



La Due Diligence nella valutazione immobiliare.

prima parte

Esame della regolarità catastale

Ing. Michele Folino

Roma
05 Febbraio 2025



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 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



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.

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.

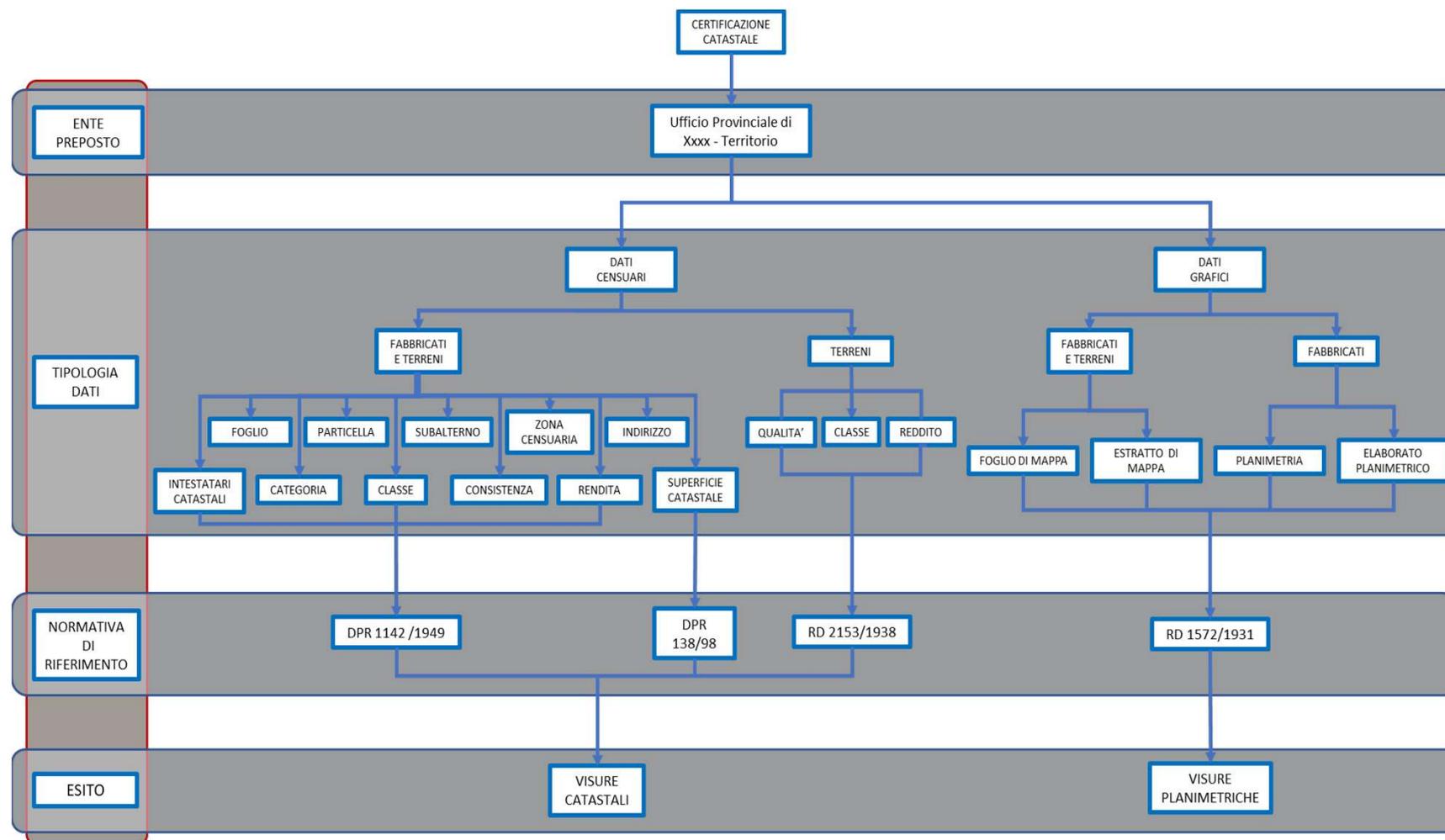
L'Ufficio Provinciale di Roma è a sua volta suddiviso funzionalmente in quattro settori:

- 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

Il database catastale e 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 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

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

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	114	3	1		A/4	1	3 vani	Totale 40 m ² Totale escluse aree scoperte** 38 m ²	Euro 139,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 18/10/2018 protocollo n. VD0043932 in atti dal 18/10/2018 VARIAZIONE DICLASAMENTO(n.133851/2018)
Indirizzo		VIA PAPACCUA n. 23 piano: 2;										
Annotazioni		classamento e rendita non notificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM 701/04)										

INTERESSATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERE REALI
1	DADDI Dolomita nata a SINISCOLA il 23/03/1954	DLADR134C43751E*	(1) Proprietà per 1/6
2	PANUNZI Lucia nata a SORIANO NEL CIMINO il 18/12/1954	PNMLC054138E19C*	(1) Proprietà per 1/6
3	PANUNZI Maria Maddalena nata a SORIANO NEL CIMINO il 28/12/1952	PNMMD02168E15M*	(1) Proprietà per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PAI SAGGIPER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1993 protocollo n. 40147 in atti dal 27/02/2001 Registrazione: UR. Sede: VITERBO 66 Roma: 13042 n. 19 dal 19/11/1993 SUCCESIONE DI PANUNZI GIUSEPPE (n. 8773 1/1993)	

Mappali Termini Consolari

Codice Comune I855 - Sezione - Foglio 44 - Particella 114

Unità immobiliare: 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).



