

INDICE

1- ESTIMO GENERALE

2- ESTIMO URBANO

3- ESTIMO RURALE

4- ESTIMO LEGALE

5- IL CATASTO

ESTIMO GENERALE

LOGICA ESTIMATIVA

ESTIMO --> disciplina che insegna ad esprimere giudizi motivati sui beni di tipo economico per soddisfare determinate esigenze pratiche.

--> ESPRIME GIUDIZI DI NATURA TECNICA ED ECONOMICA RELATIVI AD UN BENE ECONOMICO QUANDO SI HA UN DETERMINATO SCOPO.

STIMA --> è da considerarsi un giudizio di valore

--> ha carattere soggettivo

--> è una previsione e non deve essere influenzata dall'estimatore infatti egli deve essere il più possibile obiettivo

beni economici:

- MATERIALI --> beni storici, artistici, materie prime, boschi, immobili macchinari ecc.

- IMMATERIALI --> diritti (es. usufrutto)

METODO DI STIMA --> *E' LA LOGICA ESTIMATIVA CHE IL PERITO DEVE SEGUIRE PER ARRIVARE AD UN ATTENDIBILE GIUDIZIO PIU' PROBABLE.*

Operazioni da seguire per ogni stima:

1°: risolvere il problema di un individuo

2°: interpretazione del quesito (scopo, esigenza pratica della stima)

3°: individuazione dell' aspetto economico da valutare (criterio di stima che risponde all' aspetto economico

4°: metodo logico (rilevamenti ed elaborazioni necessarie)

5°: raggiungimento del risultato (con la relazione di stima, la parcella ecc.)

Durante la stima, vengono fatte delle indagini che hanno lo scopo di raccogliere DATI ELEMENTARI(perché non hanno subito trasformazioni), indispensabili per poterla compiere. Essi possono essere:

- tecnici --> misurabili --> grandezze fisiche (superficie, volume, vani)
- economici --> espressi in moneta (canone, reddito ecc.)

Le conoscenze di ordine tecnico del perito, derivano da una formazione scolastica e personale; quelle di ordine economico dalla conoscenza del mercato (dei prezzi dei beni simili).

--> **E' UNICO E COMPARATIVO** (ovvero consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri beni simili di cui sia noto il valore)

TIPI DI PROCEDIMENTI da adottare per la stima:

- sintetico

- analitico

FASI DEL METODO DI STIMA:

1- costruzione della scala dei valori

2- inserimento del bene da stimare nella suddetta scala

ASPETTI ECONOMICI DEI BENI E CONSEGUENTI CRITERI DI STIMA

L'estimo si suddivide in:

- MICROESTIMO --> legato alla stima dei beni appartenenti ad un singolo individuo

- MACROESTIMO --> valutazione dei beni comuni (Regione, Stato ecc.)

valore di stima --> criterio del prezzo (espresso in moneta)
criterio del costo (espresso in moneta)
criterio dell'utilità (concetto legato all'uso)

Aspetti fondamentali dell'utilità:

- 1- utilità rappresentata dal reddito
- 2- utilità derivante dalla trasformazione di un bene
- 3- utilità rappresentabile da beni succedanei o surrogati
- 4- utilità conseguita come valore complementare

CRITERI DI STIMA:

- il più probabile valore di mercato
- il più probabile valore di costo
- il più probabile valore di capitalizzazione
- il più probabile valore di trasformazione
- il più probabile valore di surrogazione
- il più probabile valore complementare

CARATTERI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO DEI BENI

- 1- CARATTERI INTRINSECI --> dipendono direttamente dall'immobile:
natura del terreno, grado di fertilità, esposizione, altitudine, giacitura, dimensione e forma, finiture, manutenzione, età..
- 2- CARATTERI ESTRINSECI --> dipendono dal substrato socio-economico, dall'ubicazione rispetto al centro urbano, dalle condizioni climatiche ed igieniche, dalla densità di popolazione, dall'importanza delle strade di accesso, dalla vicinanza delle attrezzature collettive (servizi)...

Entrambi influiscono indirettamente sul reddito.

Vi sono inoltre:

- 1- COMODI ATTIVI --> detti anche "comodi" quando aumentano il valore di mercato del bene
- 2- COMODI PASSIVI --> detti anche "scomodi" quando diminuiscono il valore di mercato del bene

La valutazione dei comodi è complessa perché non esiste un loro valore di mercato e per questo, vengono valutati andando a modificare il saggio di capitalizzazione.

$$V_r = V_o \pm \text{comodi}$$

PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA' E PROCEDIMENTI DI STIMA

VALORE NORMALE --> è quel valore che si manifesta con la massima frequenza

In estimo "NORMALE" significa **ordinario**

In statistica "NORMALE" significa valore **più probabile, più diffuso, più frequente**

E' NECESSARIO RIFERIRSI ALL'ORDINARIETA' SIA QUANDO SI CERCA IL PARAMETRO CHE QUANDO CERCO BENI SIMILI DA CONFRONTARE

Per i fondi rustici il principio dell'ordinarietà si distingue in base alla forma di conduzione, alla combinazione colturale e alla dotazione di macchine.

Procedimenti per la stima del valore più probabile:

(si basano sul concetto della comparazione)

A- per COMPARAZIONE DIRETTA --> [METODO SINTETICO](#) (es. mq)

B- per COMPARAZIONE INDIRETTA --> [METODO ANALITICO](#) (es. IMU)

Procedimenti sintetici:

(non c'è rielaborazione dei dati)

[1- stima a vista o a impressione](#)

[2- stima storica](#)

[3- stima per parametri tecnici](#)

[4- stima per parametri economici](#)

[5- stima per valori tipici](#)

[6- stima multiparametrica](#)

1- STIMA A VISTA:

- diffusa per le materie prime ed i beni semilavorati
- diffusa per le valutazioni fondiari eseguite da mediatori ed agenti immobiliari
- basata sull'esperienza del perito e sull'osservazione
- utilizzata da chi conosce bene il mercato immobiliare
- il risultato è molto attendibile dove sono molto frequenti le compravendite e quando vi sia omogeneità delle caratteristiche

2- STIMA STORICA:

- consiste nel determinare il [più probabile valore di mercato](#) attuale del bene conoscendo i prezzi di altri beni simili determinati in precedenza
- dà buoni risultati se nella scala dei valori ve ne siano di recenti se non attuali
- bisogna determinare le circostanze che abbiano influito sulla determinazione del prezzo
- non è molto praticata in particolar modo dove vi sono frequenti variazioni dei prezzi

3- STIMA PER PARAMETRI TECNICI:

- prende in considerazione i parametri fisici (superficie, volume, vano utile)
- soddisfa bene la [logica estimativa](#) se i beni che confronto sono omogenei

4- STIMA PER PARAMETRI ECONOMICI:

- adatta per beni complessi (rurali) perché si ricavano molte informazioni applicazioni:
 - a) - stima in base al canone:
 - > limitata ai beni fondiari ed urbani
 - > il canone di affitto deve essere proporzionale al valore del bene
 - > il bene deve essere locato
 - b) - stima in base al reddito imponibile (valore di mercato dei beni fondiari):
 - > immobili, fondi, appartamenti
 - > il catasto deve accertare le rendite imponibili per fini fiscali

RI --> terreni agricoli e aree urbane --> reddito dominicale (RD)

--> catastali (unità immobiliari) --> reddito imponibile catastale (RIC)

5- STIMA PER VALORI TIPICI:

- stima per elementi unitari
- si ricerca il valore di mercato di beni immobili
- viene applicata ai beni complessi perché si riescono a valutare i vari elementi del bene
- > procedimento: scomposizione, valutazione di ogni elemento, e la somma degli elementi scomposti danno il valore

6- STIMA PLURIPARIMETRICA:

- valuta più parametri ed è quindi più precisa

$$V_x = (SV / S_p) * p_x$$

A- procedimento pluriparametrico uniequazionale:

- i parametri influiscono sul valore secondo una sola funzione

$$y = f(x_1, x_2, x_n) \quad y \text{ --> valore del bene} \quad f \text{ --> relazione tra parametri e valore}$$

x --> grandezze dei parametri

B- procedimento pluriparametrico pluriequazionale:

- i parametri agiscono sul valore in modo differenziato

$$y = f(x_1) + f(x_2) + f(x_n) \quad f(x_i) \text{ --> funzioni indipendenti}$$

Procedimenti analitici:

(caratterizzati dalla rielaborazione dei dati)

- Il parametro è il Beneficio fondiario, perché rende bene l'idea del valore nonostante sia indiretto

- si deve capitalizzare il reddito che l'immobile fornisce al proprietario

- il Bf deve essere ordinario e continuativo

- l'rc deve esprimere la media di tutti i saggi di fruttuosità degli investimenti fondiari simili a quello oggetto di stima

FASI:

1- ricerca del reddito da capitalizzare (Bf)

2- ricerca del saggio di capitalizzazione (rc) ed eventuali correzioni tenendo conto di comodi positivi e negativi che influiscono sul bene

3- applicazione della formula di capitalizzazione

4- si trova il valore reale togliendo/sommando le detrazioni/aggiunte

1- RICERCA DEL BENEFICIO FONDIARIO:

- deve avvenire tenendo conto del principio dell'ordinarietà

- per i fondi rustici ed i beni urbani locati, è ricercabile:

a) mediante il bilancio aziendale --> $Bf = Plv - (Q + Sv + St + Sa + Tr + I)$

b) mediante il canone di affitto --> $Bf = Rpl - Sp$ --> $Bf = CA - Sp$

- spese a carico del proprietario per gli immobili urbani locati:

> Quote di manutenzione, reintegrazione, assicurazione del capitale immobiliare

> Imposte (IMU, metà dell'imposta di registro)

> Spese relative allo sfitto e all'inesigibilità

> Interessi sulle spese, considerate mediamente anticipate --> $Sp = S_{sp} * r * 6/12$

2- RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

- L'rc varia nel tempo, a causa della maggior/minor stabilità del mercato economico (es. inflazione, tassi d'interesse) e nello spazio, a causa della diversa appetibilità che manifestano gli immobili (es. ubicazione).

$$V_o = Bf / rc \quad \text{-->} \quad rc = Bf / V_o \quad \text{-->} \quad rc = SBf / SV_o$$

3- APPLICAZIONE DELLA FORMULA DI CAPITALIZZAZIONE:

$$- V_o = Bf / rc$$

4- TROVO IL VALORE REALE:

- Se il bene oggetto di stima non dovesse avere le medesime caratteristiche di quello con cui viene confrontato, bisogna apportare le necessarie aggiunte/detrazioni

$$- V_r = V_o \pm \text{aggiunte/detrazioni}$$

CRITERI DI STIMA

VALORE NORMALE --> è quel valore che si manifesta con la massima frequenza

In estimo "NORMALE" significa **ordinario**

In statistica "NORMALE" significa valore **più probabile, più diffuso, più frequente**

E' NECESSARIO RIFERIRSI ALL'ORDINARIETA' SIA QUANDO SI CERCA IL PARAMETRO CHE QUANDO CERCO BENI SIMILI DA CONFRONTARE

Per i fondi rustici il principio dell'ordinarietà si distingue in base alla forma di conduzione, alla combinazione colturale e alla dotazione di macchine.

Procedimenti per la stima del valore più probabile:
(si basano sul concetto della comparazione)

A- per COMPARAZIONE DIRETTA --> METODO SINTETICO (es. mq)

B- per COMPARAZIONE INDIRETTA --> METODO ANALITICO (es. IMU)

Procedimenti sintetici:

(non c'è rielaborazione dei dati)

1- stima a vista o a impressione

2- stima storica

3- stima per parametri tecnici

4- stima per parametri economici

5- stima per valori tipici

6- stima multiparametrica

1- STIMA A VISTA:

- diffusa per le materie prime ed i beni semilavorati
- diffusa per le valutazioni fondiari eseguite da mediatori ed agenti immobiliari
- basata sull'esperienza del perito e sull'osservazione
- utilizzata da chi conosce bene il mercato immobiliare
- il risultato è molto attendibile dove sono molto frequenti le compravendite e quando vi sia omogeneità delle caratteristiche

2- STIMA STORICA:

- consiste nel determinare il più probabile valore di mercato attuale del bene conoscendo i prezzi di un'altri beni simili determinati in precedenza
- dà buoni risultati se nella scala dei valori ve ne siano di recenti se non attuali
- bisogna determinare le circostanze che abbiano influito sulla determinazione del prezzo
- non è molto praticata in particolar modo dove vi sono frequenti variazioni dei prezzi

3- STIMA PER PARAMETRI TECNICI:

- prende in considerazione i parametri fisici (superficie, volume, vano utile)
- soddisfa bene la logica estimativa se i beni che confronto sono omogenei

4- STIMA PER PARAMETRI ECONOMICI:

- adatta per beni complessi (rurali) perché si ricavano molte informazioni applicazioni:
 - a) - stima in base al canone:

- > limitata ai beni fondiari ed urbani
- > il canone di affitto deve essere proporzionale al valore del bene
- > il bene deve essere locato
- b) - stima in base al reddito imponibile (valore di mercato dei beni fondiari):
- > immobili, fondi, appartamenti
- > il catasto deve accertare le rendite imponibili per fini fiscali
- RI --> terreni agricoli e aree urbane --> reddito dominicale (RD)
- > catastali (unità immobiliari) --> reddito imponibile catastale (RIC)

5- STIMA PER VALORI TIPICI:

- stima per elementi unitari
- si ricerca il valore di mercato di beni immobili
- viene applicata ai beni complessi perché si riescono a valutare i vari elementi del bene
- > procedimento: scomposizione, valutazione di ogni elemento, e la somma degli elementi scomposti danno il valore

6- STIMA PLURIPARIMETRICA:

- valuta più parametri ed è quindi più precisa
- $$V_x = (S_V / S_p) * p_x$$
- A- procedimento pluriparametrico uniequazionale:
- i parametri influiscono sul valore secondo una sola funzione
- $$y = f(x_1, x_2, x_n) \quad y \text{ --> valore del bene} \quad f \text{ --> relazione tra parametri e valore}$$

x --> grandezze dei parametri

B- procedimento pluriparametrico pluriequazionale:

- i parametri agiscono sul valore in modo differenziato
- $$y = f(x_1) + f(x_2) + f(x_n) \quad f(x_i) \text{ --> funzioni indipendenti}$$

Procedimenti analitici:

- (caratterizzati dalla rielaborazione dei dati)
- Il parametro è il Beneficio fondiario, perché rende bene l'idea del valore nonostante sia indiretto
 - si deve capitalizzare il reddito che l'immobile fornisce al proprietario
 - il Bf deve essere ordinario e continuativo
 - l'rc deve esprimere la media di tutti i saggi di fruttuosità degli investimenti fondiari simili a quello oggetto di stima

FASI:

- 1- ricerca del reddito da capitalizzare (Bf)
- 2- ricerca del saggio di capitalizzazione (rc) ed eventuali correzioni tenendo conto di comodi positivi e negativi che influiscono sul bene
- 3- applicazione della formula di capitalizzazione
- 4- si trova il valore reale togliendo/sommando le detrazioni/aggiunte

1- RICERCA DEL BENEFICIO FONDIARIO:

- deve avvenire tenendo conto del principio dell'ordinarietà
- per i fondi rustici ed i beni urbani locati, è ricercabile:
 - mediante il bilancio aziendale --> $Bf = Plv - (Q + Sv + St + Sa + Tr + I)$
 - mediante il canone di affitto --> $Bf = Rpl - Sp$ --> $Bf = CA - Sp$
- spese a carico del proprietario per gli immobili urbani locati:
 - > Quote di manutenzione, reintegrazione, assicurazione del capitale immobiliare
 - > Imposte (IMU, metà dell'imposta di registro)
 - > Spese relative allo sfitto e all'inesigibilità

> Interessi sulle spese, considerate mediamente anticipate --> $Sp = S_{sp} * r * 6/12$

2- RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

- L' rc varia nel *tempo*, a causa della maggior/minor stabilità del mercato economico (es. inflazione, tassi d'interesse) e nello *spazio*, a causa della diversa appetibilità che manifestano gli immobili (es. ubicazione).

$$Vo = Bf / rc \quad --> \quad rc = Bf / Vo \quad --> \quad rc = \mathbf{SBf / SVo}$$

3- APPLICAZIONE DELLA FORMULA DI CAPITALIZZAZIONE:

- $Vo = Bf / rc$

4- TROVO IL VALORE REALE:

- Se il bene oggetto di stima non dovesse avere le medesime caratteristiche di quello con cui viene confrontato, bisogna apportare le necessarie aggiunte/detraioni

- $Vr = Vo \pm$ aggiunte/detraioni

ESTIMO URBANO **IMMOBILI URBANI** GENERALITA' E CLASSIFICAZIONE

- L'estimo urbano si occupa della stima di immobili urbani
 - L'estimo si occupa della stima di fabbricati urbani, aree fabbricabili, avviamento aziendale, gestione di condomini, danni ai fabbricati.
 - FABBRICATO --> stabile costruito mediante la combinazione di materiali uniti tra di loro in modo stabile per ottenere qualcosa di omogeneo che abbia una particolare forma prestabilita e che sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato.
 - FABBRICATI RURALI --> tutti i fabbricati che sono destinati all'attività agricola: abitazione rurale, edifici destinati al ricovero di macchine, attrezzi, bestiame, derrate (mangimi), tutti gli edifici destinati alla prima manipolazione dei prodotti agricoli
 - FABBRICATI URBANI --> tutti i fabbricati che non sono rurali
 - > si distinguono in: - a) fabbricati civili
 - b) fabbricati industriali
 - a) FABBRICATI URBANI CIVILI --> quelli destinati a: 1 - uso residenziale
 - 2 - uso commerciale
 - 3 - uso terziario (ufficio) - uso pubblico
 - 4 - uso per culto
 - b) FABBRICATI URBANI INDUSTRIALI --> quelli destinati all'attività produttiva (settore secondario)
- ### LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
- > E' controllata e regolata dalle amministrazioni comunali
- Viene applicata quando si deve costruire, ristrutturare, ampliare ecc. per avere un'autorizzazione preventiva

- > la normativa ha subito variazioni nel corso del tempo:
- nel 1942 si chiamava LICENZA EDILIZIA e veniva concessa su richiesta dell'interessato dall'amministrazione comunale
 - il 28.01.1977 venne sostituita con la CONCESSIONE EDILIZIA che era un permesso che il proprietario dell'immobile o dell'area, o un soggetto equipollente (persona che godeva di un diritto reale) doveva richiedere al sindaco del comune su cui si trovava il bene. Il rilascio della concessione edilizia comportava il pagamento di oneri di urbanizzazione e di un altro onere proporzionale al costo di costruzione
 - poi con il D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 (Decreto del Presidente della Repubblica) venne abolita la concessione edilizia e sostituita con il PERMESSO DI COSTRUIRE che viene rilasciato dal sindaco al proprietario o ad un soggetto equipollente
 - > In ogni comune c'è lo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA per avvicinare la popolazione all'amministrazione comunale.
 - > Al permesso di costruire sono subordinati tutti i lavori (nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie), ma con delle eccezioni:
 - opere di manutenzione ordinaria, opere di eliminazione delle barriere architettoniche (se non si va a modificare l'estetica esterna), opere temporanee di ricerca nel sottosuolo (pozzi artesiani)
 - spetta comunque alla Regione definire quali sono le opere vincolate dal permesso di costruire e quali alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
 - DIA (Denuncia di Inizio Attività) -> deve venire fatta per le ristrutturazioni e tutte quelle opere che non necessitano del permesso di costruire.

