3 Riepiloghi

- 3.1 riepilogo analisi
  - 3.1.1 riepilogo analisi 2.1
  - 3.1.2 riepilogo analisi 2.2
  - 3.1.3 riepilogo analisi 2.3
  - ..... riepilogo analisi .....
  - 3.1.9 riepilogo analisi 2.9
- 3.2 riepilogo costi

### 4 Documentazione

- 4.1 documento 1
- 4.2 documento 2
- ..... documento ...
- 4.m documento m

### 5 Allegati

- 5.1 allegato 1
- 5.2 allegato 2
- ..... allegato ...
- 5.n allegato n

Nel caso di un incarico di due diligence limitato alla conformità catastale i paragrafi delle analisi e dei riepiloghi da compilare saranno solo quelli evidenziati in verde.



L'articolazione completa del report finale nel caso di un incarico di due diligence limitato alla conformità catastale può essere quella riportata in figura.

## **1 Premessa**

- 1.1 Descrizione del cespite
- 1.2 Ubicazione
- 1.3 Caratteristiche generali
- 1.4 Contesto territoriale
- 1.5 Caratteristiche morfologiche/architettoniche
- 1.6 Scopo della Due Diligence
- 1.7 Limiti e assunzioni

## **2 Analisi**

- 2.1 report sopralluoghi
- 2.2 analisi catasto terreni
- 2.3 analisi catasto urbano
- 2.4 check list

## **3 Riepiloghi**

- 3.1 riepilogo analisi
  - 3.1.1 riepilogo analisi catasto terreni
  - 3.1.2 riepilogo analisi catasto urbano
- 3.2 riepilogo costi

## **4 Documentazione**

- 4.1 visura storica catasto terreni/urbano
- 4.2 estratto di mappa
- 4.3 elaborato planimetrico
- 4.4 planimetrie
- 4.5 Pregeo del xx/x/2020
- 4.6 Monografie punti fiduciali
- 4.7 Certificato di iscrizione al Consorzio di Bonifica Xyz

## **5 Allegati**

- 5.1 allegato 1: fotografie
- 5.2 allegato 2: planimetria con misurazioni
- 5.3 allegato 3: rilievo topografico
- 5.4 allegato 4: libretto delle misure

La casistica delle situazioni che può trovare durante il sopralluogo il tecnico incaricato di una due diligence catastale sono talmente numerose che non è ovviamente possibile esplicitare qui nel dettaglio quale può essere il contenuto di ciascun paragrafo.

Merita invece chiarire il significato dei riepiloghi delle analisi e dei costi. Essi si presentano sotto forma di tabelle le cui righe rappresentano le certificazioni prese in esame e le colonne i giudizi di conformità espressi per ciascuna di esse relativamente allo stato di fatto dell'immobile ovvero i costi per eliminare le difformità.

## RIEPILOGO ANALISI

Foglio	Particella	Subalterno	CERTIFICAZIONE	GIUDIZIO DI CONFORMITA'			
				conformità	non conformità eliminabile	non conformità non eliminabile	conformità non determinabile
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				
			VISURA CATASTO TERRENI				
			VISURA CATASTO FABBRICATI				
			ESTRATTO DI MAPPA				
			ELABORATO PLANIMETRICO				
			PLANIMETRIA				

## RIEPILOGO COSTI

Foglio	Particella	Subalterno	CERTIFICAZIONE	COSTI
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
			VISURA CATASTO TERRENI	
			VISURA CATASTO FABBRICATI	
			ESTRATTO DI MAPPA	
			ELABORATO PLANIMETRICO	
			PLANIMETRIA	
TOTALE COSTI DI ELIMINAZIONE DELLE NON CONFORMITA'				



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**