Visura storica (catasto fabbricati)



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

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

INTES TATI

1	DALU Dolomita nato a SINISCLA il 23/03/1934	DLAIRT34C43I751E*	(8) Usufrutto per l/1
2	SCINNO Francesco nato a VITERBO il 30/08/1947	SNINFC67M70M082C*	(2) Nota proprietà per l/8
3	SCINNO Ernesto nato a PIANSAÑO il 29/02/1954	SNINFI4E29G37LN*	(2) Nota proprietà per l/8
4	SCINNO Rodolfo nato a PIANSAÑO il 21/04/1953	SNNELF53D21G571S*	(2) Nota proprietà per l/8

Unità immobiliare dal 16/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	562	3			A/7	1	3,5 vani	Totale 99 m ² Totale escluse aree scoperte** 91 m ²	Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONIMAS TIC A dal 16/05/2016 protocollo n. VT0041325 in atti dal 16/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONIMAS TIC A- VARIAZIONE TOPONIMAS TIC A (UFFICIO n. 14843 L/2016)
Indirizzo		STRADA VICINALE DELLA CANTINACCIA SNC piano: 1L-1;										
Notifica		4083/1999	Partita		-		Mod 58		-			

Mappali Termini Consulti

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 Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	562	3			A/7	1	3,5 vani	Totale 99 m ² Totale escluse aree scoperte** 91 m ²	Euro 271,14	Variazione da 09/11/2015 - Insieme in via via dai dati di superficie.
Indirizzo		STRADA VICINALE PIANACCE SNC piano: 1L-1;										
Notifica		4083/1999	Partita		50033		Mod 58		-			



Ing. Michele Folino

La Due Diligence nella valutazione immobiliare – esame della regolarità catastale



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);
- 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 filecece, 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.





Visura attuale (catasto terreni)



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Visura n.: T23794 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2020

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(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	16	403		AA	ULIVETO 3	22 00		Euro 3,98	Euro 1,59	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)
				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)									

INTESTATO

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)		

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica (catasto terreni)



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		
						ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	16	403		AA	ULIVETO	3	22	00		Euro 3,98	Euro 1,59	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)
				AB	SEMIN ARBOR	2	21	26		Euro 10,43	Euro 12,63	
Notifica				Partita								
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE CULTURALE 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: FUCCILLO 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 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 1:100/200, di un'unità immobiliare da cui è possibile desumere, in conformità alle regole grafiche catastali:

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



Elenco immobili

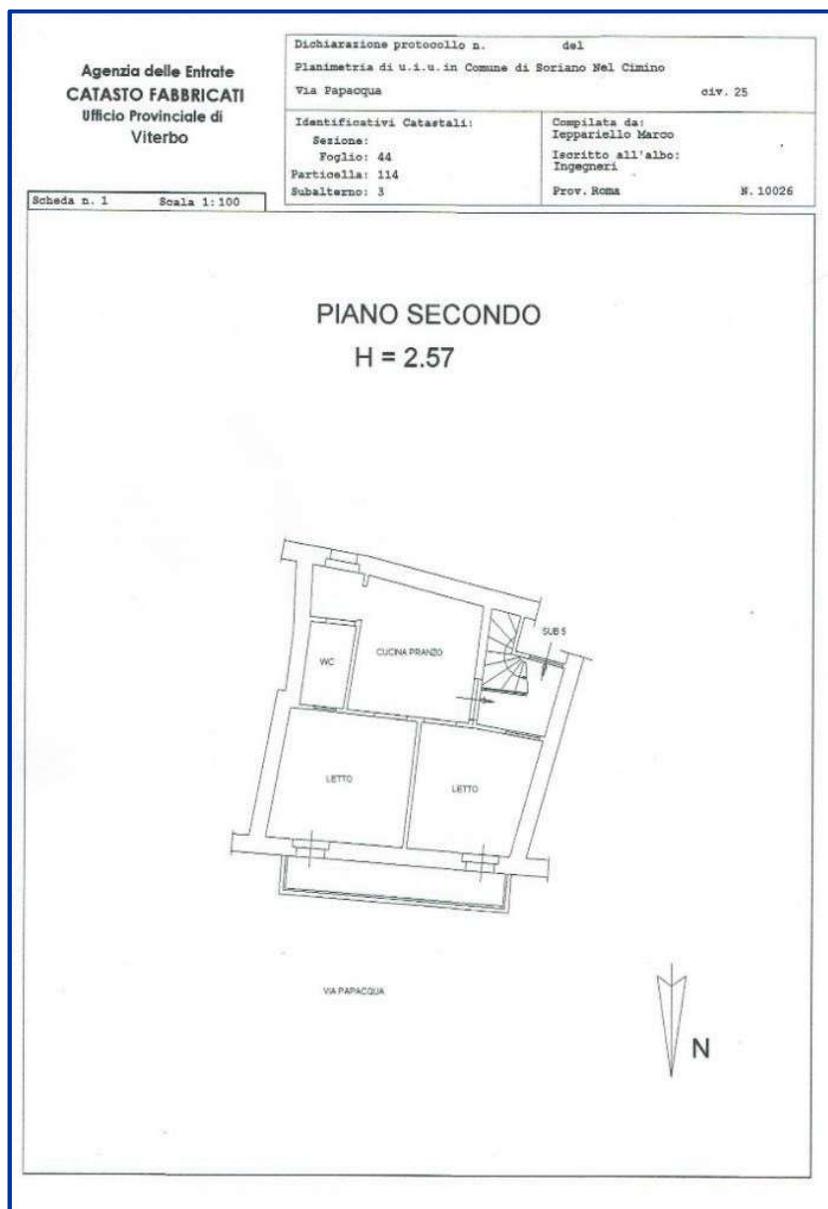
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2013

Segue

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

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 ²		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 ²		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 ²		Euro 1.647,45 -	VIA GIOVANNI PIERLUIGI DA PALESTRINA n . 23 piano: T -I;
4		407	91	4	2	C/1	6	29 m ²		Euro 2.275,04 -	VIA MARIANNA DIONIGI n . 52 piano: T;
5		407	91	5	2	C/1	6	31 m ²		Euro 2.431,94 -	VIA MARIANNA DIONIGI n . 50 piano: T -S1;
6		407	91	6						-	
7		407	91	7						-	
8		407	91	8	2	C/1	7	33 m ²		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 ²		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 ²		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						-	
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;





Tutti i dati sopra riportati andranno verificati in sopralluogo.