I FABBRICATI CIVILI

1- FABBRICATI CIVILI AD USO RESIDENZIALE

Il più importante è:

l'unità immobiliare --> fabbricato o porzione di fabbricato che appartiene allo stesso proprietario e che è suscettibile a reddito proprio ed indipendente (ville, appartamenti, porzioni di bifamiliari ecc.)

Possono avere da una a quattro unità immobiliari; se sono più di quattro prendono il nome di edifici condominiali

Villa --> unità immobiliare che ha anche un ampio giardino o un parco

Villetta/villino --> le dimensioni dell'unità immobiliare e delle pertinenze sono più ridotte di quelle della villa

2- FABBRICATI CIVILI AD USO COMMERCIALE

Sono quelli destinati al commercio in ogni sua forma (negozi e grande distribuzione)

SUPERETTES --> negozi che sono più grandi rispetto a quelli tradizionali ma con superficie minore di 500 mq

--> hanno vasta scelta di prodotti alimentari e non: FOOD & NO FOOD

SUPERMERCATI --> strutture di vendita con superficie di vendita di almeno 500 mq, su un piano, con parcheggio per i clienti. Vi sono prodotti sia alimentari che non; sono caratterizzati dalla politica dei prezzi regolati.

IPERMERCATI --> hanno una superficie superiore ai 2500 mq, 8 casse a barriera, prodotti Food & no Food, parcheggio, servizi accessori (bar, giornali, ecc.)

CENTRI COMMERCIALI --> ipermercati, con dei negozi satellite che si avvalgono della clientela dell'ipermercato

DISCOUNT HOUSES --> evoluzione dei supermercati: vendono prodotti non reclamizzati e hanno quindi una riduzione dei prezzi; il personale è ridotto alle sole casse

Per le strutture della grande distribuzione, bisogna fare una valutazione in base alla capitalizzazione del reddito perché mancano, altrimenti, i parametri idonei alla comparazione.

Il saggio di capitalizzazione è del 5-6%

3- FABBRICATI CIVILI AD USO TERZIARIO - PUBBLICO

- Sono quelli destinati ad uffici pubblici, uffici destinati all'elaborazione dei dati. Il valore dei fabbricati dove ci sono solo uffici e quindi un notevole flusso di pubblico, è elevato; se l'ufficio si trova in un complesso vario, vale meno. Per la stima, bisogna tener conto anche dei beni accessori, come ad esempio, ascensori, scale mobili, disposizione dei vani, scaffalature, pareti mobili ecc.

4- FABBRICATI CIVILI PER IL CULTO

- Sono le chiese, ecc..

STIMA DI FABBRICATI CIVILI

- > nei fabbricati produce reddito l'UTILIZZAZIONE che può essere:
- INDIRETTA -> per gli immobili ad *uso terziario e commerciale* (beni strumentali)
- > il reddito viene prodotto perché all'interno viene svolta un'attività
- DIRETTA -> per gli immobili in locazione che hanno *destinazione residenziale* o altra
- > il reddito prodotto è proprio ed indipendente

LOCAZIONE --> “..contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.” - [art. 1571 c.c.](#) -

Il CORRISPETTIVO è chiamato CANONE o FITTO.

Storiografia delle Leggi sul Canone:

- art. n° 392 del 27.07.1978 --> si chiamava EQUOCANONE
- LEGGE DEI CONTRATTI IN DEROGA
- art. n° 431 del 09.12.1998 --> disciplina gli immobili ad uso abitativo
- > si applica ai contratti stipulati dopo il 30.12.1998 e a tutti quelli soggetti ad equocanone o contratti in deroga rinnovati dopo il 29.12.1998.
- > è entrata in vigore il 30.12.1998
- > ha abrogato l'equocanone e i contratti in deroga e ha introdotto un sistema in cui le due parti possono scegliere tra due tipi di contratto:

- 1- LIBERO: il canone di affitto è stabilito liberamente dai contraenti e la durata è di quattro anni, rinnovabile per altri quattro
- 2- ASSISTITO: ha la durata di *tre anni ed è rinnovabile per altri due*.
Il *canone* viene *fissato con un accordo tra le organizzazioni* maggiormente rappresentate dei proprietari e degli inquilini. Questo tipo di contratto venne stabilito da un accordo il 03.03.1999.

ASPETTI ECONOMICI DELL'ESTIMO CIVILE

Gli aspetti economici nell'estimo civile sono:

- 1- [il più probabile valore di mercato](#)
- 2- [il più probabile valore di costo](#)
- 3- [il più probabile valore di trasformazione](#)
- 4- [il più probabile valore di capitalizzazione](#)
- 5- [il più probabile valore di surrogazione](#)
- 6- [il più probabile valore complementare](#)

Il fondamento degli aspetti economici è il prezzo.

La scelta di quale prendere in considerazione, deve essere fatta secondo lo scopo per cui si fa la stima.

Per applicarli, è necessario che il perito:

- a- conosca il territorio
- b- conosca i prezzi del mercato

1- IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

- si può applicare su fabbricati o porzioni di essi (appartamenti, condomini, garage, box ecc.)
- si deve valutare se ci sono caratteristiche apprezzate sul mercato e, se presenti, il bene sarà maggiormente richiesto e quindi il prezzo sarà più elevato

> **premesse:**

- prima di effettuare la stima bisogna prendere in considerazione:

1- le CONDIZIONI INTRINSECHE ed ESTRINSECHE influenti in quel dato mercato. Ci sono caratteristiche intrinseche strettamente dipendenti dalla destinazione d'uso ed altre indipendenti.

2- le CARATTERISTICHE GENERALI di un fabbricato:

- a) la qualità dei materiali da costruzione e gli accessori
- b) la dimensione
- c) l'aspetto
- d) il regime giuridico (se si è proprietari dell'area o si ha solamente il diritto di superficie)

3/1- le CONDIZIONI SPECIFICHE DELLA RESIDENZA

- a) ubicazione
- b) grado di finitura ed impiantistica
- c) manutenzione e vetustà
- d) particolare prestigio

- e) distanza da negozi e uffici
- f) distanza dalle scuole e dalle aree verdi
- g) frequentazione della zona da parte dei mezzi pubblici
- h) rete viaria di accesso

3/2- le CONDIZIONI SPECIFICHE degli immobili USO TERZIARIO e COMMERCIALE

- a) ubicazione (che genera la rendita di posizione)
- b) collegamenti con altri punti della città
- c) vicinanza delle strutture ricettive
- d) presenza di parcheggi
- e) presenza di uffici
- f) presenza di stazioni dei treni e degli autobus
- g) dotazione di impianto di riscaldamento

Per alcuni beni non si può utilizzare questo aspetto economico a causa delle loro caratteristiche specifiche che non permettono di poterli confrontare con altri beni simili (ville Palladiane, castelli ecc.). Per poterli stimare bisogna quindi utilizzare il più probabile valore di costo o di trasformazione.

> Metodi di stima:

1- **SINTETICO** --> può essere svolto secondo diversi procedimenti:

A) stima a vista ([vedi procedimenti sintetici di stima](#))

B) stima storica ([vedi procedimenti sintetici di stima](#))

C) stima per parametri tecnici --> è quello più importante nell'estimo civile:

- consiste nella raccolta, nel mercato, di valori di beni simili

- più sono i dati che si raccolgono, più attendibile è il valore di mercato che si trova (legge statistica dei grandi numeri)

$$S_p : S_v = p_x : V_x \quad \text{-->} \quad V_x = (S_v * p_x) / S_p$$

- parametri tecnici più idonei:

a- superficie in mq

b- volume in mc, vuoto per pieno

c- n° vani

d- n° posti letto/macchina

La superficie è quello più utilizzato.

a- SUPERFICIE:

- **COPERTA** --> si riferisce all'intero fabbricato

--> area coperta dal corpo di fabbrica (spazi interni utili, parti occupate dai muri perimetrali e divisorii interni)

- **COPERTA TOTALE** --> se il fabbricato è costituito da due o più piani, si chiama anche **SUPERFICIE UTILE**, ed è data dalla somma della superficie coperta dei due piani

Se dalla SUPERFICIE TOTALE, si detrae la superficie delle aree comuni (vano scala ecc.), si ottiene la **SUPERFICIE COMMERCIALE**. In base a quest'ultima superficie, viene fatta la stima delle unità immobiliari.

sup. aree comuni \approx 20% sup. totale --> sup. commerciale \approx 80% sup. totale

Il calcolo della superficie commerciale, dipende dalle consuetudini locali ma esiste comunque un metodo riconosciuto da tutti:

SUP. COMMERCIALE =

sup. interna di tutti i locali +

sup. occupata dai muri divisorii interni e dai muri esterni +

50% dell'area occupata dai muri perimetrali interni 1 +

25% della sup. scoperta ad uso esclusivo 2 +

20% delle sup. dei vani accessori 3 +

1 -> quelli che risultino in comproprietà e che dividono due unità immobiliari

2 -> lo sono le terrazze, i balconi, i lastrici solari

3 -> si intendono le cantine e le soffitte

SUPERFICIE DI CALPESTAMENTO:

- venne introdotta con la legge del 27.07.1978

- veniva utilizzata per fare i calcoli dell'ecocanone

- oggi, viene utilizzata solo per determinare la consistenza delle unità immobiliari abitative

- si calcola tenendo in considerazione l'area interna di tutti i locali al netto dei muri perimetrali ed interni, aumentata di una percentuale determinata in proporzione alle aree accessorie

Attualmente la compravendita dei beni immobili viene fatta non a misura ma a corpo (come di seguito illustrato) per ovviare a controversie riguardo la possibile differenza tra la superficie effettiva e quella contrattuale, nonostante il c.c. le permetta entrambe ([art. 1537 e seq.](#)).

Vendita a misura ([art. 1537 c.c.](#)): Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata.

Vendita a corpo (art. 1538 c.c.): Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto.

Nel caso in cui dovrebbe pagarsi un supplemento di prezzo, il compratore ha la scelta di recedere dal contratto o di corrispondere il supplemento.

Recesso (art. 1539 c.c.): Quando il compratore esercita il diritto di recesso, il venditore è tenuto a restituire il prezzo e a rimborsare le spese del contratto.

Prescrizione (art. 1540 c.c.): il diritto del venditore al supplemento e quello del compratore alla diminuzione del prezzo o al recesso dal contratto si prescrivono in un anno dalla consegna dell'immobile.

b- VOLUME VUOTO PER PIENO:

- solo per i fabbricati ad uso commerciale
- si esprime in mc
- si ottiene moltiplicando l'area di base (superficie coperta) per l'altezza (dal punto più basso dell'edificio fino al livello di gronda)

c- NUMERO DEI VANI:

- non viene molto utilizzato perché i vani possono essere di dimensioni diverse

- si utilizza solo quando esiste una elevata omogeneità tra le dimensioni del bene preso a confronto e quelle del bene oggetto di stima
- è un parametro utilizzato per distinguere le varie categorie di immobili (monolocale, bilocale, trilocale ecc.)

D) stima per parametri economici:

- si può utilizzare:

a- il canone di locazione (detto anche canone di affitto):

- solo se in zona risulta ordinaria la locazione di beni immobili simili a quello oggetto di stima

b- la rendita imponibile catastale (RIC):

- si esegue come quella con il canone di locazione
 - il R.I. (Reddito Imponibile) è determinato dall'amministrazione catastale e lo si può ricavare tramite delle visure
- vantaggi:

- facilmente reperibile

limiti:

- potrebbe essere riferita ad un anno diverso da quello della stima

E) stima per elementi unitari:

- si adotta solo se l'immobile oggetto di stima è scindibile in più parti, vendibili separatamente e che di ognuna si possa determinare il prezzo (es. condominio).

F) stima per coefficienti di merito:

- > applicato per ovviare alla differenza tra il bene oggetto di stima e quello confrontato

2- ANALITICO

- Si basa sulla capitalizzazione del reddito
- è un metodo che si basa sulla comparazione indiretta; infatti il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione sono dei dati storici
- per trovare il reddito annuo che fornisce un immobile bisogna che ci sia un ordinario contratto di locazione e per far ciò si deve fare una ricerca territoriale

- FASI:

A) **Determinazione** del Reddito padronale lordo (**Rpl**):

$$Rpl = Vrata * [n^{\circ} rate + r * (n^{\circ} rate \pm 1) / 2]$$

Il valore della rata deve essere ordinario e bisogna considerare la frequenza delle rate (mensili, bimestrali, trimestrali ecc.) e se sono anticipate o posticipate.

B) **Determinazione** delle Spese di parte padronale (**Spp**):

- sono spese ordinariamente attribuibili al proprietario (quelle che deve pagare)
- esse sono:

a) quote di manutenzione:

- generali --> quelle che riguardano l'intero edificio
- particolari --> quelle che riguardano le singole unità immobiliari
Queste quote dipendono da: vetustà, manutenzione, qualità dei materiali con cui è costruito.

Generalmente oscillano tra il 5 e l'8% del Rpl.

b) quota di reintegrazione:

- per i beni in buone condizioni statiche è trascurabile ed infatti incide per lo 0.5% del Rpl
- per gli edifici più vetusti la è comunque inferiore all'1.5% del Rpl

c) quota di assicurazione:

- i rischi per cui generalmente si assicura sono quelli ad incendio, guasti all'impianto idrico ed elettrico, scoppi per fughe di gas, danni a terzi
- si esplica con il costo di una polizza di assicurazione ed incide per lo 0.5% del Rpl

d/1) quota di affitto... :

- copre i rischi di mancata locazione dell'immobile

d/2) ...e inesigibilità:

- copre i rischi dovuti a mancata corresponsione del canone (quando l'affittuario è moroso o ci sono controversie tra questo ed il proprietario, ecc.)

-> incide per l'1-2% del Rpl ed è maggiore per le seconde case

e) imposte reali:

- riguardano il proprietario e sono:

● ICI (dal 2012 IMU) = reddito catastale * coefficiente * aliquota
I coefficienti sono: 100 per le abitazioni, 50 per studi privati, 34 per negozi
L'aliquota viene stabilita annualmente dai comuni e varia dal 4‰ al 7‰

● Imposta di registro = 2% del Canone Annuo

Con importo minimo di € 50.00 e sono obbligati al pagamento sia proprietario che affittuario, ciascuno per il 50%.

Per i contratti assistiti, vi è una riduzione dell'imponibile (C.A.) se il comune in cui si trova l'immobile è ad alta densità abitativa.

f) spese di amministrazione:

- incidono per l'1-2% negli edifici in cui c'è l'amministratore e grava anche sul proprietario-amministratore

g) spese e servizi:

- sono le spese di custodia, portierato, pulizia, e parti comuni in genere
- sono per legge tutte a carico dell'inquilino eccetto il 10% della spesa di portierato che deve pagare il proprietario

h) interessi sulle spese:

- si calcolano utilizzando un saggio corrente e considerando le spese mediamente anticipate

$$I = SSp * r * 6/12$$

C) **Determinazione** del Beneficio fondiario (**Bf** -> reddito da capitalizzare):

- corrisponde al RN

- si devono togliere dal reddito medio lordo annuo le spese che si sono sostenute

$$Bf = Rpl - Sp$$

D) **Ricerca** del saggio di capitalizzazione (**rc**):

- è il "numero" che collega il valore del bene con la sua redditività

- per determinarlo, deve essere fatta un'accurata ricerca circa la situazione del mercato edilizio

$$Vo = Bf / rc$$

- è legato al concetto di domanda e offerta

- si devono valutare nella zona i prezzi effettivi pagati per beni simili, omogenei

$$rc = SBf / SVo$$

una volta determinato, possono venire apportate delle piccole variazioni se l'immobile presenta comodi o scomodi e per far ciò il perito deve essere in grado di valutare bene l'influenza di tali caratteristiche sul valore dell'immobile.

Caratteri che danno comodi/scomodi:

- ubicazione
- tipo di edifici nella zona
- grado di finiture
- vetustà
- caratteristiche strutturali
- copertura da parte dei mezzi di trasporto pubblico
- salubrità ambientale
- presenza di verde pubblico privato

E) **Ricerca** del valore capitale dell'immobile (**Vo**):

$$Vo = Bf / rc$$

F) **Aggiunte/detrazioni** dal valore capitale:

- si devono valutare gli aspetti che non hanno carattere ordinario

Aggiunte:

- maggior reddito transitori
- esenzione fiscale (se temporanea)
- presenza di beni di pertinenza valutabili separatamente (giardino, cortile privato ecc.)

Detrazioni:

- debito residuo del mutuo
- minor reddito transitorio
- spese straordinarie
- servitù di passaggio
- presenza di opere edilizie abusive

Gli obblighi del perito riguardo gli abusi sono quelli di accertare che sia stata avviata la pratica per il condono, vedere l'entità della multa e se è stata pagata. Se così non fosse, deve tener conto della parcella e dell'azione legale che potrebbe prevedere la demolizione della parte interessata.

F) **Trovo il valore reale:**

$$Vreale = Vo \pm \text{aggiunte/detrazioni}$$

2- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO

- Può essere sempre applicato a qualunque tipo di fabbricato

Concetti di costo:

> COSTO DI PRODUZIONE --> sono tutti gli oneri necessari per produrre un fabbricato (comprende le spese per l'acquisto dell'area edificabile e le spese per l'edificazione)

> COSTO DI COSTRUZIONE --> spesa che si deve sostenere per l'edificazione e gli oneri accessori

I due, differiscono nel fatto che nel costo di produzione c'è anche il costo dell'area mentre su quello di costruzione no perché si ha già la superficie.

Altri costi:

> COSTO DI RICOSTRUZIONE:

- Spesa che si deve sostenere per ricostruire un fabbricato già esistente e che ha una specifica caratteristica

- viene applicato soprattutto quando si hanno danni da incendio

- deve tener conto del coefficiente di vetustà

Per gli edifici in buono stato:

<u>Età del fabbricato</u>	<u>Coefficiente</u>
Fino a 4 anni	1
5 anni	0.97
10 anni	0.94
15 anni	0.90
20 anni	0.85
30 anni	0.80
40 anni	0.70
50 anni	0.60
Oltre i 50 anni	Bisogna fare una stima in base allo stato del fabbricato

Se l'immobile è altamente degradato il coefficiente è 0.15.

> COSTO DI RISTRUTTURAZIONE:

- è il costo delle opere di manutenzione straordinaria o di adeguamento necessarie per evitare il deterioramento fisico e funzionale del fabbricato.

> COSTI DI URBANIZZAZIONE:

- Sono i costi che i comuni devono sostenere per le opere di urbanizzazione primarie (strade, fogne, acquedotti) e secondarie (scuole, ospedali ecc.)

> COSTI DI INSEDIAMENTO:

- Sono gli oneri da sostenere per acquistare le aree per realizzare l'urbanizzazione primaria e secondaria

3- IL PIU' PROBABLE VALORE DI TRASFORMAZIONE

- si applica quando la situazione attuale dell'immobile, se cambiata, risulta più vantaggiosa

- si può usare questa stima solo se la trasformazione immobiliare risulta economicamente conveniente

- è la differenza tra il ricavo che si potrà ottenere dalla vendita del bene trasformato e la somma dei costi che si sono sostenuti per la trasformazione

$$V_t = V_m - K_t$$

TRASFORMAZIONE -> significa ristrutturare un ambiente perché così facendo l'immobile risponde meglio alle esigenze del mercato

-> è vincolata da norme urbanistiche che danno il vincolo della volumetria del bene finito: si può variare la struttura interna ma quella esterna deve rimanere pressoché invariata

> **modi di attuazione:**

- SOPRAELEVAZIONE

- RISTRUTTURAZIONE --> demolizione con successiva trasformazione

In realtà, ce ne è uno solo ovvero quello "normale", quello ordinario: il più probabile.

> **possibili trasformazioni** su fabbricati o porzioni di essi:

- RESTAURO -> quando una o più unità abitative si trovano in condizioni precarie (le strutture, gli impianti ecc.). Tale trasformazione deve rendere l'immobile più efficiente e funzionale mantenendo però la stessa destinazione

- quando edifici industriali/costruzioni speciali (castelli, conventi, chiese, scuole vecchie) non utilizzati con la destinazione originale, si trasforma e si cambia di destinazione

- CASI PARTICOLARI:

A- SOPRAELEVAZIONE -> realizzazione di una nuova parte di edificio sopra la linea di gronda di un edificio già esistente.

Possono essere:

- di 1 piano / di più piani

- attici / mansarde / logge

Nei condomini, il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario dell'ultimo piano o al proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non si può fare quando:

- la struttura portante non resiste

- il titolo non lo permette (titolo -> regolamento di condominio)

>> **aspetti estimativi:**

a) valore di sopraelevazione:

-> significa ricercare il valore di trasformazione

$$V_{\text{sopraelevazione}} = V_{\text{mercato edificio sopraelevato}} - K_{\text{sopraelevazione}}$$

b) valore del diritto di sopraelevazione:

-> significa ricercare il valore di trasformazione

$$V_{\text{diritto sopraelev}} = V_{\text{mercato parte sopraelevata}} - K_{\text{sopraelevazione}}$$

B- VALORE DI DEMOLIZIONE o VALORE A SITO E CEMENTI

- è un particolare valore di trasformazione

- si ha un bene che, anche se trasformato, non è conveniente

$$V_{\text{demoliz}} = V_{\text{area demolita}} + V_{\text{materiali recuperabili}} - S_{\text{pdemolizione}}$$

4- IL PIU' PROBABILE VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

- viene usato quando si devono confrontare tra loro due tipi di investimento
- non va confuso con il procedimento estimativo che usa la capitalizzazione come strumento per la ricerca del più probabile valore di mercato. La differenza sta nella scelta del saggio: nella stima analitica del più probabile valore di mercato il saggio è dato dalla media dei saggi di fruttuosità dei beni nel mercato ($r_c = SBf/SVo$), mentre nel più probabile valore di capitalizzazione la fruttuosità è indipendente dal mercato perché tale stima è fondata sulla conoscenza del saggio.
- il saggio viene fissato in base alle esigenze, che possono essere di varia natura

5- IL PIU' PROBABILE VALORE DI SURROGAZIONE

- è dato dall'insieme delle spese che si devono sostenere per sostituire il bene in oggetto con un altro in grado di fornire gli stessi vantaggi (economici) e che abbia le stesse funzioni
- la spesa di surrogazione può coincidere con il suo prezzo di mercato o con il suo costo di produzione
- si applica rarissimamente perché il surrogato di un fabbricato è solo un altro fabbricato
- può succedere che il bene oggetto di stima non abbia mercato e allora si cerca un bene che, pur avendo caratteristiche architettoniche diverse, abbia la stessa funzione

6- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COMPLEMENTARE

- si applica ai beni che dimostrino uno stretto rapporto di complementarietà con altri: quando il bene da stimare evidenzia manifesti rapporti di complementarietà con altri complessi

- si può determinare solamente attraverso la determinazione dei valori di mercato dei beni diversi

> I tipi di complementarietà sono due:

A- tra un fabbricato e un altro bene

$$V_{\text{complementare}} = V_{\text{merc. bene complesso}} - V_{\text{parte residua}}$$

- presenta un'analogia con il valore di trasformazione, ovvero, entrambi risultano da una differenza:

$$V_{\text{trasformazione}} = V_{\text{mercato}} - V_{\text{costo}}$$

$$V_{\text{complementare}} = V_{\text{mercato}} - V_{\text{mercato}}$$

B- tra fabbricati

- è sufficiente determinare il più probabile valore di mercato di entrambi e fare la differenza tra i due

Quando si deve determinare l'indennizzo per la violazione delle norme urbanistiche, si stima in base al valore di mercato

> Casi più frequenti in cui bisogna fare questa stima:

- nelle successioni ereditarie
- negli espropri per Pubblica Utilità
- nella stima dei danni

I FABBRICATI INDUSTRIALI

RENDITA --> prezzo per la cessione dell'uso di un bene

--> spetta al titolare del fattore irriproducibile

--> è indipendente dall'attività del proprietario del bene irriproducibile

RENDITA EDILIZIA :

- assoluta --> differenza tra il prezzo dell'area edificabile ed il costo del fattore irriproducibile

--> si può calcolare facendo la differenza tra l'affitto annuo spettante al proprietario al netto delle spese e l'interesse annuo sul costo di produzione dell'immobile

- di posizione --> quando la rendita differenziale dipende dalla diversa localizzazione delle aree urbane (se ci sono o meno i servizi)

STIMA DI FABBRICATI INDUSTRIALI

I fabbricati industriali sono edifici destinati all'esercizio dell'attività produttiva del settore economico secondario (fabbriche, magazzini, stabilimenti, officine, laboratori, capannoni, ecc.)

Vi sono due categorie di fabbricati industriali:

1- FABBRICATI INDUSTRIALI FUNGIBILI

Sono quei fabbricati che si possono utilizzare per un numero elevato di attività produttive. Vengono usati quando per l'attività non servono particolari strumentazioni.

2- FABBRICATI INDUSTRIALI NON FUNGIBILI

Sono quei fabbricati che necessitano di particolare strumentazione e impiantistica per l'attività e vengono perciò utilizzati solo per il settore per cui sono stati costruiti.

Ordinariamente non esiste un mercato di riferimento perché generalmente non ci sono compravendite di beni simili.

Questa categoria di fabbricati comprende due tipi di fabbricati:

a- *fabbricati industriali in esercizio*

b- *fabbricati industriali dismessi*

ASPETTI ESTIMATIVI DEI FABBRICATI INDUSTRIALI

- FUNGIBILI -

- Si può andare alla ricerca del più probabile valore di mercato perché al loro interno vengono svolte più attività

- La ricerca del più probabile valore di mercato può essere fatta principalmente con due metodi:

1- VALUTAZIONE SINTETICO-COMPARATIVA -> con stima sintetica

2- CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO -> quando il fabbricato è locato

Si devono ricercare nel mercato i valori dei canoni con cui sono stati locati beni simili e ciò è possibile perché all'interno possono essere svolte attività produttive plurime.

La stima può essere fatta anche con il COSTO DI COSTRUZIONE o con il COSTO DI PRODUZIONE.

- NON FUNGIBILI -

> *in esercizio*

- Questi fabbricati sono oggetto di compravendita molto raramente e spesso accade che vengano utilizzati in modo non razionale ovvero vengono utilizzati canoni inferiori.

- Gli aspetti economici sono due:

1- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO

- Può assumere diversi aspetti:

A- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE

> E' la spesa necessaria per costruire ex-novo l'intero edificio

B- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE

> E' il costo che si deve sostenere per ricostruire un corpo di fabbrica già esistente e avente caratteristiche proprie

- COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:

I fabbricati industriali hanno un deprezzamento maggiore perché si devono adattare all'attività che si deve svolgere all'interno e questo, dipende dalla vetustà dell'edificio.

L'età dei fabbricati civili è maggiore di quella dei fabbricati industriali per:

a) *semplice vetustà* -> rende meno efficiente l'immobile fa aumentare i costi di mantenimento: diventa più onerosa la gestione dell'attività produttiva

b) *intenso logorio* -> è conseguenza dell'attività produttiva spinta (veloce). Ciò causa anche frequenti interventi di manutenzione straordinaria

c) *obsolescenza* -> (vecchio dal punto di vista tecnico) il progresso tecnologico porta all'utilizzo di macchinari molto sofisticati a cui deve corrispondere un fabbricato adeguato

> procedimento di VIEL-BRENT-RENARD:

Si calcolano i coefficienti di deprezzamento di fabbricati industriali che hanno una durata prevista di 40 anni.

$$V_{\text{BENE DEPREZZATO}} = \text{coefficiente} * K_{\text{RICOSTRUZIONE A NUOVO}}$$

Età del fabbricato	Coefficiente
Fino a 3 anni	1
4 anni	0.96
5 anni	0.95
10 anni	0.90
15 anni	0.80
20 anni	0.70
25 anni	0.50
30 anni	0.40
35 anni	0.20

> Per valutare i *fabbricati dismessi* bisogna considerare se è possibile effettuare una trasformazione perché in tal modo si capisce se c'è un'alternativa alla valutazione.

Se il fabbricato è trasformabile, l'aspetto economico che si applica è il più probabile valore di trasformazione.

Valutato in quale struttura o fabbricato può essere trasformato, si calcola il valore del bene trasformato facendo:

$$V_{\text{trasformazione}} = V_{\text{mercato bene trasformato}} - K_{\text{trasformazione}}$$

> Se i *fabbricati vecchi* non sono né trasformabili né utilizzabili, la valutazione deve essere fatta in base al più probabile valore di demolizione.

$$V_{\text{demolizione}} = V_{\text{mercato area demolita}} + V_{\text{materiali recuperabili}} - Sp_{\text{demolizione}}$$

C- IL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DI PRODUZIONE

$$V_{\text{costo di produzione}} = K_{\text{costruzione}} + K_{\text{area}}$$

IL CONDOMINIO: GENERALITA'

Negli ultimi cinquant'anni, è cresciuta l'esigenza dell'acquisto della casa di proprietà. Questa operazione, può venire fatta con più metodi tra cui quello cosiddetto della formula cooperativa che consente l'acquisto della casa di proprietà anche ai ceti meno abbienti della società ed in Italia, si è così diffuso il CONDOMINIO.

Il Codice Civile, artt. Dal 1117 al 1139, costituisce la principale fonte normativa in materia di condomini. Tali articoli, sono inoltre integrati dai regolamenti condominiali.

Si parla di **CONDOMINIO**, quando nello stesso fabbricato vi sono delle parti di proprietà esclusiva ed altre di proprietà comune.

Secondo l'art. 1117 del C.C. le **parti comuni** sono:

- 1- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, icortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La diramazione degli impianti, definisce il limite della proprietà comune e di quella esclusiva; ciò consente di attribuire le spese in modo corretto e di determinare l'eventuale responsabilità in caso di danno.

La **parte esclusiva** è quella attribuita singolarmente a ciascun condomino (appartamento, negozio, studio tecnico, box auto, terrazzo, lastrico solare -se negli atti è attribuito a ciascuna unità abitativa-) ed è soggetta a diritto di proprietà assoluta e per questo, non vi possono interferire né l'amministratore né l'assemblea condominiale. Tale diritto può subire comunque delle limitazioni: a norma di legge o da un regolamento contrattuale di condominio che ne limitano la destinazione.

Il **regolamento di condominio**, (art. 1138 C.C.), deve essere formato quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Deve inoltre contenere il valore proporzionale delle proprietà esclusive (rispetto al valore dell'intero edificio) e si ottiene attraverso i millesimi di proprietà.

Ricapitolando, un buon regolamento di condominio deve:

- fissare i millesimi di proprietà riportandoli in un'apposita tabella
- deve disciplinare l'uso delle parti comuni
- fissare le norme di riscaldamento generale (se centralizzato)
- regolamentare l'uso dell'ascensore
- stabilire il criterio di ripartizione delle spese in base all'uso (es. ascensore e scale)
- precisare le modalità di funzionamento dell'assemblea dei condomini
- fissare delle norme opportune affinché ci sia una pacifica convivenza tra i condomini

Il **valore dell'intero immobile** è mille millesimi e comprende le proprietà comuni e le proprietà esclusive. La quota di ciascuna proprietà si esprime in millesimi di proprietà.

I **millesimi di proprietà** rappresentano la quota di valore della proprietà esclusiva, in rapporto al valore del tutto, e quella delle parti comuni (in comproprietà con gli altri condomini).

Di regola:

- i millesimi di ciascun proprietario dovrebbero essere attribuiti in base al valore dell'intero edificio
- la somma del valore di mercato di ogni singolo piano dovrebbe essere uguale al valore dell'intero edificio

$$V_t : 1000 = V_x : x$$

$$x = V_x * 1000 / V_t$$

V_t -> valore di mercato dell'intero edificio V_x -> valore di mercato di ogni singola unità x -> millesimi da assegnare ad ogni singola unità

Per mettere in evidenza le diverse caratteristiche e quindi i diversi valori delle unità immobiliari, esistono i **coefficienti di differenziazione** che possono essere di destinazione, di piano, di prospetto, di orientamento ed esposizione.

- coefficienti di destinazione

Esprime la differenza di valore tra le diverse unità immobiliari quando queste hanno diversa destinazione d'uso.

Non si trova all'interno della circolare n. 12480 del 1966 perché nell'edilizia sovvenzionata il problema non sussisteva in quanto la destinazione (residenziale) era unica. Per venire a conoscenza è sufficiente consultare le pubblicazioni specialistiche.

Indicativamente, sono:

destinazione	coefficienti	note
Abitazioni	1	
Negozi	1.2 -> 4	In base all'ubicazione
Uffici	1.2 -> 3	In base all'ubicazione e al parcheggio
Autorimesse singole	0.5 -> 1.5	In base alla comodità di parcheggio
Balconi coperti	0.3	
Balconi scoperti	0.25	
Terrazzi a livello	0.22	
Cantine e soffitte non abitabili	0.3 -> 0.45	

Per trovare il coefficiente idoneo nei casi in cui la destinazione non sia quella residenziale bisogna procedere come di seguito:

$$\text{coeff}_x = V_{\text{merc } x} / V_{\text{merc bene con coeff 1}}$$

- coefficienti di piano

I valori risultano minimi per i piani più bassi e massimi per i piani più alti se l'edificio è dotato di ascensore.

I coefficienti degli edifici con ascensore indicativamente sono:

piano	coefficienti
Scantinato	0.75
Piano terra	0.85
Piano rialzato	0.90
1° piano	0.95
Altri piani	1

- coefficienti di prospetto

Dipendono dalla vista che hanno le unità immobiliari. Quelle che manifestano una certa panoramicità hanno una notevole importanza, in particolar modo le abitazioni adibite ad uso turistico. Per le città, è importante la vista sulle maggiori vie di comunicazione, piazze e centri storici.

Indicativamente, sono:

vista	coefficienti
Giardini, zone panoramiche e strade	0.95 - 1
Zone di rispetto (strade private)	0.85 - 0.90
cortile	0.85
chostro	0.80
Altri fabbricati senza aperture	0.75

- coefficienti di orientamento ed esposizione

Dipendono, ovviamente, dall'orientamento e dall'esposizione. I vantaggi e gli svantaggi sono relativi al riscaldamento e per questo motivo la posizione migliore è quella a sud.

Tenendo conto dei quadranti di orientamento i coefficienti, alle nostre latitudini sono:

orientamento	coefficienti
S/E	1 - 0.97
S/O	
N/O	0.8 - 0.9
N/E	
Altri orientamenti	0.9 - 0.97
Immobili senza finestre	0.75

Esistono anche altri coefficienti che incidono sul valore di mercato di cui però non si tiene conto per il calcolo dei millesimi; uno di questi è la dimensione. Il mercato registra delle variazioni di prezzi a metro quadro in base alle tipologie. Con la Legge n. 392/1978, non più in vigore, si sono recepiti i Valori in base alle dimensioni. Per questo talvolta si tiene conto anche delle dimensioni per la determinazione dei millesimi; in questi casi i coefficienti sono:

superfici [mq]	Coefficienti
< 60 - 70	1.05 - 1.3
> 110 - 120	0.85 - 0.95

Altri coefficienti, permettono di tener conto anche di particolari comodi generalmente non presi in considerazione (es. cantina con lucernario)

- coefficienti di luminosità (k)

$K = \text{Sup. illuminata} / \text{Sup. utile}$

K	coefficienti
$\geq 1/6$	1
$\geq 1/7$	0.965
$\geq 1/8$	0.94
$\geq 1/9$	0.92
$\geq 1/10$	0.90
Sup. aperta (balconi)	1

PROCEDIMENTI PER IL CALCOLO DEI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Consiste nell'applicare i coefficienti di differenziazione alle superfici delle unità immobiliari e a tutte le loro pertinenze.

L'attribuzione dei coefficienti può essere fatta tenendo conto di due aspetti fondamentali:

1 - sintetico : si prende in considerazione l'unità immobiliare nel suo complesso

2 - analitico: si prende in considerazione ogni singolo vano

La differenza tra i due è che il primo si applica a tutta la superficie mentre il secondo ad ogni vano.

Moltiplicando la superficie per tutti i coefficienti ottengo la superficie virtuale.

1- PROCEDIMENTO SINTETICO

Si suddivide la superficie dell'unità immobiliare in funzione del diverso valore di mercato ovvero, si distinguono la superficie abitabile e la superficie delle pertinenze (balconi e cantine).

Per la superficie abitabile o residenziale interna (utile) si prendono in considerazione i seguenti coefficienti: di esposizione, di piano, di destinazione e di prospetto.

Per la pertinenza l'unico coefficiente da considerare è quello di destinazione.

Di seguito è riportato un esempio di tabella per il calcolo dei millesimi di proprietà.