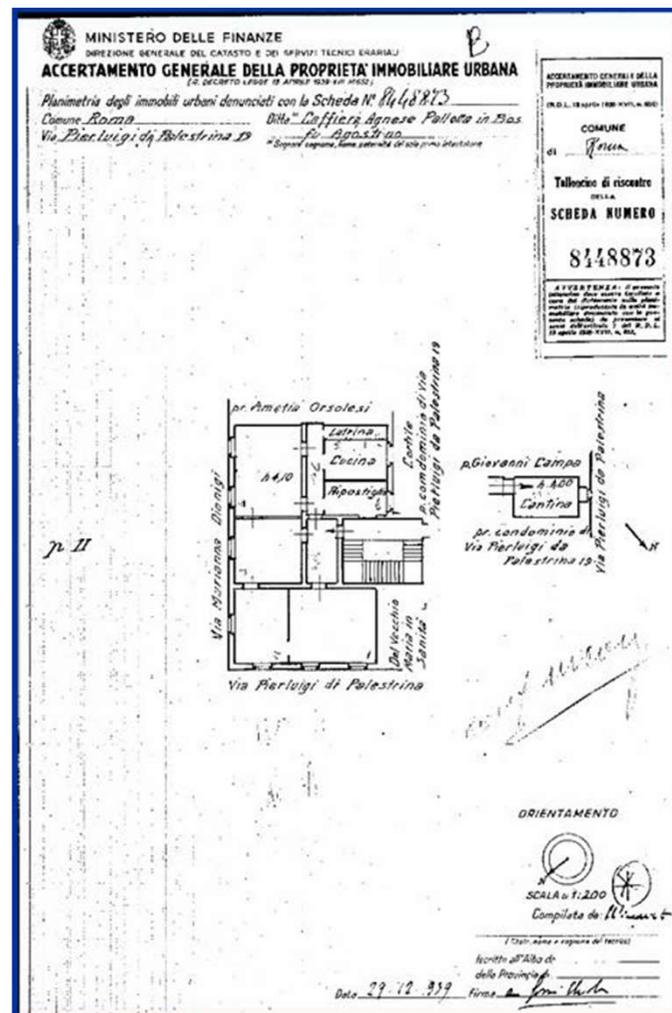
La planimetria a cui facciamo in genere riferimento è l'ultima planimetria depositata in catasto. Tuttavia una prudente attività di DD prevede la consultazione anche delle eventuali planimetrie precedenti, al fine di verificare i mutamenti dell'unità immobiliare nel tempo, sia ai fini catastali che a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