	APPARTAMENTO								BALCONI			CANTINA			SS up- vir- tua- le
	note		coefficienti				Sup erfi- cie- virt- uale	Sup erfi- cie	Coef- ficie- nte	Sup erfi- cie- virt- uale	Sup erfi- cie	Coef- ficie- nte	Sup erfi- cie- virt- uale		
b e n e	orien- tame- nto	Pi- an- o	Sup- erfi- cie	Desti- nazio- ne	Alt- ezz- a- pia- no	Pro- spet- to								Esposi- zio- ne	
A															
B															
C															

SUP. VIRTUALE -> è quel parametro che tiene conto della dimensione e delle caratteristiche qualitative dell'unità abitative dell'unità immobiliare. E' detto parametro quanti-qualitativo ed esprime il valore del bene, ma non in termini monetari

$$S_v = S * c$$

S_v = superf. virtuale

S = superf. del bene

c = coefficiente

$$S \cdot S_{v_i} : 1000 = S_{v_x} : x$$

$$x = S_{v_x} * 1000 / S \cdot S_{v_i}$$

Questo procedimento trae origine da una circolare del Ministero datata 1926 poi sostituita da una del 1966.

La superficie che viene inserita è la superficie netta calpestabile come stabilito dalla circolare del 1966, ma nulla vieta di inserirci quella lorda. Per ricavare le superfici si utilizzano le planimetrie fornite dal progettista. A volte può rendersi necessario recarsi personalmente in sito per effettuare delle rilevazioni. Per trovare i millesimi di proprietà si applica la formula di cui sopra.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Il codice civile suggerisce che la ripartizione delle spese condominiali debba avvenire secondo i seguenti criteri:

1- CRITERIO DI PROPORZIONALITA'

Consiste nel ripartire le spese che non possono essere ripartite in base all'uso secondo le quote millesimali di proprietà.

Le spese interessate generalmente sono quelle riguardanti l'amministrazione, l'assicurazione, la manutenzione, la riparazione delle strutture condominiali ecc.

$S \cdot S_p / 1000$ = quota pertinente a ciascun millesimo

Ogni condomino dovrà perciò moltiplicare tale quota per i millesimi della sua proprietà per trovare la quota di spese spettategli.

2- CRITERIO DELL'USO

Consiste nel ripartire le spese proporzionalmente alla proprietà ma limitatamente a dei gruppi di condomini poiché altri possono ritenersi esclusi. Il caso più frequente in cui si applica questo criterio è quello della ripartizione della spesa dell'ascensore.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi del condominio sono due:

1- L'AMMINISTRATORE

Viene nominato dai condomini quando questi sono più di quattro e dura in carica per un anno ma, secondo l'articolo 1129 del codice civile, l'incarico può essergli revocato in qualsiasi momento.

Secondo l'articolo 1130 del codice civile, l'amministratore deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
 - b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che sia assicurato miglior godimento a tutti i condomini;
 - c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni
 - d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione.

2- L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'assemblea dei condomini si distingue in:

A- **ordinaria** -> si riunisce una volta all'anno per approvare il bilancio preventivo, il conto consuntivo e per confermare o revocare l'amministratore.

B- **straordinaria** -> viene convocata qualora lo si renda necessario per deliberare lavori straordinari, decisioni straordinarie di materia finanziaria o normativa.

La convocazione può essere fatta su richiesta dell'amministratore o da due condomini che, insieme, abbiano 1/6 dei millesimi.

L'articolo 1136 del codice civile stabilisce le regole per costituire l'assemblea e per la validità delle deliberazioni.

- In **1^a convocazione** l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di 2^a convocazione delibera in un giorno successivo a quello della 1^a e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima;

- In **2^a convocazione**, la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

- Se però si tratta di *deliberazioni di un'assemblea straordinaria* (che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità) devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita per la 1^a convocazione.

LA SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione è il diritto che ha il proprietario dell'ultimo piano (art. 1127 c.c.) e che può essere esercitato in tutti i casi salvo che non risulti dal titolo di proprietà.

SOPRAELEVARE significa effettuare un'azione costruttiva per realizzare dei nuovi piani su di un edificio preesistente.

Questo termine va distinto dal **SOPRALZO** che è il manufatto realizzato grazie alla sopraelevazione.

La sopraelevazione non è consentita quando:

- 1- *il regolamento di condominio non lo consente*
- 2- *le strutture portanti non siano in grado di sostenere ulteriori carichi*
- 3- *si preclude l'aspetto architettonico*
- 4- *si diminuisce l'aria o la luce ai piani sottostanti*

Il sopralzo poggia su un suolo che costituisce parte comune dell'edificio e quindi chi esegue la sopraelevazione utilizza un bene che può essere sfruttato da tutti (patrimoniale). Per questi motivi, egli ha l'obbligo di corrispondere agli altri condomini un'indennità come compenso per l'utilizzo della parte comune. Il codice civile, in materia, stabilisce che l'indennità deve essere pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

Indennità = $(V_a/n+x * x) - (q_m * V_a/n+x * x)$

In cui, "n" è il numero dei piani, "x" il numero dei piani da sopraelevare, "V_a" il valore dell'area attuale edificata in rapporto alla superficie da edificare, "q_m" la quota millesimale spettante al proprietario sopraelevante (se era proprietario già prima della sopraelevazione).

- PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELL'INDENNITA'

Consiste in due fasi:

1- Calcolare l'indennità complessiva di sopraelevazione che comprende anche la quota di competenza di colui che la effettua

$$V_a / n+x * x$$

2- Ripartire l'indennità fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà con esclusione del sopraelevante cioè detraendo la quota di millesimi rappresentata dall'espressione...

$$q_n * V_a / n+x * x$$

Il soprizzo comporta il ricalcolo dei millesimi di proprietà e d'uso perché cambiano il valore della proprietà esclusiva e di tutto l'immobile.

Il diritto di sopraelevazione può essere venduto e ciò comporta la necessità di stimarlo:

- STIMA DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

Tale diritto appartiene, come già detto, al proprietario dell'ultimo piano ed è un diritto autonomo perché può essere trasferito autonomamente.

La stima del diritto di sopraelevazione viene effettuata con il più probabile valore venale utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione facendo quindi...

$$V_{\text{diritto di sopraelevazione}} = V_{\text{mercato soprizzo}} - K_{\text{sopraelevazione}}$$

I costi di sopraelevazione, in particolare, riguardano:

- i costi di costruzione
- gli oneri versati al comune per ottenere il permesso di costruire
- la parcella spettante al progettista
- l'indennità da corrispondere agli altri condomini

Si tenga conto, che i tempi di compimento dell'opera sono lunghi e che quindi i costi sono distribuiti nel tempo. Per questo motivo, bisogna riferirli tutti allo stesso momento.

Da considerare inoltre, che la costituzione di un cantiere sopra un edificio comporta spese maggiori rispetto ad uno tradizionale.

ESTIMO RURALE STIMA FONDI RUSTICI

Lo scopo della stima può essere molteplice: vendita, ecc.
Dal punto di vista estimativo, la stima con il più probabile valore di mercato può essere eseguita con metodo sintetico o analitico.

STIME SINTETICHE DEI FONDI RUSTICI

I procedimenti sono:

- 1- stima a vista
- 2- stima per parametri tecnici -> il parametro tecnico più appropriato è la superficie
- 3- stima per parametri economici -> i parametri economici che possono essere utilizzati sono il canone di affitto ed il Reddito Domenicale
- 4- stima per valori tipici -> questa stima, detta anche per elementi unitari, deve essere eseguita seguendo delle fasi consequenziali:
 - A- suddividere il fondo in appezzamenti omogenei;
 - B- cercare i prezzi medi per -ha- che corrispondono alle stesse qualità di coltura;
 - C- trovare il valore di ogni appezzamento omogeneo (prezzo*superficie)
 - D- sommare i valori.

STIMA ANALITICA DEI FONDI RUSTICI

Per ottenere il valore di un fondo rustico si deve passare per la capitalizzazione del reddito.

A differenza degli immobili urbani la cui unica fonte di reddito è il canone di locazione, per i fondi rustici esiste la possibilità di trarre reddito non solo dal canone di locazione ma anche dalla conduzione diretta del fondo da parte del proprietario. Per questo motivo, il reddito dipende dalla forma di conduzione: se il fondo è in affitto, il reddito è dato dal bilancio del concedente mentre se è condotto in economia diretta, è dato dal bilancio aziendale.

$$B_{\text{bilancio}} A_{\text{aziendale}} = B_f = P_{lv} - (S_v + Q + I_{mp} + S_a + S_t + I)$$

P_{lv} -> -produzione lorda vendibile- comprende i prodotti delle colture delle industrie di trasformazione aziendale (latte, ecc.), l'utile lordo stalla (valore del solo incremento di carne realizzato dagli allevamenti zootecnici nell'annata

agraria), gli introiti vari (produzione di bassa corte, integrazioni al reddito ecc.)
S_v -> -spese varie- relative all'acquisto dei materiali e ai servizi extraziendali; hanno un'incidenza tra il 20 e il 30% della P_{lv}

Q -> -quote- oneri o reali o presunti relativi alla manutenzione, all'assicurazione, alla reintegrazione dei capitali impiegati in azienda. Le percentuali di ciascuna voce sono riportate nella seguente tabella.

	Quote			Totale [%]
	reintegrazione	assicurazione	manutenzione	
fabbricati	0.2	0.2	0.5	0.9
macchine	8	2	5	15
attrezzi	5	2	0.2	7.2
bestiame	8	4	---	12
fieno & paglia	---	2	---	2
colture	---	5-6	---	5.5

Imp -> -imposte- sono formate da:

tributi -> sono dei costi che vengono sostenuti per poter usufruire di un servizio pubblico e sono:

IRE: imposta sul reddito; viene calcolata con aliquote progressive per scaglioni sul reddito imponibile (RI -> è formato da Reddito Domenicale e Reddito Agrario)

IRES: imposta sul reddito delle società; viene applicata in sostituzione all'IRE quando si tratta di una società di capitali. L'aliquota è fissa al 33% dell'imponibile

ICI: Imposta Comunale sugli Immobili; si applica ai terreni moltiplicando il Reddito Dominicale vigente per un coefficiente -75- e per l'aliquota comunale (ICI = RD * 75 * aliquota). L'aliquota può variare tra il 4 e il 7.5%. Per i coltivatori diretti e per quelli a titolo principale, vi sono delle riduzioni dell'aliquota e se il terreno si trova al di sopra dei 600 m² vi è l'esenzione totale perché considerato terreno montano.

IRAP*: imposta regionale sulle attività produttive. Si applicava detraendo dal valore del guadagno le spese per l'acquisto delle materie prime. L'aliquota era dell' 1.9%[*è stata abrogata]

contributi -> si dividono in:

consortili -> vengono pagati solamente dalle aziende che fanno parte di un consorzio di bonifica o di miglioramento

previdenziali -> sono una sorta di integrazione salariale per poter avere una futura pensione.

Sa -> -Salari- sono i compensi spettanti ai lavoratori manuali. Il salario percepito è in base ai giorni lavorati ed al tipo di contratto. L'incidenza sulla Plv dipende dalle colture, dal numero di lavoratori ecc.

St -> -Stipendi- sono i compensi spettanti ai lavoratori intellettuali. Incidono sulla Plv con una percentuale tra il 4 e il 7.

I -> -Interessi- vengono calcolati per un anno sul capitale di scorta (macchine, attrezzi, bestiame, foraggi, paglia ecc.) e per sei mesi sul capitale di anticipazione ($Sv + Q + Imp + Sa + St$)

PROCEDIMENTO DI STIMA DEL VALORE DI UN FONDO RUSTICO

1- determinazione del Rpl con la formula delle rate

2- calcolo delle Spp : sono formate dalle quote sul capitale fondiario, dalle imposte e dai contributi a carico del proprietario e non del conduttore, dalle spese di amministrazione e sorveglianza (1-2% Rpl), dalla quota di affitto ed inesigibilità (2% Rpl), dalla quota interessi sulle scorte (macchinari e bestiame) quando questi siano stati dati in affitto. Inoltre, fanno parte delle spese, gli interessi calcolati per sei mesi sulle voci di spesa precedenti.

3- determinazione del Bf : $Bf = Rpl - Spp$

4- calcolo del valore ordinario: $Vo = Bf / r_c$

5- ricerca del valore reale: $Vr = Vo \pm$ aggiunte/detrazioni

aggiunte: scorte aziendali, frutti pendenti, anticipazioni colturali, maggior reddito transitorio, presenza di fabbricati eccedenti rispetto alla dotazione normale, esenzione temporanea da imposte, presenza di beni immobili economicamente separati dal fondo (frutteti)

scorte -> sono costituite da macchine, attrezzi, bestiame, prodotti agricoli che possono essere reimpiegati (paglia)

Per conteggiare le scorte l'estimo fa la *stima a cancello aperto* quando si ricerca solo il valore fondiario e quella *a cancello chiuso* quando oltre al valore fondiario si comprende anche il valore delle scorte.

Nella stima a cancello chiuso, si devono considerare le macchine e gli attrezzi stimandoli tenendo conto del loro valore a nuovo, detraendo una somma pari al logorio che presentano.

La stima del bestiame, va fatta tenendo conto di età, specie e sesso ed infine, quella del foraggio e della paglia considerando il prezzo di mercato.

detrazioni: mancanza o insufficienza di fabbricati, minor reddito transitorio, debito residuo, spese straordinarie

STIMA DELLE ANTICIPAZIONI COLTURALI E DEI FRUTTI PENDENTI

Le **anticipazioni colturali** sono tutte le spese relative a lavori sulle colture in atto (arature, concimazioni ecc.)

I **frutti pendenti** sono i prodotti che non hanno ancora raggiunto la maturazione necessaria per poterli separare dal fondo.

La stima delle anticipazioni colturali e dei frutti pendenti in agricoltura ricorre frequentemente perché le valutazioni sono generalmente richieste in momenti dell'annata agraria in cui i frutti non sono maturi. In questi casi, le anticipazioni colturali sono delle aggiunte che devono essere apportate al valore del fondo. In genere questa stima viene richiesta per espropri per pubblica utilità, danni ecc.

Le anticipazioni colturali si stimano in base al costo: si devono sommare tutte le spese sostenute dall'inizio dell'annata agraria al momento della stima e i capitali fondiario e di scorta, limitatamente al capitale considerato. (redditi passati)

$$Ac = V * i * m + Sp - Pr$$

Ac -> Anticipazioni colturali

V -> valore del fondo e delle scorte

i -> tasso d'interesse

m -> tempo trascorso tra l'inizio dell'annata agraria e il momento della stima

Sp -> spese sostenute tra l'inizio dell'annata agraria e il momento della stima

Pr -> prodotti già raccolti tra l'inizio dell'annata agraria e il momento della stima

Per stimare i frutti pendenti si ipotizzano i redditi che si possono ottenere dal momento della stima al momento del ciclo. Il valore che si ottiene si chiama **valore di aspettazione**.

Successivamente si devono detrarre le spese da sostenere per portare a termine la coltivazione.

$$F_p = (Pr - Sp - V * i * t) / (1 + r * n)$$

F_p -> frutti pendenti

Pr -> prodotti a fine annata

Sp -> accumulazione a fine annata delle spese da sostenere

V -> valore del fondo e delle scorte

i -> saggio d'interesse

t -> periodo che deve intercorrere dal momento della stima alla fine dell'annata agraria

STIMA DEI FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sono costruzioni di qualsiasi natura che servono allo svolgimento dell'attività agricola (stalle, ricovero del bestiame, abitazioni dell'imprenditore e dei salariati, ricoveri delle macchine e degli attrezzi, depositi dei prodotti e locali adibiti alla lavorazione degli stessi, i silos per la custodia dei foraggi).

L'elevata costruzione di fabbricati rurali nel passato ha portato all'attuale stato di sottoutilizzo. Per questo, non sempre la presenza di fabbricati in un fondo, corrisponde all'ordinarietà. Per effettuare una stima è dunque fondamentale verificare se i fabbricati presenti sono proporzionati o meno rispetto alle esigenze produttive dell'azienda.

Il perito, nell'eseguire la stima può trovarsi a dover affrontare i seguenti casi:

1 - i fabbricati corrispondono all'ordinarietà

Se lo scopo della stima è quello di valutare un fondo rurale nel suo complesso, il valore dei fabbricati essendo parte integrante del capitale fondiario è compreso nel valore del fondo. In alcuni casi, su richiesta, deve essere fatta la stima dei fabbricati nonostante questi siano ordinari. E' questo il caso della stima dei danni (da incendio) ai fabbricati e deve essere eseguita secondo il più probabile valore di ricostruzione, diminuito di una quota in base allo stato di manutenzione e alla vetustà.

2 - i fabbricati sono insufficienti rispetto l'ordinarietà

Il perito deve stimare come se sussistesse il criterio dell'ordinarietà e successivamente detrarre dal valore ordinario il costo di costruzione dei fabbricati mancanti.

$$V_r = V_o - K_{\text{costr}}$$

3 - i fabbricati sono eccedenti rispetto l'ordinarietà

Il perito deve stimare come se sussistesse il criterio dell'ordinarietà e successivamente apportare le opportune aggiunte al valore ordinario.

Le aggiunte devono essere proporzionali ai fabbricati eccedenti considerati nello stato di manutenzione in cui si trovano.

Per trovare l'entità dell'aggiunta ci sono diversi casi:

A- è prevedibile un utilizzo aziendale dei fabbricati eccedenti, successivamente ad una modifica all'ordinamento produttivo. L'aggiunta viene stimata secondo l'aspetto economico del più probabile costo di ricostruzione diminuito, se è logoro, di una quota che tenga conto dello stato di vetustà.

B- è prevedibile una utilizzazione extragricola (alberghi, ristoranti, bed & breakfast). La stima può essere fatta nei seguenti modi:

- considerare una loro possibile utilizzazione, così come già visto per i fabbricati civili, capitalizzando il reddito con un ben definito saggio di capitalizzazione. Il reddito si può determinare attraverso il canone di locazione;
- con procedimento comparativo (stima sintetica) utilizzando un parametro tecnico (superficie);
- con l'aspetto economico del più probabile valore di ricostruzione includendo anche il valore dell'area su cui il fabbricato insiste

C- i fabbricati sono suscettibili ad un utilizzo dopo una trasformazione. Il criterio di stima da applicare è il più probabile valore di trasformazione

D- i fabbricati non sono utilizzabili né al momento della stima né in futuro. La stima deve essere fatta secondo il valore di demolizione

$$V_{\text{demolizione}} = V_{\text{merc area libera}} - S_{\text{pdemolizione}} + M_{\text{materiali recuperabili}}$$

Il valore di demolizione può però risultare negativo poiché l'area liberata diventa terreno agricolo con valore minore.

ESTIMO LEGALE
STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO
PER PUBBLICA UTILITA'

Nonostante la proprietà privata sia protetta dal c.c. e considerata inviolabile, se l'interesse pubblico lo esige, in virtù delle espropriazioni per pubblica utilità, può essere violata.

espropriazione -> azione, alienazione forzata totale o parziale di un bene solo per fini di pubblico interesse che devono essere pubblicamente dichiarati.

Per il sacrificio che deve sopportare il proprietario del bene, è previsto il pagamento di un indennizzo.

L'articolo 42 della costituzione dice che "...La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale..."

Il Codice Civile all'articolo 834 parla dell' espropriazione per pubblico interesse e dice che - Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità. Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali- . L'espropriazione per pubblica utilità può comportare anche l'esproprio di altri diritti, reali di godimento.

Generalmente i beni espropriati sono immobili ma, in rari casi possono essere anche mobili: è questo il caso di beni storici od archeologici. Questi casi più remoti sono tassativamente regolati dal legislatore.

La procedura espropriativa, modificata più volte, è ad oggi regolamentata dal D.P.R. n. 327 del 8.6.2001. Prima di tale normativa la procedura veniva avviata dalla Regione ed il ruolo degli organi comunali era quello di essere competenti per realizzare opere relative ad edilizia pubblica.

Oggi, la competenza di emanare gli atti di procedimento di espropriazione spetta all'autorità preposta alla realizzazione dell'opera. Il decreto di espropriazione dovrà essere trascritto alla conservatoria dei beni immobili.

I soggetti che hanno dunque rilevanza sono:

- l'espropriato -> soggetto pubblico o privato titolare del diritto di cui viene

privato

- l'autorità espropriante -> autorità che esegue l'esproprio

La materia dell'esproprio ha subito, come già anticipato, numerose variazioni legislative. La causa di tale fenomeno era il problema di determinare i criteri secondo i quali stabilire l'indennizzo da corrispondere all'espropriato.

indennizzo --> è l'indennità corretta che si deve corrispondere per il sacrificio; non corrisponde al valore del bene

Le norme che hanno disciplinato l'esproprio erano leggi speciali. Le più importanti sono cinque:

Legge FONDAMENTALE - n. 2359 del 26/6/1865

Venne promulgata in un momento storico in cui la classe politica rappresentava gli interessi della borghesia terriera e per questo si fondava sul diritto di proprietà.

L'esproprio era un sacrificio che veniva chiesto al singolo individuo e per tale motivo egli doveva avere la garanzia che il patrimonio ceduto potesse essere reintegrato con l'indennizzo. I due tipi di esproprio, totale e parziale, erano come di seguito disciplinati:

- **esp. totale** -> veniva espropriato completamente il bene e l'indennizzo doveva essere pari al giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita

- **esp. parziale** -> veniva espropriata solamente una parte del bene e l'indennità veniva calcolata facendo la differenza tra il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto, intero, in una libera contrattazione di compravendita ed il valore della parte residua.

Legge NAPOLI - n. 2892 del 15/1/1885

E' una legge correlata ad altre tra cui la *Legge ferroviaria* e la *Legge 359/92*.

Nel 1884 Napoli fu colpita da un'epidemia di colera e la città versava in condizioni malsane in particolar modo nei quartieri più popolati a causa di un sovraffollamento abitativo. Si pensi che si

considerava che ci fosse una famiglia ogni vano. Sussisteva quindi la necessità di un risanamento che comportava però l'esproprio degli edifici malsani per il loro abbattimento e la costruzione di nuove abitazioni.

Se si fosse applicata la *Legge fondamentale*, visto l'elevato fabbisogno abitativo, l'indennità da corrispondere avrebbe creato lucro per gli espropriati. Venne così emanata la legge Napoli che stabilì un nuovo metodo per il calcolo delle indennità di esproprio; stabilì che l'indennità dovesse corrispondere alla media tra il valore venale dell'immobile e un valore legale.

valore venale -> valore di mercato stimato dai periti

valore legale -> valore che si ottiene facendo la somma di dieci annualità di canoni locativi o, in assenza di questi, facendo la somma di dieci annualità di RI (Reddito Imponibile Catastale)

$$I = (Vv + S \cdot 10 \cdot Ca) / 2$$

o

$$I = (Vv + S \cdot 10 \cdot RI) / 2$$

Legge Bucalossi n. 10/77 & Legge n. 865/71

La Legge 10/77 (sull'edificazione dei suoli) è a completamento e parziale modifica della Legge n. 865 del 22/10/1971 (legge sulla cosa).

Introducono un principio innovativo: al posto del valore venale, viene considerato un valore unitario medio che deve essere applicato in via generale.

valore unitario -> era il valore agricolo medio (VAM) che viene determinato ogni anno per ogni regione e per ogni singola provincia dall'Ufficio del Territorio. Il VAM viene determinato in base alla qualità di coltura e dei contratti agrari che vincolano il suolo.

In base all'ubicazione, la legge stabiliva diverse modalità di esproprio. La procedura prevista, (L. 865/71), per le espropriazioni nei centri urbani è stata annullata dalla Legge Bucalossi perché considerata incostituzionale e per questo, dall'entrata in vigore della L. 10/77, sono valide solamente le procedure previste per i terreni agricoli (fuori dai centri urbani).

Le normative prevedono che qualora sulle aree da espropriare siano presenti manufatti e/o fabbricati, bisogna stimare questi secondo l'aspetto economico del costo, di costruzione se sono nuovi, di ricostruzione se sono vetusti. L'area occupata dai fabbricati si calcola in base al VAM considerando la qualità di coltura che prevale nell'azienda. E' previsto inoltre che siano pagate all'espropriato anche le imposte relative all'ultimo trasferimento di proprietà dell'immobile, precedenti all'espropriazione. Inoltre, se l'area da espropriare è coltivata dal proprietario coltivatore diretto, costui ha diritto ad un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo della zona. Nel caso in cui l'area sia coltivata da un coltivatore in affitto (fittavolo), da un colono o da un partecipante, la prevista indennità aggiuntiva viene corrisposta a questi e non al proprietario. Le aree espropriate dai comuni possono essere cedute in proprietà ad imprenditori edili od a cooperative per la realizzazione di case per l'edilizia economica popolare.

- considerazioni sul VAM

L'art. 16 della Legge 865/71 dice che il Valore Agricolo Medio viene determinato dall'Agenzia del Territorio nell'anno solare precedente a quello dell'esproprio ed il terreno deve essere libero.

Il VAM è il valore del terreno la cui destinazione è quella dell'attività agricola.

Si trova capitalizzando il Bf della coltura in atto o di quella più redditizia adottando un saggio di capitalizzazione che tenga conto delle opinioni di tutti gli operatori che lavorano nell'ambito della proprietà fondiaria.

Un procedimento per il calcolo più semplice è rappresentato dalla stima sintetica comparativa utilizzando i prezzi medi di mercato che scaturiscono dalla contrattazione, depurati dalle influenze extra-agricole. Si può inoltre applicare un'altra stima sintetica: quella per valori tipici che fa riferimento alla qualità e alla classe della coltura.

Tale legge prescrive di tener conto della coltura in atto per i terreni fuori dai centri abitati e di quella più redditizia per quelli al loro interno.

L. 359 del 8/8/1992

Regolamentava l'esproprio di aree edificabili o edificate. L'indennità era stabilita dall'articolo 13 della legge Napoli con la differenza che in ogni caso bisognava sostituire alla somma dei dieci canoni locativi la somma dei dieci redditi imponibili catastali.

Nel caso in cui il soggetto espropriato non accettasse l'indenizzo proposto, questo sarebbe stato ridotto del 40%.

D.P.R. 327/01 del 08.06.2001

Tale decreto stabilisce che l'esproprio debba iniziare con l'avvio dell'omonimo procedimento nei confronti del proprietario del bene al quale si intende apporre il vincolo. Ciò avviene per consentire al soggetto che subisce l'esproprio di fare delle osservazioni in merito, entro 30 giorni dall'avvio del procedimento.

Ai fini del calcolo dell'indennità, l'ente espropriante può dare la possibilità all'espropriato di precisare quale sia il suo parere in merito. Possono verificarsi due situazioni:

A- il proprietario accetta l'indenizzo

In tal caso, l'indennità dovrà essere versata entro 60 giorni. L'iter si conclude con l'emanazione del decreto di esproprio che è un atto traslativo della proprietà. Deve essere trascritto nei registri immobiliari e volturato all'agenzia del territorio.

Il decreto di esproprio si può emanare quando:

- l'opera da realizzare è prevista dallo strumento urbanistico ed il bene sul quale verrà edificata l'opera è stato sottoposto al vincolo
- sussiste causa di pubblica utilità
- sia stata già calcolata l'indennità (anche se in via provvisoria)

B- l'espropriato non è d'accordo sull'accettazione dell'indennità

In tal caso l'espropriato può nominare un perito di parte che insieme al perito nominato dall'ente espropriante e ad un tecnico nominato dal tribunale civile,

devono redigere una procedura arbitrale in modo tale da calcolare l'indennità. Se il proprietario non trova adeguata l'indennità calcolata può ricorrere alla corte d'appello.

Per il calcolo dell'indennità, bisogna tener conto delle caratteristiche del bene nel momento in cui avviene l'accordo tra le parti od al momento dell'emanazione del decreto d'esproprio. Oltre alle caratteristiche, è fondamentale considerare anche la presenza o meno di piantagioni, fabbricati, migliorie eseguite sul bene successivamente all'avviso d'esproprio.

L'esecuzione del decreto di esproprio avviene per iniziativa dell'autorità espropriante attraverso il verbale di immissione in possesso, da redigere entro 2 anni.

L'espropriazione del diritto di proprietà fa sì che avvenga l'estinzione di tutti i diritti reali sul bene. Dopo la trascrizione del decreto di esproprio, non possono essere fatti valere sull'indennità i diritti tolti.

L'introduzione del **testo unico in materia di espropri** ha cercato di fornire una procedura omogenea per la determinazione dell'indenizzo. Tale normativa ha preso spunto anche da varie norme, formalmente abrogate, però in grado di fornire spunti utili.

Principalmente, sono state fatte delle distinzioni tra:

- opere private e pubbliche, che avevano comunque un'utilità
- aree edificate ed edificabili
- aree edificate legittimamente ed illegittimamente

Il testo unico stabilisce che deve essere determinata un'indennità provvisoria da notificare al proprietario espropriato. Se il proprietario l'accetta allora si realizza un regime di cessione volontaria per la quale si ha una accelerazione dell'iter ed un conseguente aumento (la quantità dipende dalle varie situazioni) dell'indennità definitiva a favore dell'espropriato.

opere pubbliche ed opere private (art. 36 T.U)

Il testo unico prevede che nel caso in cui l'espropriazione sia destinata all'esecuzione di opere pubbliche o private che non rientrano nell'edilizia residenziale, l'indennità deve essere stabilita secondo il valore venale del bene.

Il valore venale del bene deve comprendere quello delle aree espropriate e quello di eventuali manufatti presenti nell'area (realizzati legittimamente).

Tale valore può essere calcolato secondo due criteri:

- nel caso di esproprio totale, secondo il criterio del più probabile valore di mercato
- nel caso di esproprio parziale secondo l'aspetto economico del più probabile valore complementare.

Nel caso dell'espropriazione parziale, la legge prevede che, dato che l'opera pubblica costruita sul bene espropriato arreca un vantaggio alla parte di bene che rimane al proprietario, bisogna stimare il vantaggio per detrarlo dall'indennizzo. Qualora il vantaggio risulti superiore ad $\frac{1}{4}$ dell'indennità dovuta, l'espropriato può decidere di cedere l'intero bene in cambio di un giusto prezzo. Se il soggetto espropriante non accetta, deve comunque pagare almeno $\frac{3}{4}$ dell'indennità dovuta che non dovrà mai essere minore alla metà di quella corrispondente al valore complementare.

aree non edificabili (espropriazione promossa dalla P.A.)

L'art. 40 del Testo Unico in materia di espropri, stabilisce che l'indennità definitiva va stabilita in base al VAM tenendo conto di tutte le colture coltivate sul fondo, degli eventuali fabbricati edificati legittimamente presenti, escludendo dall'indennità le attività che non sono prettamente agricole (es. commercio).

Se l'area oggetto di esproprio non è effettivamente coltivata, per determinare l'indennità, si adotta il VAM della coltura prevalente nella regione agraria in cui si trova il bene. Tale VAM viene notificato all'espropriato e costituisce l'indennità provvisoria. Nel caso in cui il soggetto espropriato accetti, si realizza il regime di cessione volontaria in cui bisogna calcolare l'indennità definitiva procedendo come di seguito:

- se si tratta di un'area non coltivata direttamente dal proprietario, l'importo

viene aumentato del 50%;

- se l'area è coltivata direttamente dal proprietario, l'importo definitivo è pari a 3 volte l'indennità provvisoria

- se sul fondo vi è la presenza di un affittuario, un mezzadro, un compartecipante, al coltivatore spetta un'indennità aggiuntiva pari al VAM della coltura coltivata sul fondo.

Se il soggetto espropriato non accetta l'indennità proposta, viene avviata la procedura arbitraria. Le indennità previste in questo caso sono: se non si coltiva un VAM, se si coltiva 2 VAM, nel caso in cui il fondo sia dato in affitto un VAM.

	cessione volontaria	senza cessione volontaria
Se il fondo non è coltivato	1.5 VAM	VAM
Se il fondo è coltivato	3 VAM	2 VAM
Se il fondo è dato in affitto	VAM	VAM

Se sul fondo sono presenti fabbricati, all'indennità bisogna aggiungere il valore di questi che, se privi di mercato, bisogna stimare con l'aspetto economico del valore di ricostruzione.

aree edificabili o edificate (con esproprio promosso dalla P.A.)

L'art. 37 del T.U. prevede che l'indennità sia pari all'importo diviso per due e ridotto del 40% se la cessione non è volontaria oppure pari al valore venale del bene e del R.D. rivalutato, moltiplicato per 10 e diviso per 2 nel caso di cessione volontaria.

cessione volontaria	$I = (V_v + 1.8 \cdot RD \cdot 10) / 2 + VAM$
cessione non volontaria	$I = [(V_v + 1.8 \cdot RD \cdot 10) / 2] \cdot 60\%$

Per le aree edificabili, la giurisprudenza dice che debba esistere la suscettività legale ed effettiva per l'edificazione. (v. aree edificabili).

Se l'area edificabile è data in affitto con scopi agricoli, al coltivatore diretto spetta un'indennità aggiuntiva pari al VAM della coltura praticata sul fondo. La stessa indennità aggiuntiva spetta nei casi in cui vi sia la presenza di un affittuario, di un mezzadro o di un compartecipante.

> occupazione temporanea

La può disporre l'autorità espropriante ad aree non soggette ad esproprio in caso di manifesta necessità per una corretta esecuzione dei lavori di realizzazione di un'opera.

Al momento dell'*immissione in possesso*, viene redatto un verbale in cui vi è la consistenza dei luoghi oltre che il giorno, il luogo e l'ora di occupazione.

Al proprietario spetta un indennizzo per ogni anno di occupazione pari ad 1/12 dell'indennità che sarebbe spettata con l'esproprio. Inoltre, per ogni mese o frazione di mese, 1/12 dell'indennità annua.

Se non vi è un accordo sull'indennità spettante, la commissione provinciale per la determinazione del VAM, è tenuta a determinare il valore dell'indennità ed a comunicarlo al proprietario.

> retrocessione dei beni

L'art. 46 del T.U. prevede che se l'opera per cui si espropria non è stata iniziata entro 10 anni, l'espropriato può richiedere la decadenza della pubblica utilità e quindi la restituzione del fondo versando un corrispettivo (per l'indennità ricevuta).

Se, invece, l'opera è stata realizzata ma non tutte le aree sono state occupate, l'espropriato può chiedere la retrocessione parziale in cambio del pagamento di un corrispettivo.

L'art. 48 del T.U. dice che se il corrispettivo non è concordato tra le parti, è l'ufficio del territorio o la commissione provinciale per la determinazione del VAM che ha il dovere di determinarlo.

Tuttavia, il comune che ha espropriato il terreno può esercitare il diritto di prelazione ovvero, può mantenere le aree già espropriate facendole rientrare nella parte del patrimonio indisponibile.

> utilizzazione senza titolo del bene per scopi di interesse pubblico

L'utilizzazione senza titolo, è considerata come l'occupazione e l'utilizzazione di un bene immobile per scopi di interesse pubblico senza avere un valido ed efficace provvedimento di esproprio o senza la dichiarazione di pubblica utilità. L'autorità che utilizza il bene senza dichiarazione di pubblica utilità, può

prevedere che questo vada a far parte del suo patrimonio indisponibile solamente se risarcisce il danno al proprietario.

Il danno è determinato nella misura corrispondente al valore del bene più gli interessi legali a decorrere dal giorno in cui il bene è stato occupato senza titolo.

Danno = $V_{bene} + I$

I DIRITTI REALI GENERALITA'

La proprietà è il diritto di godere e disporre sulla cosa in modo pieno ed esclusivo entro i limiti.

Talvolta alcune facoltà giuridiche pur spettando al proprietario, vengono attribuite ad altri. Sulla cosa, può succedere che gravino diritti reali spettanti al proprietario ma di altri. Tali diritti si dicono REALI SU COSA ALTRUI e sono:

- l'**usufrutto**
- le **servitù prediali**
- l'**enfiteusi**
- la **superficie**

I diritti reali, ed in particolare, di godimento creano alcuni problemi nella stima di un fondo perché fanno sì che questo perda valore. Tali diritti, a seconda dei casi, limitano la proprietà o concorrono alla stessa. Non possono però essere considerati né pieni né esclusivi e per questo si chiamano diritti parziali o frazionari; *comprendono* comunque *alcune utilità economiche* che il bene può dare ma non tutte.

Sono diritti REALI DI GODIMENTO SULLA COSA ALTRUI:

- le **servitù prediali**;
- i **diritti di godimento personale** (usufrutto, uso, abitazione);
- l'**enfiteusi**;
- il diritto di **superficie**.

I diritti di godimento personale consistono nel diritto di godere e disporre, da parte del titolare di questo, di una cosa senza esserne proprietario.

Il diritto di abitazione è limitato alla casa di abitazione mentre quello d'uso può riguardare qualsiasi cosa. Entrambi, sono diritti personalissimi.

Dal punto di vista estimativo, quello più importante è il diritto d'usufrutto (vedi pag. seguenti).

LE SERVITU' PREDIALI

La servitù prediale è un diritto reale di godimento in cui un fondo, detto servente, è assoggettato ad un altro, dominante, che appartiene ad un proprietario diverso.

Il fondo servente porta un servizio o un'utilità al fondo dominante.

L'articolo 1027 del codice civile definisce la servitù come il "...peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario".

Il proprietario del fondo dominante deve pagare un'indennità al proprietario del fondo servente perché questo sopporti il peso della servitù.

I requisiti affinché si possa realizzare una servitù sono:

a- contiguità dei fondi sia dal punto di vista logistico che economico;

b- presenza di utilità del fondo dominante;

c- i fondi devono appartenere a proprietari diversi.