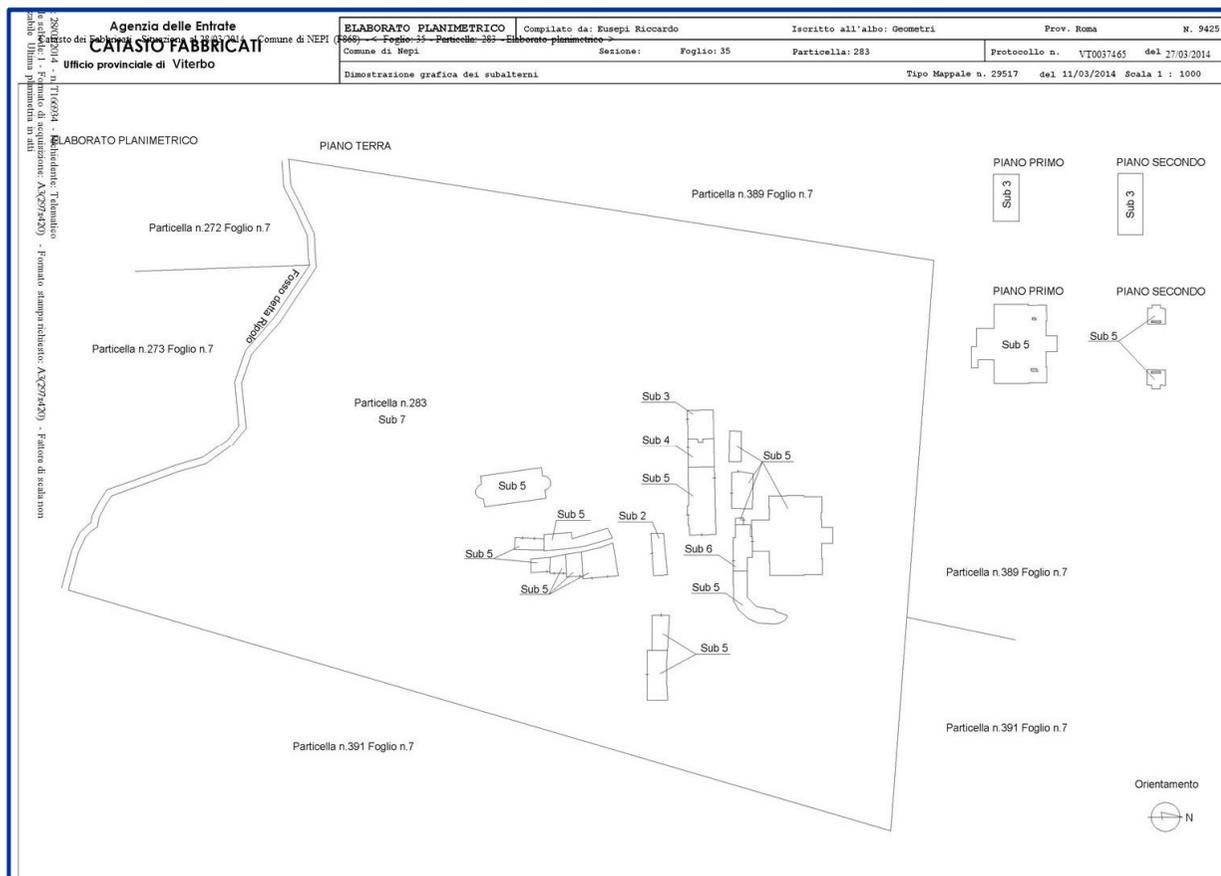




2.7 l'elaborato planimetrico

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 l'estratto di mappa

2.8.1 estratto di mappa

L'estratto di mappa del catasto è la rappresentazione di una porzione del foglio catastale, ordinariamente in scala 1:1000 ed in formato A3/A4, centrato sulla particella del catasto richiesta, che fornisce l'individuazione grafica delle particelle censite al Catasto Terreni fornendo di queste numero di particella, forma e posizione. Sono rappresentate inoltre le strade pubbliche, i corsi d'acqua ed i punti trigonometrici.





2.9.1 aree urbane

Com'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 dell'accatastamento sono compresi gli elaborati grafici all'interno dei quali le **aree urbane**, sono accatastate nella categoria 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»*



2.9.2 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.

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.



2.9.3 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.



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 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. At the top, it features the logo 'agenzia entrate' and navigation links for 'Registra a SISTER', 'Contatti e assistenza', and 'Trova l'ufficio'. Below the logo, there are social media icons and a search bar. The main navigation menu includes 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e Pa', and 'L'Agenzia'. The 'Area riservata' button is visible in the top right. The main content area is titled 'Servizi catastali e di pubblicità immobiliare' and includes a 'Primo piano' section with a news item dated 06-07-2020. On the right, there is a 'Accedi ai servizi' box with a 'Entra con SPID' button and fields for 'Nome utente' and 'Password', along with 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' dashboard. At the top, it identifies the user as 'PPRMR48707H501M'. A sidebar on the left lists services such as 'Consultazioni e Certificazioni', 'Presentazione Documenti', and 'Pagamenti'. The main content area displays a welcome message for 'MARCO IEPPARIELLO' and a 'Primo piano' section with a notice dated 20-07-2020 regarding technical issues on the payment portal.

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

This screenshot shows the user's profile page in the 'Area riservata SISTER'. It displays the user's convention 'IEPPARIELLO MARCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)' and request code 'C00229752017'. A 'Selezione Ufficio provinciale' section features a dropdown menu currently set to 'ROMA Territorio' and an 'Applica' button. A link to 'Consulta elenco degli uffici' is also visible.





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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata
SISTER

Utente:
PPRMR48T07H501M

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

Calasto: Terreni

Comune: AFFILE Sezione:

Identificativo definitivo
Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

Identificativo provvisorio
Tipo denuncia: Numero: Anno:

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Motivo:



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 Sezione:

Identificativo definitivo

Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

Identificativo provvisorio

Tipo denuncia: Numero: Anno:

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Motivo:



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

The screenshot shows the SISTER web application interface. At the top, it displays the logo of the Ministero dell'Economia e delle Finanze and the user's session information: 'Area riservata SISTER' and 'Utente: PPRMRC48T07H501M'. The main navigation menu on the left includes 'Servizi', 'Presentazione Documenti', 'Validazione e conversione file', 'Prenotazione appuntamenti', 'Ricerca correlazione fogli', 'Docfa', 'Pregeo', 'Ripristino dati storici', 'Voltura', 'Visura Planimetrica' (highlighted with a red box), 'Pagamenti', 'Gestione Contabile', 'Gestione Utenza', 'Pagamento servizi di sportello', 'Cambia convenzione', 'Richieste', and 'Assistenza'. The main content area is titled 'Visura Planimetrica' and shows the 'Compilazione Visura Planimetrica' section. It includes a 'Download specifiche tecniche' link, a dropdown menu for 'Ufficio Provinciale di ROMA Territorio', and a 'Richiesta planimetria' button (highlighted with a red box). Below this is the 'Invio di un nuovo documento' section with a 'Data Invio' radio button selected, and the 'Elenco Visure Planimetriche inviate' section with search filters for 'Data Invio', 'Codice Invio', and 'Stato dell'invio'.

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.



Si potrà così operare legittimamente nel menù che permette di effettuare la richiesta delle **planimetrie**.

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:

Dati Intestatario

Codice fiscale:

Persona fisica

Cognome: Nome:

Persona giuridica

Denominazione:

Dati relativi all'immobile (max 6)

Comune: Sezione:

Identificativo definitivo

Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

Identificativo provvisorio

Tipo denuncia: Numero: Anno:

formato stampa richiesta A3 A4



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

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.

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



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 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.

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**.



4.2 Le operazioni in sopralluogo – Catasto fabbricati

devono essere verificati i seguenti dati catastali:

- l'indirizzo completo;
- l'orientamento;
- i confini con le altre eventuali unità immobiliari adiacenti;
- il numero del piano e il numero o la sigla dell'interno;
- la conformità della planimetria alla forma generale ed alla suddivisione in vani dell'immobile;
- l'altezza dei vani;
- la forma e la consistenza degli eventuali spazi scoperti (balconi e/o terrazze) e locali accessori (soffitte e/o cantine presenti in planimetria in caso di accatastamenti anteriori al 2016);
- la disposizione e la quantità di porte e finestre esterni ed interni;
- l'utilizzo conforme alla categoria catastale presente in visura;

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1939 N° 1363)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8448873
Comune Rozza Ditta Cafficci Agnese Palotta in Pos. di Palestrina
Via Pier Luigi di Palestrina 19 in Seguard, cognome, nome, paternità di esse primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D.L. 12 aprile 1939 N° 1363)