I caratteri di una servitù sono:

a- non può consistere in un fare ma solamente in un non fare od in un sopportare;

b- è indivisibile (se il fondo servente o il fondo dominante vengono divisi, la servitù permane su ogni porzione);

c- la servitù è inerente ai fondi: essendo i fondi di durata illimitata, anche la servitù può esserlo.

Il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che gravino maggiormente sul fondo servente ed a sua volta, quest'ultimo non può apportare variazioni che rendano difficoltoso l'esercizio della servitù al primo.

Le servitù dal punto di vista estimativo sono di due tipi:

1- **volontaria** -> quando non sorge alcuna questione tra le parti circa la costituzione della servitù e circa l'indennità spettante al proprietario del fondo servente, la servitù si costituisce volontariamente per contratto

2- **coattiva** -> avviene nel caso contrario rispetto a quella volontaria: la servitù viene pronunciata dal giudice mediante sentenza. Si dice coattiva perché è imposta dalla legge.

Le principali servitù coattive sono: acquedotto, scarico, passaggio, elettrodotto, metanodotto.

SERVITU' DI ACQUEDOTTO COATTIVO

- PERMANENTE

Questa servitù è regolata dall'articolo 1033 del codice civile che stabilisce come di seguito: "*Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per gli usi agrari o industriali*. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti."

La costituzione della servitù è subordinata alle seguenti condizioni:

1- chi vuole condurre le acque deve avere il diritto a servirsene o come proprietario o come concessionario di acqua pubblica o come titolare di un godimento legalmente riconosciuti;

2- il diritto all'utilizzo delle acque deve essere dimostrato così come la necessità di utilizzo dell'acqua al momento della richiesta della servitù;

3- l'acqua che arriva deve essere sufficiente per l'uso di cui se ne voglia fare;

4- il passaggio della condotta deve essere il più conveniente possibile e il meno pregiudizievole per il fondo servente. Per questo, bisogna valutare le condizioni del fondo servente: il pendio, i vari fattori geomorfologici che lo caratterizzano ecc.

5- l'acqua deve essere fatta passare tramite un acquedotto costruito dal proprietario del fondo dominante.

L'articolo 1034 del codice civile, stabilisce che "...Il proprietario del fondo soggetto alla servitù può tuttavia impedire la costruzione, consentendo il passaggio nei propri acquedotti già esistenti...".

L'indennità che deve essere corrisposta dipende a seconda che l'acqua passi attraverso acquedotti preesistenti o da realizzarsi.

- Nel primo caso, sempre l'art. 1034 dice che "... al proprietario dell'acquedotto è dovuta un'indennità da determinarsi avuto riguardo all'acqua che s'introduce, al valore dell'acquedotto, alle opere che si rendono necessarie per il nuovo passaggio e alle maggiori spese di manutenzione..".

- Nel secondo caso, disciplinato dall'art. 1038 del c.c., l'indennità è pari al valore di stima dei terreni che si occupano, senza la detrazione delle imposte, più la metà del valore del terreno destinato solo per il deposito delle materie estratte e per il getto dello spurgo, più tutti i danni che vengono effettuati e quelli derivanti dalla separazione in due o più parti del fondo servente, più gli eventuali frutti pendenti persi.

Gli oneri fiscali non vengono detratti perché al proprietario rimane la stessa superficie che aveva prima della costituzione della servitù.

Le indennità di cui sopra, possono essere determinate con metodo sintetico o con metodo analitico.

metodo sintetico -> si utilizza quando il bene ha mercato; la formula per il calcolo dell'indennità è:

$$I = V_1 + Imp / r + \frac{1}{2} * (V_2 + Imp / r) + d + Fp$$

V_1 -> valore di mercato del terreno occupato dal canale

V_2 -> valore di mercato del terreno occupato dallo spurgo

d -> danni

Fp -> frutti pendenti

metodo analitico:

$$I = (Bf_1 + Imp_1) / r + (Bf_2 + Imp_2) / 2 * r + d + Fp$$

Le imposte si capitalizzano perché sono un'annualità illimitata per le quali bisogna calcolare l'accumulazione iniziale; il saggio utilizzato è quello medio commerciale.

- **TEMPORANEA**

E' prevista dalla legge qualora non ecceda i nove anni di durata.

L'art. 1039 espressamente dice che *"Qualora il passaggio delle acque sia domandato per un tempo non maggiore di nove anni, il pagamento..." dell'indennità "... è ristretto alla sola metà," fatta eccezione per i danni ed i frutti pendenti" ma con l'obbligo, scaduto il termine, di rimettere le cose nel primitivo stato.*

Il passaggio temporaneo può essere reso perpetuo prima della scadenza del termine mediante il pagamento dell'altra metà con gli interessi legali dal giorno in cui il passaggio è stato praticato."

In entrambi i casi, **se si renda necessario ampliare la condotta** per garantire

un passaggio d'acqua maggiore, si può dare inizio ai lavori solamente dopo aver stabilito il tipo di opere da costruire e l'indennità da pagare per poter eseguire le opere previste.

SERVITU' DI SCARICO COATTIVO

Quando si devono scaricare delle acque sovrabbondanti ed il vicino non lo consente, la legge prevede la servitù di scarico coattivo.

L'indennità viene determinata secondo le stesse norme già illustrate per la servitù di acquedotto coattivo, fatta eccezione per il manufatto da costruire che non sarà un acquedotto ma uno scarico.

Il proprietario del fondo servente ha la possibilità di utilizzare il fosso di scarico fatto salvo che persistano le seguenti condizioni:

- 1- non ci sia un danno per il fondo dominante;
- 2- supporti le spese per eventuali modifiche all'opera;
- 3- contribuisca in modo proporzionale alle spese per la manutenzione.

SERVITU' DI PASSAGGIO COATTIVO

Secondo l'articolo 1051 del c.c., la servitù di passaggio coattivo *si può costituire quando "Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo..."*. Inoltre, il passaggio *"...si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito..."*. Per la servitù deve esse corrisposto un indennizzo.

Qualora la servitù sia già presente ma non idonea al transito dei veicoli, il proprietario del fondo dominante può chiedere l'allargamento del passaggio. L'articolo 1052 del c.c. stabilisce inoltre che se "il proprietario del fondo - dominante- ha un accesso alla via pubblica, ma questo è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato" può richiedere all'autorità giudiziaria una servitù di passaggio su di un fondo adiacente dimostrando la non idoneità di quello esistente.

Per disporre della suddetta servitù, il proprietario del fondo dominante è tenuto a pagare un'indennità proporzionale al danno cagionato dal passaggio. Nei casi in cui la servitù determini l'occupazione di zone di un fondo con opere stabili o la non coltura di queste, l'indennità varia a seconda che si tratti di:

- fondi rustici -> l'indennità è data dal valore del terreno non coltivabile, calcolato senza la detrazione dell'imposta, sommando il costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc..) che servono per salvaguardare il fondo servente, gli oneri relativi alla sorveglianza, i danni.

$$I = Va + Imp / r + K + sorveg + d$$

- fondi urbani -> l'indennità è data dal valore dell'area della zona di passaggio, considerata come area edificabile al lordo delle imposte, più il minor reddito che si otterrà dall'immobile urbano, più le spese da sostenere per salvaguardare la proprietà.

$$I = Va + Imp / r + \text{minor redd transit} + Sp$$

La servitù di passaggio è permanente ma "Se il passaggio cessa di essere necessario, può essere soppresso in qualunque tempo a istanza del proprietario del fondo dominante o del fondo servente. Quest'ultimo deve restituire il compenso ricevuto;.." ma non dovrà restituire i danni, le opere di salvaguardia delle proprietà, tutti i capitali recuperabili e gli interessi, considerati remunerazione per l'occupazione. "...l'autorità giudiziaria può disporre una riduzione della somma, avuto riguardo alla durata della servitù e al danno sofferto..". Tutto ciò è stabilito dall'articolo 1055 del c.c..

SERVITU' DI ELETTRODOTTO COATTIVO

La servitù da elettrodotto coattivo è regolata:

- dall'articolo 1056 del c.c. che afferma: "ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia"

- dal Testo Unico - L. 1175 del 11.12.1933 - promulgato poiché in quel periodo si cercava di portare l'energia elettrica in tutto il territorio.

Secondo la normativa, il fondo dominante si chiama fondo utente, ed è l'azienda elettrica, mentre l'altro, in cui passa la linea elettrica aerea od interrata, è detto fondo servente.

Così come per le servitù già trattate, anche per quella di elettrodotto coattivo l'utente deve corrispondere un'indennità.

Colui che deve ricevere l'indennità è il proprietario del fondo servente per la diminuzione di valore dell'appezzamento.

L'utente secondo il Testo Unico può:

- posizionare condutture interrate o ancoraggi per condutture aeree su vie, piazze pubbliche, terreni privati, costruire impianti di trasformazione;
- posizionare ancoraggi e supporti su muri, pareti, facciate alle condizioni che l'accesso possa avvenire dall'esterno, sia rispettata la sicurezza e che diano il minor disturbo possibile;
- tagliare rami o piante in prossimità di condutture aeree;
- far accedere il personale ove vi sono le condutture.

Nel caso in cui delle condutture aeree attraversino fondi rustici, il perito deve determinare l'indennizzo tenendo conto della diminuzione di valore che subisce per effetto della servitù.

L'indennità deve comprendere:

- il valore del terreno occupato da pali, cabine o altre costruzioni, aumentato di una eventuale zona di rispetto;
- la capitalizzazione delle imposte e dei relativi oneri tributari;
- ¼ del valore dell'area su cui sono proiettate le condutture aeree (spazio necessario per il transito dovuto alla manutenzione) al lordo delle imposte;
- eventuali danni.

L'indennizzo si può calcolare:

- *sinteticamente* -> $I = V_1 + Imp_1 / r + \frac{1}{4} (V_2 + Imp_2 / r) + d$

- *analiticamente* -> $I = (Bf_1 + Imp_1) / r + \frac{1}{4} (Bf_2 + Imp_2) / r + d$

Tale servitù può essere perpetua, se la durata è superiore a 9 anni. Se, al contrario, la durata è inferiore, servitù temporanea l'indennità sarà pari alla metà ed al termine della servitù il terreno deve essere riportato nelle condizioni iniziali. La riduzione del 50%, riguarda soltanto la parte dell'indennizzo riferito al fondo: i danni devono essere corrisposti per intero.

Se il fondo rustico è attraversato da una condotta sotterranea profonda almeno un metro, l'indennità deve essere valutata secondo il valore agricolo del terreno considerando anche la parte di terreno necessaria per il passaggio, al lordo delle imposte.

Se le condutture si appoggiano con appositi sostegni alle facciate degli edifici, il proprietario di ognuno, come previsto dal Testo Unico, deve avere un indennizzo per far appoggiare le scale al muro ecc.. L'indennità deve corrispondere alla metà del valore di ricostruzione del muro, calcolando la sua altezza dal piano di fondazione agli appoggi, per una lunghezza pari a quanto occupato dall'infisso, adeguata alla manutenzione, più il valore di stima delle difficoltà che la presenza dei fili oppone alla presenza del muro, più la stima del maggior pericolo di incendio e di danni che possono derivare a persone (campi elettromagnetici).

L'indennizzo era previsto dal Regio Decreto del 1933 art. 123 ma il DPR 327/2001 art 58 lo ha abrogato.

Vedi:

http://www.bosettiegatti.com/info/norme/statali/1933_1775.htm

http://www.bosettiegatti.com/info/norme/statali/2001_0327.htm

Se la condotta viene eseguita per Pubblica Utilità o, contemporaneamente per P.U. e per utilità privata, l'utente non è tenuto a pagare l'indennizzo per gli appoggi grazie ad un contratto stipulato con i comuni.

Se si tratta di un fondo rustico, l'elettrodotto comporterà un divieto di coltivazione di piante ad alto fusto nell'area interessata dai cavi e questo, è un danno da indennizzare.

Se si tratta di un fondo urbano, l'installazione di una condotta elettrica provoca il divieto di edificazione sull'area in cui viene posta e sulla proiezione dei fili nel caso di condotta aerea. Il danno che ciò provoca è chiamato *danno per ridotta idoneità edificatoria*. Questi danni dipendono comunque da caso a caso e, a seconda delle situazioni vanno indennizzati.

Per gli elettrodotti fino a 150 Kw di potenza, la normativa per la determinazione dell'indennità compete alle regioni.

In seguito a quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, esiste una tendenza a considerare oltre all'indennità per danni generali anche l'indennità dovuta a vincoli di edificabilità o limitazioni nella coltivazione (piante ad alto fusto) sotto i fili.

La normativa stabilisce inoltre che è vietato costruire o coltivare per una distanza non inferiore di 6 metri dai fili. In questi casi l'indennità è pari ad $1/8$

$I = V_1 + Imp_1 / r + 1/4 (V_2 + Imp_2 / r) + 1/8 (V_3 + Imp_3 / r) + d$

SERVITU' DI METANODOTTO COATTIVO

metanodotto --> è l'insieme delle condutture che servono per il trasporto del metano dai centri di produzione ai centri di rigassificazione

I tubi del metano sono in acciaio perché devono sopportare una pressione di 60 atmosfere, le correnti elettriche vaganti interrato, resistere ad una corrosione chimica prodotta dai PH acidi del terreno. Devono essere inoltre, ad una profondità di 2 metri.

La Legge del 10.02.1953, ha istituito l'ENI, Ente Nazionale Idrocarburi. Nel 1992, questa Società per azioni (Spa), ha acquisito la possibilità di stabilire delle servitù di metanodotto su terreni altrui.

L'ENI ha successivamente affidato alla SNAM (società nazionale metanodotti) la gestione degli impianti.

Il fondo servente, nella servitù di metanodotto coattivo è chiamato fondo concedente. Su questi, la SNAM, si riserva il diritto di disporre tutti gli apparecchi di cui il sistema ha bisogno. Il materiale utilizzato resta di proprietà della SNAM, così come la proprietà del terreno che resta del proprietario che vi può coltivare sopra.

Ai concedenti vengono però fatte delle **preclusioni**:

- sulla fascia di terreno che sovrasta il tubo per una larghezza di 4 metri, non possono piantumare alberi od edificare per una distanza minima di 10 metri dall'asse della tubatura

- è loro vietato agire in maniera tale che possa limitare l'esercizio della servitù che persiste per tutto il periodo in cui rimane in funzione il metanodotto
L'ENI può attuare per contratto tre **tipi di servitù**:

1 - non modificabile

Il proprietario del fondo concedente riconosce che la tubazione è inamovibile e, senza il consenso dell'ENI, autonomamente si impegna a costruire eventuali nuovi fabbricati alla distanza prevista

2- modificabile

Il proprietario del fondo è in grado di dimostrare che ha la necessità di edificare ad una distanza inferiore a quella prevista; per questo motivo, ha diritto di chiedere all'ENI, con spese a carico dell'Ente, di spostare il metanodotto, con però l'obbligo di fornirgli un altro passaggio per la servitù.

3- non edificabile

Il proprietario ha il metanodotto che passa a poca distanza dal confine e deve per tale motivo impegnarsi a non costruire a meno di 10 metri dalla tubazione. Inoltre, a lui non spetta alcuna indennità dato che il metanodotto non transita per la sua proprietà.

Per tutti e tre i tipi di servitù di metanodotto coattivo, la legge non stabilisce le indennità spettanti. E' però prassi procedurale seguire quelle previste per le altre servitù. I tribunali hanno infatti stabilito che è possibile, per ognuna, calcolare le indennità.

indennità:

1- non modificabile -> l'indennità è composta da diverse voci:

A- integrale valore di mercato al lordo dei gravami fiscali relativo alla fascia di terreno che sovrasta la condotta per una larghezza che consenta anche il transito per la manutenzione (c.a 150 - 200 cm);

B- metà del valore di mercato al lordo dei gravami fiscali relativo al terreno che si trova sui lati della fascia suddetta, nel quale non è consentita la coltivazione di piante arboree [largh = 4 m (limitazione colturale) - largh fascia A (150 - 200 cm)];

C- ¼ del valore di mercato al lordo dei gravami fiscali relativo al terreno sottoposto al vincolo di inedificabilità (largh. 16 m);

D- danni: frutti pendenti, eccessivo compattamento del terreno dovuto al passaggio delle macchine, deposito tubi ecc

$$I = (V_1 + Imp_1) + \frac{1}{2} (V_2 + Imp_2) + \frac{1}{4} (V_3 + Imp_3) + d$$

2- modificabile -> l'indennità è composta dalle voci precedenti ad esclusione di quella al punto "C" perché non sussiste il vincolo non edificatorio

3- non edificabile -> L'indennità è stabilita attraverso un accordo tra le parti che deve tener conto del danno che ha subito il fondo interessato e, prendendo in considerazione il valore dell'area sottoposta al vincolo di in edificabilità; l'indennità è pari alla differenza tra il valore dell'area supposta edificabile e quella supposta coltivabile

IL DIRITTO D'USUFRUTTO

Secondo l'articolo 981 del Codice Civile, che tratta il diritto d'usufrutto, "L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può

dare, fermi i limiti stabiliti".

L'usufruttuario è il titolare del diritto, il nudo proprietario è il proprietario della cosa, definito tale in quanto viene "spogliato" del diritto di avere.

L'usufrutto è un diritto di godimento perché l'usufruttuario non deve corrispondere nulla al nudo proprietario.

La durata è limitata: non deve eccedere la vita dell'usufruttuario e, nel caso di diritto di una persona giuridica, 20 anni. Se l'usufrutto non avesse durata illimitata, non vi sarebbe distinzione tra i diritti del proprietario e quelli dell'usufruttuario.

1- STIMA DEL DIRITTO D'USUFRUTTO

Tale stima può essere **richiesta nel momento in cui:**

- avvenga la cessione del diritto a terzi;
- avvenga la riunione dei diritti di proprietà e usufrutto;
- si richieda un mutuo ed il diritto funga da garanzia.

Il perito per poter stimare il valore del diritto, deve conoscere gli **elementi dal quale questo dipende che sono:**

- durata
- reddito dell'usufruttuario
- saggio

Se la durata è stabilita per un numero definito di anni, la stima non presenta particolari difficoltà mentre se è fissata per un tempo indeterminato (a vita), si deve valutare il numero di anni che restano da vivere con le tavole di mortalità.

Il reddito dell'usufruttuario deve essere determinato con il medesimo metodo utilizzato per il calcolo del Bf. Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico dell'usufruttuario mentre quelle straordinarie, salvo negligenza dell'usufruttuario, a carico del nudo proprietario ad esclusione dell'interesse annuo. Deve essere esclusa dal capitale fondiario la quota di reintegrazione. Il saggio viene scelto in base alla natura del capitale, alla maggiore o minore sicurezza d'impiego, in base al mercato. In ogni caso, non corrisponde a quello utilizzabile per il calcolo degli interessi bancari in quanto non si tratta della stima di un valore di mercato ma di valutare un diritto di godimento.

Definiti n, Ru, r, si può procedere al calcolo del valore del diritto d'usufrutto con la formula:

$$V_{du} = Ru * (qn - 1 / r * qn)$$

2- STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

La nuda proprietà è oggetto di stima quando v'è una cessione del diritto d'usufrutto a titolo oneroso.

Il valore della nuda proprietà è un valore capitalizzato ovvero, si trova facendo la differenza tra il valore dell'immobile all'anno "n", meno la sommatoria delle spese da "zero" ad "n", il tutto scontato all'attualità:

sintetica --> $V_{np} = (V_n - S_0 n Sp) * (1 / qn)$

Il saggio da adottare è lo stesso applicato per la determinazione del diritto d'usufrutto.

analitica --> $V_{np} = [(Bf_n / r) - (S_0 n Sp)] * (1 / qn)$

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Secondo l'articolo 952 del Codice Civile, che tratta la costituzione del diritto di superficie, "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà..".

Il diritto di superficie risponde ad una utilità sociale in quanto è permesso al proprietario del suolo che non ha la possibilità di costruire di attribuirlo ad un terzo. Per questo motivo, tale diritto favorisce lo sviluppo edilizio.

I soggetti implicati nel diritto di superficie sono:

- il superficiario -> titolare del diritto di superficie

- il concedente -> titolare della proprietà del suolo

L'articolo succitato, prevede due ipotesi relativamente alla nascita del diritto in questione:

a- il proprietario può acquisire la proprietà di una costruzione separatamente dalla proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato

b- il proprietario del suolo dà ad altri il diritto di mantenere al di sotto o al di sopra di un suolo una costruzione: il diritto di edificare viene convertito in proprietà superficiaria. La concessione del diritto d'edificabilità deve essere fatta con un atto onerosa o gratuita, a destinazione temporanea o perpetua. Quando scade il diritto di superficie, il proprietario del suolo diventa proprietario anche della costruzione.

I quesiti estimativi relativamente al diritto di superficie sono:

1 - stima del valore del diritto del concedente (V_{dc})

2- stima del valore del diritto di superficie (V_{ds})

La casistica estimativa è ampia dato che il diritto può essere a titolo oneroso o gratuito, temporaneo o permanente. Di seguito sono riportati i casi principali.

1- STIMA DEL DIRITTO DEL CONCEDENTE

- concessione a **titolo gratuito; permanente:**

Il concedente non ha alcun titolo futuro: il concedente perde il diritto sul fondo, i vincoli e gli oneri.

- concessione a **titolo gratuito; temporanea:**

$$V_{dc} = V_{fondo} * 1/qn$$

Il valore del fondo è quello dell'area e dell'edificio, alla scadenza del diritto di superficie. Il saggio da utilizzare è quello commerciale corrente (2.5%)

- concessione a **titolo oneroso; permanente:**

L'onere, sono i soldi che il superficiario deve corrispondere al concedente ed è detto prezzo di acquisizione.

Il prezzo di acquisizione può essere dato in corrispettivo unico (Cu) od in un canone annuo (Ca).

$$Cu = Ca * (qn - 1) / (r * qn)$$

$$V_{dc} = Ca \text{ (depurato delle spese padronali)} / r \quad \text{--->} \quad V_{dc} = Ra / r$$

- concessione a **titolo oneroso; temporanea:**

$$V_{dc} = V_{fondo} * 1/qn + Ra * (qn - 1) / (r * qn)$$

2- STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- concessione a **titolo gratuito; temporanea:**

Il valore del diritto di superficie in questo caso comporta l'accumulazione al momento della stima dei redditi del fiduciario (Bf)

$$V_{ds} = Bf * (qn - 1) / (r * qn)$$

Il saggio corrisponde al tasso commerciale corrente.

- concessione a **titolo gratuito; permanente:**

$$V_{ds} = Bf / r_c \quad \text{--->} \quad \text{valore del fondo}$$

- concessione a **titolo oneroso; temporanea:**

$$V_{ds} = (Bf - Ca) * (qn - 1) / (r * qn)$$

- concessione a **titolo oneroso; permanente:**

$$V_{ds} = (Bf - Ca) / r_c$$

STIMA DELLE SUCCESSIONI

- GENERALITA' -

La **successione** per morte (mortis causa) consiste nel trasferimento dei diritti patrimoniali del defunto a coloro i quali assumono il ruolo di eredi o legatari.

La successione **si apre** con la morte dell'individuo e nel luogo dell'ultimo suo domicilio.

Il defunto al quale si deve succedere si chiama **de cuius**, mentre la massa dei beni che viene posta in successione, **asse ereditario**.

Coloro che succedono si chiamano:

eredi -> se la successione avviene a titolo universale

legatari -> se la successione avviene a titolo particolare

La **successione a titolo universale** si ha quando il successore (erede) subentra nella generalità dei rapporti giuridici del defunto: entra con una quota del patrimonio. L'erede si sostituisce al de cuius in tutti i rapporti giuridici, sia quelli attivi che quelli passivi: v'è la confusione del patrimonio del defunto con quello dell'erede. Ciò comporta che qualora la passività ereditaria superi l'attivo, l'erede è tenuto a rispondere con il proprio patrimonio.

La **successione a titolo particolare** (legato) avviene quando il successore (legatario) succede al defunto in un determinato rapporto. Il legatario non succede nei debiti ed anche se il bene è gravato da oneri, egli ne risponde entro i limiti della cosa legata e non con il proprio patrimonio.

Aperta la successione, avviene la **delazione** ovvero, l'attribuzione dei beni che costituiscono l'asse ereditario agli aventi diritto, chiamati quindi a succedere.

Questi, diventano eredi nel momento in cui avviene l'atto di accettazione. La delazione può avvenire o per testamento (testamentaria) o per legge (legittima).

La **successione è legittima** quando l'eredità agli aventi diritto è disciplinata dalla legge; è **testamentaria** quando la distribuzione dei beni è disciplinata da un testamento.

La prima può concorrere con la seconda quando il de cuius non dispone nel testamento tutti i beni.

Hanno il diritto a succedere anche contro le volontà del de cuius i legittimari.

L'**accettazione** può essere:

- **pura e semplice**

- con **beneficio d'inventario** -> ha lo scopo di mantenere il patrimonio del de cuius separato da quello dell'erede. Avviene quando si crede che il passivo sia maggiore rispetto all'attivo ed in tutti i casi in cui gli eredi siano minori, interdetti, inabilitati, persone giuridiche. Possono verificarsi due situazioni:

- l'erede risponde delle passività del defunto fino all'ammontare dell'attivo che ha ricevuto;

- i creditori ed i legatari vengono risarciti sui beni ereditati con precedenza ai creditori

- ASSE EREDITARIO -

STIMA IN BASE AL VALORE VENALE

Stimare in base al valore venale significa effettuare la stima con il più probabile valore di mercato al momento della morte del de cuius (con l'apertura della successione).

Costituiscono l'asse ereditario:

- tutti i beni ed i loro frutti appartenenti in toto al de cuius al momento dell'apertura della successione;

- la quota di proprietà dei beni del de cuius che questo aveva in comproprietà con altri soggetti;

- tutte le donazioni ed i relativi frutti soggetti a collazione

- i depositi fruttiferi valutati con gli interessi fino al momento dell'apertura della successione

- i titoli mobiliari (azioni, BOT, CCT ecc.) valutati a corso "tal qual", secondo la quotazione di borsa comprensiva degli interessi e dei dividendi fino all'apertura della successione

- i fondi rustici valutati con la stima a cancello aperto.

- SUCCESIONE LEGITTIMA -

La successione è legittima quando mancano le disposizioni delle ultime volontà del testatore per cui il codice civile e la legge del 19-05-1975 n. 151, stabiliscono che l'asse ereditario deve essere ripartito secondo le due leggi. Si ha successione legittima anche quando il de cuius nel testamento non abbia disposto per intero tutti i suoi beni.

Quelli non citati nella disposizione testamentaria entrano in successione con la successione legittima.

Nella successione legittima sussiste il principio che al de cuius come eredi succedano i parenti: i discendenti legittimi e naturali, il coniuge, gli ascendenti, i collaterali e lo stato.

Ai fini della successione, vengono considerati solo i parenti entro il 6° grado e, in loro mancanza, lo stato.

Se il de cuius lascia figli legittimi naturali o adottivi, questi succedono in parti uguali ed escludono gli altri parenti ad esclusione del coniuge.

Se alla successione concorre un solo figlio, al coniuge spetta il 50% dell'eredità. Quando concorrono il coniuge e due figli, al primo, spetta 1/3 dell'eredità.

Il coniuge concorre all'eredità anche con gli ascendenti (fratelli e sorelle). Se c'è il coniuge e ci sono gli ascendenti 2/3 vanno al coniuge ed 1/3 agli ascendenti.

Se c'è il coniuge e i collaterali (fratelli e sorelle) 2/3 al coniuge, 1/3 ai collaterali.

- SUCCESIONE TESTAMENTARIA -

L'articolo 587 definisce il testamento come l'"atto revocabile con il quale taluno dispone, per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse. Le disposizioni di carattere non patrimoniale, che la legge consente siano contenute in un testamento, hanno efficacia, se contenute in un atto che ha la forma del testamento, anche se manchino disposizioni di carattere patrimoniale".

- SUCCESIONE NECESSARIA -

I legittimari sono i figli legittimi, i legittimati, il coniuge, gli ascendenti cui spettano delle quote per legge.

La quota che la legge riserva ai legittimari si chiama quota di riserva o dei legittimari. Il resto è detta quota disponibile.

Se il de cuius nel testamento ha leso la riserva, avviene la successione necessaria le cui fasi sono:

- verifica della lesione della riserva

- inventario dei beni appartenenti al de cuius nel momento della morte

- detrazione dei debiti

- riunione fittizia -> si mettono assieme i beni del defunto ed i beni donati in vita

Se il testamento dispone del patrimonio in modo tale che i legittimari ricavano una quota inferiore, si procede con istanza dei legittimari alla riduzione delle donazioni e delle disposizioni che ledono la porzione di legittima.

- COMUNIONE EREDITARIA -

Quando gli eredi sono più di uno, questi acquisiscono la posizione di coeredi e viene a formarsi la comunione ereditaria che consiste nella contitolarietà di diritti su una massa di beni a favore di più persone.

Ogni coerede può accettare o rinunciare l'eredità. Se un erede vuole alienare la propria quota, i coeredi hanno il diritto di prelazione. Se avviene la rinuncia, si verifica il diritto di accrescimento: la quota vacante va ad accrescere quelle degli altri.

Il valore dei beni dell'asse ereditario durante la successione può variare in quanto, ad esempio, può avvenire la maturazione dei frutti. Per effettuare una divisione dei beni, bisogna fare un'altra stima dei beni per ottenere in tal modo la "massa dividenda".

La comunione ereditaria viene a cessare quando gli eredi manifestano il diritto di divisione.

- DIVISIONE EREDITARIA -

La divisione ereditaria ha lo scopo di far cessare la comunione suddetta.

Può avvenire:

1- **consensualmente**: se i coeredi sono d'accordo, procedono alla formazione delle quote di bene in proprietà esclusiva o per scelta o per estrazione a sorte

2- **giudizialmente**: si ricorre a questa divisione quando i coeredi non raggiungono un comune accordo ed avviene con una sentenza in cui v'è contenuto il diritto di ciascun erede.

La divisione ereditaria è una divisione di diritto che ha efficacia retroattiva: la titolarità dei beni viene acquisita dal momento dell'apertura della successione.

La valutazione dell'asse ereditario viene effettuata con la valutazione del più probabile valore di mercato al momento dell'apertura della successione.

- COLLAZIONE -

La collazione è un atto volto a realizzare un'uguaglianza di trattamento tra tutti gli eredi che tiene conto anche delle donazioni fatte in vita dal testatore. Egli può disporre dispensa dalla collazione ma in questo caso l'erede non può ritenere la donazione se non fino alla concorrenza della quota disponibile.

Sono **soggetti a collazione**:

- le spese fatte dal defunto a favore dei discendenti;
- le spese sostenute per il corredo;
- le spese per l'istruzione artistica, professionale ecc.;
- tutte le spese che eccedono l'ordinarietà (tenendo conto delle condizioni economiche del defunto)

Si può effettuare o mediante conferimento in natura (consegna) o mediante imputazione. Se la cosa soggetta a donazione è morta (animale), il donatario non ha l'obbligo di mettere in collazione.

La collazione non va confusa con la riunione fittizia. Le principali differenze sono:

- la riunione fittizia è irrealizzabile mentre la collazione comporta un conferimento effettivo
- la riunione fittizia riguarda tutti gli eredi mentre la collazione solo discendenti e coniuge
- la riunione fittizia serve per verificare se il testamento lede la riserva mentre la collazione è un obbligo di carattere generale

- DIVISIONE DI FATTO -

L'**iter** della divisione di fatto è il seguente:

1- un perito deve stabilire la quota di diritto eseguendo una stima con il più probabile valore di mercato

2- formazione delle quote dei beni ovvero delle quote di fatto: devono essere formate in modo tale che a ciascun erede sia assegnata una quantità di mobili, immobili e crediti in proporzione ad ogni quota di diritto.

I crediti sono facilmente divisibili a differenza dei beni mobili ed immobili per cui la valutazione di questi contiene un pregiudizio economico.

Se il bene è indivisibile deve essere assegnato per intero ad un solo erede. Se nessuno degli eredi è disposto ad acquisirlo direttamente, si procede alla

vendita all'incanto dalla quale si ricava una somma di denaro divisibile.

La legge per i beni indivisibili si applica anche quando vi sono beni dichiarati tali dalla stessa nell'interesse della produzione nazionale.

Se la porzione di beni assegnati agli eredi non corrisponde alla quota di diritto, si stabiliscono le quote di conguaglio che sono quote compensative tra ciò che viene dato e ciò che spettava.

Ciascun erede è tenuto al pagamento dei debiti in proporzione alla quota ereditata salvo che il testatore non abbia disposto diversamente.

La divisione di fatto può essere fatta anche dal testatore nel testamento. Queste sono vincolanti salvo che le quote non corrispondano con quelle stabilite dalla legge.

Il testatore può stabilire che la divisione venga fatta dopo una stima da parte di un perito di fiducia che non sia né erede né legatario. Tale disposizione non vincola gli eredi perché anche su istanza di uno di essi, l'autorità giudiziaria può riconoscerla contraria alla volontà del testatore o non equa.

IL CATASTO CATASTO GENERALE GENERALITA'

Catasto è una parola che deriva dal greco bizantino e significa registro; è un insieme di documenti che vengono compilati attraverso rilievi fotografici ed indagini e costituisce un vero e proprio inventario generale delle proprietà immobiliari.

La sua costituzione è per scopi fiscali. Altri **scopi**, oltre a quello fiscale, sono: sociale --> avviene la determinazione dell'esistenza o meno all'ottenimento di alcune prestazioni sociali;

amministrativo --> grazie al catasto si possono elaborare progetti in ambito pubblico o privato;

giuridico --> si ha un elenco delle proprietà fondiarie, il quale rappresenta una garanzia per quelle operazioni che hanno come oggetto il trasferimento di un bene da un soggetto ad un altro o l'istituzione di un diritto reale sul bene;

topografico --> permette di vedere come è suddiviso il territorio in tutte le sue parti; si può fare una relazione dettagliata su tutti i frazionamenti che caratterizzano un'area.

I catasti **possono essere classificati** in vari modi a seconda dei punti di vista:

- descrittivi --> forniscono varie informazioni sugli immobili senza nessun dato geometrico;

- geometrici (moderni) --> si basano sul rilievo planimetrico dei beni censiti, oltre a tutte le notizie relative al bene (possesso e la base imponibile catastale).

A sua volta **il catasto geometrico può essere distinto in:**

- catasti geometrici per masse di coltura;

- catasti geometrici per singole proprietà;

- catasti geometrici particellari.

Questa distinzione viene fatta in base al fatto che il rilievo planimetrico dimostri o le diverse categorie di coltura o la ripartizione della proprietà o se viene fatto tenendo conto della suddivisione particellare.

Il significato di **particella** ha due definizioni:

- Secondo la legge istituita dal catasto italiano 1/03/1886 n° 3682: la *particella* è una *porzione di terreno o di fabbricato situata nello stesso Comune, che appartenga allo stesso possessore, e che abbia la stessa qualità o classe e la stessa destinazione*. Si parla di qualità o classe quando si fa riferimento ad un terreno coltivabile, di destinazione in riferimento a fabbricati;

- Secondo il decreto ministeriale 2/01/1998 n° 28: la *particella di possesso* è una *porzione di terreno sito nello stesso Comune e nello stesso foglio di mappa caratterizzata da continuità fisica e isopotenzialità produttiva, nonché da omogeneità dei diritti reali sullo stesso esistenti*.

La **particella catastale** indica l'area coperta dal corpo di fabbrica (con aggiunta di parti scoperte che rappresentino pertinenze del fabbricato).

Altre distinzioni dei catasti è:

- probatori: *forniscono la prova giuridica della proprietà*;

- non probatori: *non comprovano giuridicamente la proprietà*.

Ad esempio, in Germania il catasto è fiscale e probatorio, in Svizzera esclusivamente probatorio, in Francia esclusivamente fiscale e solo in parte probatorio.

In Italia è prevalentemente fiscale e non probatorio; è probatorio solo quello ex

– austriaco che in vigore in Trentino Alto Adige e in Friuli Venezia Giulia.

Allo stato attuale il catasto italiano fornisce una presunzione di proprietà, cioè indica una situazione di fatto.

- Terreni: è stato istituito dall'articolo 1 del 1886. Le caratteristiche sono che è:

- geometrico: non è descrittivo; rilievo; si può riportare su una mappa;

- particellare: in esso vengono rilevate e conservate tutte le suddivisioni a cui è soggetto il territorio nazionale (in relazione al possesso e alle colture o destinazioni);

- uniforme: viene formato usando criteri che assicurano per ogni rilievo un'uniformità di risultati;

- fondato sulla stima e sulla misura: ha come base il rilievo topografico e la sua rappresentazione sulle mappe. Sulla stima per ciascuna particella viene determinata la rendita imponibile; viene attribuita attraverso la formazione delle tariffe d'estimo;

- non probatorio.

- fabbricati

FORMAZIONE DEL CATASTO

Nella formazione del Catasto sono stati impegnati vari organi.

Prima del decreto 28/12/2001, gli uffici del catasto erano organizzati a piramide:

- 1) direzione generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali;
- 2) ufficio tecnico del catasto (carattere temporaneo) il cui scopo era la formazione, successivamente trasformato in ufficio tecnico erariale;
- 3) ufficio tecnico erariale con competenza provinciale, in cui venivano conservati i documenti catastali relativi ai Comuni;
- 4) uffici comunali avevano l'importante ruolo di conservazione degli atti relativi a ciò che era di competenza del Comune.