COMUNE
di Rozza

Talonnello di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
8448873

A VERIFICA il presente talonnello deve essere iscritto e sarà del dichiarante sulla planimetria (rispondente la unità immobiliare denunciata) con la presente scheda di planimetria (art. 10 del D.L. 12 aprile 1939 N° 1363).

pr. Ametia Orsolesi
Lattina
Lucina
Ripostiglio
Cantine
pr. condominio di via Pier Luigi di Palestrina 19
Via Mariano Dianigi
Via Pier Luigi di Palestrina
pr. Vecchio Maria in "Sanita"
pr. Giovanni Caruso
Cantina
pr. condominio di via Pier Luigi di Palestrina 19
Via Pier Luigi di Palestrina

ORIENTAMENTO
N
SCALA di 1:200
Compilata da: M. Folino
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di
Data 29.10.2019 Firma M. Folino

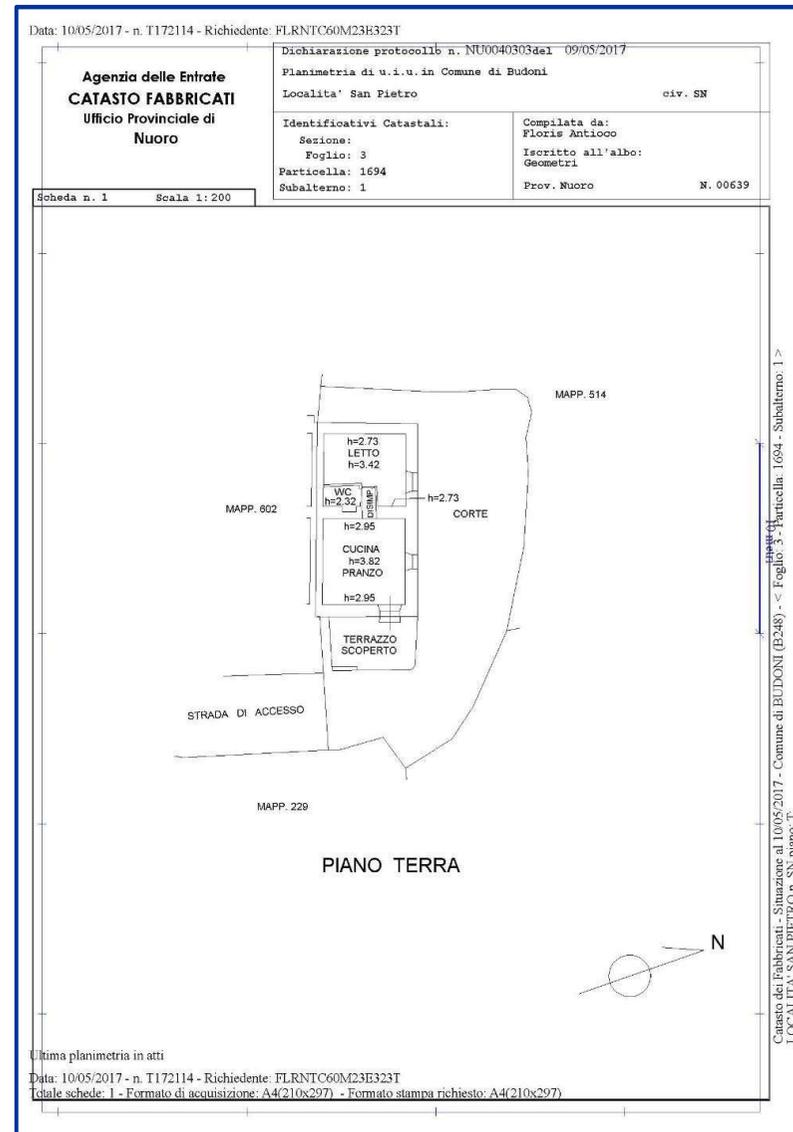
Va infine annotato se nella planimetria è riportato il locale cantina e/o il locale solaio con accessi indipendenti poiché, in caso di ulteriori difformità che rendessero necessaria la ripresentazione della planimetria, i locali accessori dovranno essere scorporati ed accatastati separatamente.



4.2.2 Fabbricati costituiti da più unità immobiliari

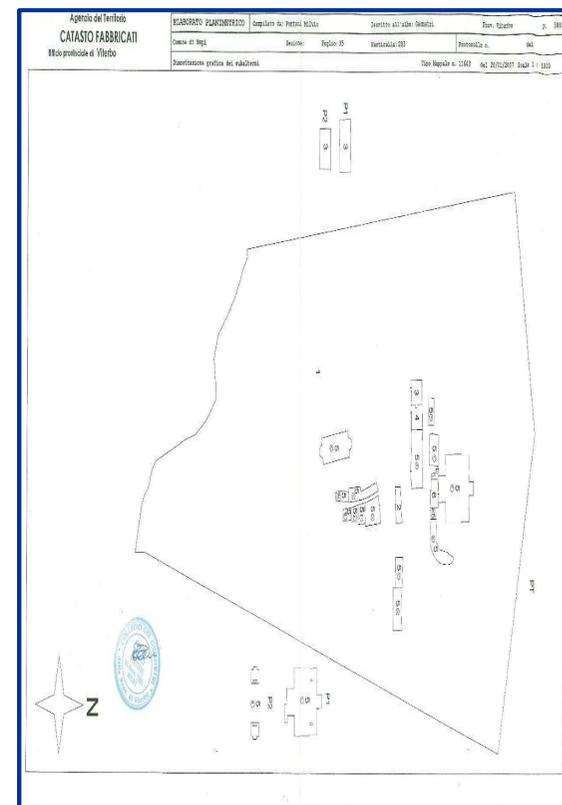
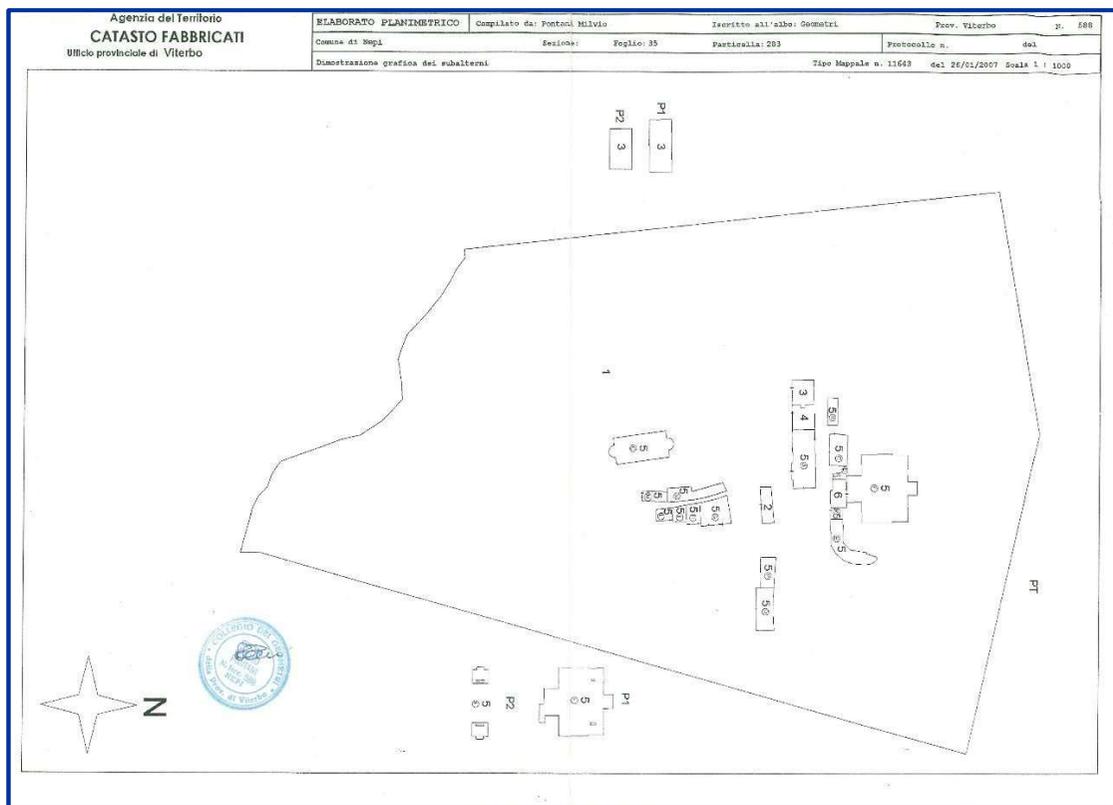
Come è noto quando il fabbricato è costituito da più unità immobiliari indipendenti ciascuna di esse costituisce un subalterno ed è contraddistinta da un numero univoco crescente ed il loro numero, forma e posizione sono raffigurate, a volte schematicamente, nell'elaborato planimetrico.

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,



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.

I giudizi sono sempre gli stessi

- 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 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		Giudizio di conformità					
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		Giudizio di conformità					
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 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



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

Ing. Michele Folino

Tel. 3476074924

ing.folino@gmail.com





Attuazione dell'articolo 30, comma 5-bis, del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: individuazione del termine di decorrenza delle modalità telematiche per effettuare gli adempimenti relativi ai frazionamenti catastali dei terreni di cui all'articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento, d'intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani,

DISPONE

1. Termine di decorrenza per effettuare il deposito, con modalità telematica, dei tipi di frazionamento presso il comune

1.1. A decorrere dal 1° luglio 2025, gli adempimenti relativi ai frazionamenti catastali dei terreni di cui all'articolo 30, comma 5, del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", sono effettuati mediante deposito, a cura dell'Agenzia delle entrate, su un'area dedicata del Portale per i Comuni:

1.2. In sede di prima applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 30, comma 5-bis, del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e fino alla attivazione delle ulteriori o alternative modalità telematiche di cui all'ultimo periodo del medesimo comma 5-bis, le

comunicazioni di avvenuto deposito sono effettuate in via esclusiva dall’Agenzia delle entrate al Comune competente per territorio, mediante posta elettronica certificata, all’indirizzo – come individuato dall’Agenzia delle entrate, ed eventualmente indicato dallo stesso Comune, mediante apposita funzionalità resa disponibile sul Portale di cui al punto 1.1 – costituente domicilio digitale risultante dall’“Indice dei domicili digitali della pubblica amministrazione e dei gestori di pubblici servizi” di cui all’articolo 6-ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell’Amministrazione Digitale), in conformità alla Determinazione dell’AgID del 4 aprile 2019, n. 97, avente ad oggetto l’“Adozione delle Linee Guida dell’Indice dei domicili digitali delle pubbliche amministrazioni e dei gestori di pubblici servizi (IPA)”.

1.3. Dalla data indicata al punto 1.1, non si applicano le disposizioni recate dall’articolo 2, comma 5, del provvedimento del direttore dell’Agenzia del territorio 22 dicembre 2006.

Motivazioni

Nel più ampio contesto della semplificazione degli adempimenti correlati ai trasferimenti immobiliari, il decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1, recante “Razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari”, ha previsto, all’articolo 25, una modalità semplificata telematica per il deposito dei frazionamenti catastali presso i Comuni, adempimento disposto dall’articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), per finalità di contrasto alla lottizzazione abusiva.

La procedura da seguire fino all’attivazione delle nuove modalità telematiche di deposito di cui al presente provvedimento è definita dall’articolo 2, comma 5, del provvedimento del direttore dell’Agenzia del territorio 22 dicembre 2006, secondo cui i professionisti incaricati, redattori dei tipi di frazionamento, provvedono al deposito dell’atto di aggiornamento presso il Comune competente e ne attestano l’avvenuto deposito, ai sensi dell’articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all’articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Sulla base di tale dichiarazione, l’Agenzia delle entrate provvede

all'approvazione di tali atti ed al conseguente aggiornamento degli archivi catastali. Conseguentemente, ai fini del riscontro dell'avvenuto deposito, tutti gli atti telematici per i quali i tecnici redattori forniscono la predetta attestazione sono resi disponibili - successivamente alla loro approvazione da parte dell'Agenzia delle entrate - a ciascun Comune sul Portale per i Comuni, con cadenza giornaliera.

La nuova modalità di deposito telematico, la cui data di decorrenza viene fissata, con il presente provvedimento, al 1° luglio 2025, prevede che detto deposito venga effettuato direttamente dall'Agenzia delle entrate - alla quale i tecnici redattori inviano telematicamente gli atti di aggiornamento geometrico - con le modalità previste dal comma 5-bis dell'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come introdotto dall'articolo 25 del decreto legislativo n. 1 del 2024.

In particolare, il predetto deposito viene effettuato dall'Agenzia delle entrate - preliminarmente all'approvazione degli atti di aggiornamento e conseguente registrazione negli archivi catastali - mediante pubblicazione degli stessi sul Portale per i Comuni, consentendo a ciascun comune l'attivazione delle verifiche afferenti alle proprie competenze istituzionali.

La nuova modalità di deposito telematico rappresenta un vantaggio, con riferimento alla trattazione dei dati personali, in quanto questa funzionalità ne limita l'allegazione di documenti. La modifica della procedura è già stata oggetto di valutazione d'impatto sulla protezione dati (DPIA) ai sensi dell'articolo 35 del Regolamento (UE) 2016/679.

Dalla citata data di decorrenza, la nuova modalità di deposito telematico di cui al presente provvedimento costituisce l'unica modalità con la quale è possibile effettuare gli adempimenti di cui all'art. 30, comma 5, del DPR n. 380 del 2001, andando a sostituire il deposito dei frazionamenti catastali effettuato, presso i Comuni, direttamente dai tecnici redattori.

L'Agenzia delle entrate, in sede di prima applicazione, trasmette, tramite posta elettronica certificata, presso il domicilio digitale del Comune di ubicazione dell'immobile oggetto di aggiornamento, una comunicazione di avvenuto deposito sul Portale per i Comuni di ciascun atto di aggiornamento recante il frazionamento catastale pervenuto.

La piena operatività del flusso di comunicazione via PEC dell'avvenuto deposito sul Portale per i Comuni è assicurata attraverso l'utilizzo dei domicili digitali dei Comuni, pubblicati nell'archivio IPA (Indice dei domicili digitali della Pubblica Amministrazione e dei Gestori di Pubblici Servizi), gestito da AgID, come individuati dall'Agenzia delle Entrate ed eventualmente indicati da parte degli stessi Comuni, mediante apposita funzionalità resa disponibile nel medesimo Portale.

L'intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani è stata acquisita con comunicazione assunta al protocollo n. 457860 del 24 dicembre 2024.

Nuova procedura usufrutti 2025

Con l'art. 8 del D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024, di seguito riportato, sono state introdotte importanti novità in merito alle volture di consolidamento di usufrutto o accrescimento dello stesso, a far data dal primo gennaio 2025, data di entrata in vigore del citato D.Lgs.

Art. 8

Modifiche alle modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali

1. Gli aggiornamenti delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione sono effettuati, in sostituzione dei soggetti obbligati e in deroga all'articolo 6 del regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, dall'Agenzia delle entrate in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate all'anagrafe tributaria istituita con decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 605.

2. Fermo restando l'aggiornamento di cui al comma 1, l'eventuale sussistenza di un diritto di accrescimento deve essere fatta rilevare in catasto sulla base della presentazione di una domanda di voltura, in esenzione da tributi e oneri, a cura dei soggetti in favore dei quali il diritto di usufrutto, uso e abitazione si accresce, nel termine di un anno dall'avvenuto decesso dei soggetti di cui al comma 1. A coloro che non osservano tale obbligo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

Quindi dal primo gennaio 2025, alla registrazione in ANPR del decesso dell'usufruttuario, l'Agenzia eliminerà automaticamente l'usufrutto dalla banca dati catastale.

Qualora nel titolo che ha costituito l'usufrutto sia previsto un **diritto di accrescimento**, questo dovrà essere inserito su richiesta della parte, attraverso una **voltura in esenzione** (secondo la modalità "**preallineamento**" prevista nel software Voltura 2.0). Si precisa che si parla di accrescimento solo nel caso in cui l'usufrutto da consolidare debba essere trasferito ad altro usufruttuario già in visura.

Se invece l'usufrutto deve essere interamente trasferito ad un nuovo soggetto si parla di **usufrutto successivo**. In questo caso la voltura non è esente e deve essere predisposta secondo la normale modalità di "**afflusso**" (resta da capire nello specifico come indicare la data di efficacia, normalmente corrispondente al decesso dell'usufruttuario o al termine di scadenza dell'usufrutto, ai fini della ricostruzione storica dei passaggi nella banca dati catastale).

Esempio 1: nel caso in cui marito e moglie donano ai figli un immobile riservandosi l'usufrutto per ½ ciascuno, con diritto di accrescimento per il coniuge superstite in caso di premorienza, allora al decesso di uno dei coniugi il suo 50% di usufrutto passerà al coniuge superstite, incrementando la sua quota dal 50% al 100%. In questo caso quindi l'Agenzia toglierà l'usufruttuario deceduto, mentre l'accrescimento per il coniuge superstite dovrà essere richiesto attraverso una voltura di preallineamento con Voltura 2.0.

Esempio 2: nel caso in cui il padre dona al figlio un proprio immobile riservando l'intero usufrutto per sé ed in caso di premorienza per il coniuge superstite, si tratta di usufrutto successivo, per

cui al decesso dell'usufruttuario il suo 100% di usufrutto passerà al coniuge superstite. In questo caso quindi l'Agenzia toglierà l'usufruttuario deceduto, mentre l'inserimento dell'usufrutto al coniuge superstite dovrà essere richiesto attraverso una voltura di afflusso con Voltura 2.0.

Per i consolidamenti antecedenti il 2025 vale lo stesso discorso fatto sinora, con la differenza che l'usufruttuario in atti non verrà tolto dall'Agenzia ma dovrà essere cancellato dalla parte con voltura di preallineamento (quindi esente) nei casi di semplice ricongiungimento o accrescimento e con voltura di afflusso nei casi di usufrutto successivo (quindi con pagamento di tributi e bolli).

Si resta comunque in attesa di maggiori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Creazione nuovo documento

Inserire i dati generali riferiti alla voltura che si vuole acquisire...

Informazioni Documento

Descrizione

TEST USUFRUTTO

Dati Generali

Provincia di appartenenza dell'immobile oggetto di voltura

LECCE

Tipologia Voltura

Afflusso

Preallineamento

Recupero di Voltura Automatica

Annotamento

Specie dell'atto

ATTI PER CAUSA DI MORTE

Causale

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO

Descrizione Atto

RIUNIONE DI USUFRUTTO

Schermata Voltura 2 con selezione tipologia di "Preallineamento".

Creazione nuovo documento
Inserisci le informazioni relative all'atto...

Atto di riferimento

Data Morte: 10/12/2024  Descrizione: DECESSO DI PINCO PALLINO

Domanda di voltura

Disponi degli estremi della domanda di voltura? Sì No

Data presentazione:  Protocollo:

Estremi registrazione dell'atto

Disponi degli estremi di registrazione dell'atto? Sì No

Tipo Ufficio: Ufficio Registro: * Uffici soppressi

Provincia: Sede:

Volume: Numero: Data Registrazione: 

Estremi della nota di trascrizione

Disponi degli estremi di trascrizione? Sì No

Conservatoria:

Registro Particolare: Data Presentazione:

Schermata Voltura 2 in caso di semplice ricongiungimento di usufrutto con preallineamento (è necessario selezionare che non si dispone di una precedente domanda di voltura).

Oggetto: Nota Direzione Centrale del Catasto inerente “Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, come sostituita dall’articolo 5, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139, in vigore dal 1° gennaio 2025. Fermo programmato di alcuni servizi telematici per interventi di aggiornamento delle tariffe.”

Si trasmette la nota pervenuta al Consiglio Nazionale in data 12/12/2024 dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità immobiliare con la quale viene comunicato il fermo di alcuni servizi telematici tramite la piattaforma Sister e l’area riservata dell’Agenzia delle Entrate al fine di consentire l’eseguirsi degli interventi di aggiornamento dei tributi dovuti a far data dal 1° gennaio 2025 per i servizi ipotecari e catastali, di cui alla “Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali” allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.

A tal riguardo si rinnova in breve sintesi l’insieme dei nuovi costi che verranno applicati a decorrere dal 1/1/2025 (vedasi già Circolare prot. n.10128 del 3/10/2024):

- tutte le operazioni di consultazione da base informativa sconteranno la TOTALE GRATUITA’;
- le medesime consultazioni richieste svolte in presenza presso gli Uffici, sconteranno il costo pari a 3,00 € per singolo elemento contabile;
- gli atti di aggiornamento Docfa sconteranno il costo pari a 70,00 € per unità immobiliare costituita (u.i. ordinarie, speciali, b.c.c. e b.c.n.c.)
- gli atti di aggiornamento Pregeo sconteranno il costo pari a 70,00 € (senza più progressività derivata dal numero di particelle costituite o variate), oltre al bollo da 28,00 per tipi di frazionamento e tipi di frazionamento con collegato tipo mappale;

- gli estratti mappa vettoriali uso aggiornamento sconteranno il costo pari a 30 € (senza più progressività derivata dal numero di particelle richieste), oltre al bollo da 28,00 €;
- le domande di voltura in afflusso sconteranno il costo pari a 70,00 € (per ciascun Catasto riferito ai Comuni della stessa Provincia) oltre al bollo da 16,00 €.

Nell'auspicare la più celere divulgazione agli Iscritti, si resta a disposizione per ogni chiarimento operativo che si rendesse necessario veicolare alla Direzione Centrale.

Cordiali saluti

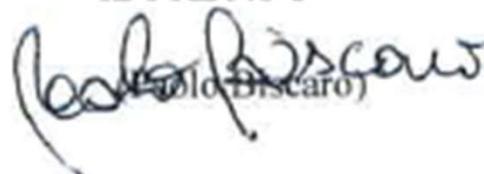
IL CONSIGLIERE RESPONSABILE

(Ernesto Alessandro Baragetti)



IL PRESIDENTE

(Paolo Bisconti)



Servizio	Costo 2024 (€)	Costo 2025 (€)	Note
Visura storica per Immobile	0,90	Gratis	Dal 2025 le visure catastali online diventano gratuite.
Visura per soggetto	0,90	Gratis	
Ispezione ipotecaria	6,00	4,80	Riduzione del 20% per le ispezioni ipotecarie richieste online.
Download nota di trascrizione	6,00	4,80	
Download atto (ad es. compravendita)	8,00	6,40	
Aggiornamento Catastale (per UI)	In funzione della categoria (generalmente 50,00 per residenziale)	70,00	Costo aumentato del 40% sulle categorie più diffuse (A, C).