In tempi più recenti c'è stata una riorganizzazione totale; ne sono rimasti sostanzialmente tre:

- ministero delle finanze, dipartimento del territorio
- uffici del territorio;
- uffici comunali.

La legge Bassanini 300/1999, prevede 4 agenzie fiscali ognuna delle quali con una funzione diversa:

- demanio;
- dogane;
- entrate fiscali;
- *agenzie territoriali.*

Dal 1/01/2001, il Ministero delle Finanze, con decreto 28/12/2000 n. 1390, ha reso esecutiva la legge suddetta.

L'agenzia del territorio con sede a Roma, sostituisce il dipartimento del territorio e si occupa di catasto, di servizi geo-topografici e di registri immobiliari. Il ruolo è quello di mantenere l'assetto organizzativo: ha i propri uffici in ogni capoluogo di provincia. Questi ultimi sono gestiti da delle direzioni compartimentali attualmente dieci ma diventeranno regionali con sede nei capoluoghi di regione.

Gli organi di cui sopra sono dirigenziali ed esecutivi ma ve ne sono altri con

funzione consultiva che si chiamano *commissioni censuarie* e sono distinte in due livelli:

1 - provinciale --> ha un ruolo importante per le tariffe d'estimo relative ai comuni e alla provincia. Hanno sede nei capoluoghi di provincia. La struttura gerarchica è la seguente:

- 1 presidente
- 8 membri effettivi
- 4 membri supplenti

Essa è distinta in due sezioni che si occupano di:

- catasto terreni
- catasto fabbricati

2 - centrale --> ha il compito di esaminare le tariffe d'estimo e di dare dei pareri su di esse tenendo conto delle osservazioni fatte dalle commissioni provinciali. Ha sede a Roma e la struttura gerarchica è la seguente:

- 1 presidente
- 20 membri effettivi
- 6 membri supplenti

Esisteva anche un terzo livello, quello distrettuale, ma è stato abolito nel 1993.

Se ci sono delle controversie tra il proprietario e l'amministrazione, il possessore può fare ricorso alle *commissioni tributarie* che si dividono in due ordini:

- provinciale
- regionale -> a cui si fa ricorso dopo essere già passati per quella provinciale. Per opporsi al parere di questa, si deve fare ricorso in cassazione.

CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO

Fin dalla formazione del catasto si è proceduto facendo il rilievo topografico di ogni comune e riportando questo su una mappa particellare.

La prima mappa realizzata è definita mappa del catasto terreni ed è formata da più fogli ciascuno dei quali con dimensioni standard (70 x 100).

Per ogni comune ci sono:

- il **quadro di unione** -> è la *rappresentazione dell'intero territorio comunale in scala 1:25000* ed è suddiviso in zone numerate in termini progressivi: fogli di mappa

- **fogli di mappa** -> sono *rappresentati in scala maggiore owerò 1:2000* e *sono le zone numerate del quadro di unione*. All'interno di ognuno si *individuano le particelle* chiamate anche mappali.

particella: è una zona delimitata nei suoi confini e numerata in termini progressivi

- allegati ai fogli di mappa -> sono degli *estratti dai fogli di mappa e vengono rappresentati in scala ancor maggiore (1:1000 o 1:500)* in particolar modo *quando il territorio è molto frazionato*. Sono contraddistinti da un numero che è quello del foglio da cui vengono estratti e da una lettera (es. 5/A). Non hanno numero e fanno quindi *eccezione* tutti i mappali individuati *solo con una lettera maiuscola*: è questo il caso delle *chiese, dei cimiteri* e dei *monumenti*.

Da alcuni anni c'è stato il trasferimento su *supporto magnetico* di tutte le mappe e secondo la legislazione vigente, questo *costituisce la cartografia ufficiale del territorio*.

La nuova cartografia catastale è un archivio informatizzato e presenta le seguenti caratteristiche:

- è definita e appoggiata da una maglia di riferimento formata dai punti
- fiduciali che sono rilevati sia in senso planimetrico che altimetrico

- il rilievo planimetrico e altimetrico è relativo ai possessori o ai proprietari oppure si tiene conto della potenzialità agricola di una particella
- è aggiornata con precisioni topometriche e tiene conto dell'orografia del territorio
- è costituita da una rappresentazione di tipo numerico a carattere vettoriale o digitale

Nella cartografia sono riportate le seguenti informazioni:

- i vertici di riferimento rappresentati dalla maglia dei punti fiduciali
- le particelle di ogni possessore
- le potenzialità produttive di un suolo
- informazioni relative ai fabbricati e alle loro pertinenze: i perimetri dei fabbricati vengono rappresentati con uno spessore maggiore rispetto a tutte le altre linee
- toponomastica di tutto il tessuto di collegamento pubblico
- i particolari delle conformazioni del territorio.

punto fiduciale -> particolare topografico univocamente individuato e geometricamente definito, idoneo ad essere utilizzato per tutte le misure inerenti alle operazioni di formazione ed adeguamento della cartografia e di redazione degli atti geometrici e di aggiornamento.

L'insieme dei punti fiduciali, individua due tipi di maglie:

- 1- *maglia primaria* -> maglia che ha i vertici aventi una densità di 1 punto ogni 1000 ha. L'IGM (Istituto Geografico Militare) è il sistema di riferimento.
- 2- *maglia secondaria* -> maglia che ha i vertici con una densità dei punti che è di 1 ogni 25 ha.

CATASTO TERRENI

GENERALITA'

L'elemento inventariale minimo della cartografia è la particella catastale.
La legge che istituiva il catasto terreni è la legge 1/03/1886 n° 3682, e il catasto terreni è basato su due pilastri:

- **misura** --> le rilevazioni topografiche permettono la rilevazione della mappa catastale;
- **stima** --> ha per oggetto quello di stabilire la rendita imponibile su cui avviene la ripartizione dell'imposta.

La **Rendita imponibile** è parte del prodotto totale del fondo che rimane al proprietario, al netto delle perdite e delle spese.

La **tariffa d'estimo** esprime in termini di moneta legale la rendita di un ha di coltura per ciascuna qualità o classe. L'imposta da pagare viene stabilita sulla base della rendita imponibile. La tariffa d'estimo può essere chiamata anche **rendita imponibile unitaria**.

La fase estimativa catastale ha come obiettivo principale la determinazione della tariffa d'estimo.

La determinazione della tariffa d'estimo ha subito nel corso del tempo diverse modificazioni a causa del cambiamento delle procedure dette **revisioni degli estimi**. La più importante di queste è avvenuta con la legge 29/06/1939 n° 976 che ha istituito due redditi imponibili:

- il **reddito agrario** (R.A): rappresenta la somma annua media ordinaria dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso al lavoro direttivo;
- il **reddito domenicale** (R.D): è il reddito padronale medio annuo.

FORMAZIONE DEL CATASTO TERRENI

La formazione del catasto viene effettuata attraverso delle fasi:

- 1) **rilevamento topografico**;
- 2) **operazione estimativa**: consta in alcuni passaggi, uno sequenziale all'altro:
 - qualificazione;
 - classificazione;
 - classamento;
 - formazione delle tariffe.

Con le operazioni estimative si calcolano gli estimi ovvero i redditi imponibili relativi a ciascuna particella.

Per effettuare questa operazione il territorio nazionale viene suddiviso in zone economiche agrarie, a loro volta suddivise in circoli censuari all'interno dei quali si è individuato un comune tipo (comune di studio), al cui interno vi sono delle aziende di studio, ovvero aziende in cui si sono condotte delle indagini per poter determinare gli estimi.

QUALIFICAZIONE

Consiste nel distinguere all'interno del comune le qualità di colture esistenti. Inizialmente l'amministrazione catastale aveva predisposto un elenco di 30 qualità di coltura. Successivamente queste sono state ampliate e inserite nel catasto meccanografo con il codice D. Si prevede che in futuro verrà semplificato. L'attribuzione della qualità in genere è piuttosto intuitiva.

CLASSIFICAZIONE

Consiste nel suddividere la qualità della coltura in tante classi quanti sono i gradi della sua produttività.

CLASSAMENTO

Vengono assegnate a ciascuna particella del comune la qualità e la classe che le competono.

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

Consiste nella stima dei redditi imponibili (R.D; R.A) relativi ad un ha ed ad una qualità e ad una classe determinata. Se moltiplico la rendita imponibile unitaria per la superficie ottengo la rendita imponibile della particella.

Si ottengono i redditi imponibili facendo il bilancio aziendale dell'azienda di studio:

$$R.D = Plv - (Sv + Q + Sa + St + I)$$

Il R.A è dato dall'interesse sul capitale agrario più la remunerazione del lavoro direttivo.

$$R.A = I + St_{\text{direttivo}}$$

Successivamente è necessario ripartire i redditi all'interno dell'azienda:

$$\text{tariffa del R.A} = R.A_{\text{tot}} / \text{superficie produttiva}$$

$$\text{tariffa del R.D} = R.D_{\text{tot}} / \text{superficie produttiva}$$

CONSERVAZIONE DEL CATASTO TERRENI

La necessità di aggiornare le tariffe d'estimo ha imposto di effettuare delle revisioni, dette **revisioni degli estimi**.

La revisione consiste nel ricalcolare le tariffe d'estimo ed aggiornarle ad un'epoca censuaria determinata.

In Italia le revisioni stabilite dalla legge e sono pubblicate nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana.

La prima revisione degli estimi è stata effettuata nel 1923 i cui dati utilizzati erano relativi al periodo 1904 – 1913; l'epoca censuaria era il 1/1/1914; La seconda revisione è stata effettuata nel 1939. Riuscì a modificare la procedura estimativa: ha istituito come ricavo lordo la produzione lorda vendibile. L'epoca censuaria era relativa al 1/1/1940, ed i dati utilizzati erano relativi al triennio 1937-1939;

La terza revisione venne eseguita nel 1979 i prezzi erano relativi al biennio 1978–1979 ; l'epoca censuaria era il 1/1/1980;

La quarta revisione degli estimi venne eseguita nel 1990 i prezzi erano relativi al biennio 1988–1989.

Nel tempo che intercorre tra due revisioni i redditi imponibili vengono aggiornati secondo dei coefficienti.

L'aggiornamento può riguardare:

- l'intestazione dei beni -> mutazione soggettiva
- lo stato del bene od il reddito del bene stesso -> mutazione oggettiva

Conservare significa permettere l'accesso al pubblico a tutte quelle informazioni che sono contenute negli atti catastali.

Gli atti catastali sono:

- La mappa particellare;
- l'archivio delle partite;
- l'archivio delle particelle;
- l'archivio degli intestati.

Alla conservazione di tutti gli atti catastali provvede l'agenzia del territorio. Il nuovo sistema informatico del catasto ha un archivio di tutti i beni immobili che si chiama banca dati catastali, e si divide in: immobili terreni, immobili fabbricati.

ARCHIVIO DELLE PARTITE

Per partita si intendono tutti quei beni che hanno un'intestazione comune. La partita è identificata tramite un numero detto **numero di partita**. Oggi questo numero è stato abbandonato, e l'apertura di un'altra partita avviene senza numero.

Si può entrare nell'archivio delle partite con il n° delle particelle che costituiscono la partita, con il R.D o il R.A, oppure attraverso gli estremi dei documenti utilizzati nel caso di sostituzioni.

In genere si attesta la persona fisica che ha il godimento dei beni, sia a titolo di proprietà sia a titolo di condominio sia a qualsiasi altro tipo che rappresenta la nuda proprietà.

L'intestatario dei beni è la **ditta catastale**. L'archivio delle partite ordinarie, contiene anche quelle speciali (tutte le aree degli enti urbani; tutte le strade pubbliche, provinciali e nazionali).

ARCHIVIO DELLE PARTICELLE

L'archivio delle particelle è l'elenco progressivo di tutte le particelle del comune con i relativi dati censuari. Per ciascuna particella sono riportati:

- i dati censuari: il n° di mappa, la superficie, la qualità e classe di coltura, i simboli di deduzione, il R.D e il R.A;
- il n° della partita: alla quale la particella è intestata;
- l'elenco degli intestati.

ARCHIVIO DEGLI INTESTATI

L'archivio degli intestati, è l'elenco alfabetico dei possessori di Comune. Serve come sorta di indice per raggiungere la partita, quando non ho il n° ma conosco il possessore. Per ogni possessore è necessario conoscere:

- nome e cognome;
- codice fiscale;
- n° delle partite di cui il possessore è in possesso (non serve);
- l'elenco dei beni di cui il possessore è intestato.

MUTAZIONI

Le mutazioni possono essere di due tipi:

- **soggettive**: riguardano i dati relativi ai titolari dei diritti;
- **oggettive**: relative alle variazioni dello stato e della rendita dei terreni.

MUTAZIONI SOGGETTIVE

Alle mutazioni soggettive si provvede attraverso la **domanda di voltura**, che deve essere compilata su di un apposito modello chiamato **modello n° 13**. Lo devono compilare i soggetti interessati alla mutazione soggettiva. A questo deve essere allegato l'**atto traslativo**, che comprova il passaggio di proprietà oppure il tipo di frazionamento.

Il modello n° 13 è costituito da:

- un fronte spizio: dove ci sono i dati del dichiarante, l'elenco degli allegati,
- quadro A: ci sono i dati anagrafici dei nuovi intestati;
- quadro B: ci sono i dati censuari della particelle da trasferire;
- quadro C: è da compilare solo se non corrisponde tra gli intestatati che scaturiscono dalle misure catastali e i nuovi intestatori.

C1: devono esserci tutte le documentazioni del passaggio C2;

C2: cronistoria dei passaggi intermedi.

MUTAZIONI OGGETTIVE

Riguardano il cambiamento della qualità e della classe. Sono soggette alla verifica periodica a carico dell'ufficio del territorio in base alle denunce dei possessori. Ogni possessore ha l'obbligo di comunicare all'agenzia del territorio qualsiasi variazione del R.D e R.A, entro un periodo che va fino al 31/01 dell'anno successivo. La variazione deve essere effettuata attraverso il **modello 26A**. Se la variazione è avvenuta a causa di un eventuale edificazione il **modello 3/SPC**.

Le variazioni dei redditi catastali possono essere:

- la conseguenza di eventi estranei all'attività del soggetto;
- dovuti all'attività agricola esercitata sul fondo.

VARIAZIONI DEGLI ATTI CATASTALI

Le mutazioni soggettive e oggettive devono variare l'atto catastale. Queste variazioni una volta venivano portate annualmente ora con l'informatica queste vengono trasmesse all'ufficio tecnico per via telematica.

Se si consulta il contenuto di un atto si fa una **visura**. L'ufficio del territorio può

rilasciare a richiesta il contenuto dell'atto.

La **consultazione** può riguardare:

- un singolo immobile;
 - l'elenco degli immobili;
- e la ricerca può essere effettuata mediante:
- interrogazione per indirizzo;
 - interrogazioni per soggetto;
 - interrogazioni per partita;
 - consultazione topografica.

Attualmente l'interrogazione per indirizzo è possibile solo per il catasto fabbricati.

TIPI DI FRAZIONAMENTO

Ogni volta che una particella viene divisa, bisogna compilare il **tipo di frazionamento**, un insieme di elaborati tecnici di aggiornamento che devono essere eseguiti da un tecnico professionista.

Egli deve identificare l'oggetto del rilievo basandosi su una maglia di punti fiduciali legitt

Gli **elaborati tecnici** sono:

- **modello 51**: deve essere eseguito su carta traslucida, deve contenere il prospetto delle particelle richieste, l'elaborato grafico dell'oggetto del rilievo, una planimetria tracciata dal professionista;
- elaborato grafico definito **schema di rilievo**: è il rapporto fra il rilievo e i punti fiduciali;
- **libretto delle misure**: è lo schema dove sono riportate le misure del rilievo;
- **modello 51 FTP**: viene redatto in tre copie, e serve per la dimostrazione del frazionamento. Deve riportare le particelle con la rispettiva superficie;
- **relazione tecnica**: in ci sono tutte le eventuali difficoltà che si sono incontrate per l'esecuzione del rilievo e la descrizione degli artifici che si sono adottati. I frazionamenti possono essere eseguiti da architetti, agronomi ed ingegneri. L'insieme di elaborati deve essere redatto in tre copie: due vanno all'ufficio del territorio e l'altra al Comune.

L'ufficio entro i termini stabiliti dove restituire una copia, per attestare la conformità. Alle particelle che si sono formate dopo il nuovo frazionamento viene dato un nuovo numero. Ci sono degli elaborati simili al tipo di frazionamento, ma assumono un carattere particolare:

- **tipo particellare:** deve essere redatto tutte le volte in cui si voglia dimostrare le superfici effettive che si intendono trasferire a misura. Le superfici normali delle particelle, all'impianto del catasto sono state calcolate con metodo grafico. È una verifica della superficie nominale della particella;

- **tipo mappale:** è molto più importante e va redatto quando si va a costruire, quando si deve accatastare un fabbricato industriale in una particella che prima era territoriale. Si deve eseguire la procedura del **modello 51** e del **modello 51 FTP**.

Il tecnico deve:

- 1) richiedere all'ufficio del territorio l'estratto di mappa autentico, lo deve richiedere sul modello 51 delle particelle interessate;
- 2) eseguire i rilievi;
- 3) eseguire gli elaborati grafici;
- 4) inserire i dati nella procedura pregeo;
- 5) presentare all'ufficio del territorio tutti gli elaborati prodotti e su floppy il programma **pregeo** archiviato.

PROCEDURA PREGEO

Pregeo è un acronimo e significa pre trattamento atti geometrici, è un programma che si usa per predisporre e presentare all'ufficio del territorio tutti i dati necessari per l'aggiornamento.

Gli atti di aggiornamento sono:

- il tipo frazionamento;
- il tipo mappali.

La procedura pregeo diventa indispensabile per:

- **l'inserimento e il caricamento delle misure;**
- **il calcolo delle coordinate;**
- **gli errori commessi.**

FORMAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI

La formazione del catasto fabbricati è preceduta da una fase preliminare costituita dall'individuazione delle zone censuarie. La zona omogenea del territorio provinciale può comprendere:

- un solo Comune;
- una porzione di Comune;
- parti di comuni che devono avere una caratteristica ambientale ed economica uguale.

La **zona censuaria** è suddivisa in **microzone**, porzioni di territorio comunale che rappresentano una omogeneità di caratteri:

- di porzione;
- urbanistici;
- storico ambientali;
- socio economici;
- devono essere omogenei per quanto riguarda le infrastrutture urbane.

All'interno di ogni microzona risultano omogenee anche le unità immobiliari per quanto riguarda la tipologia e la destinazione. Una microzona individua delle porzioni di territorio dove risulta omogenea la redditività che l'immobile fornisce. Lo scostamento percentuale medio di tutti i valori al metro quadro degli immobili che si trovano posizionati tra due microzone continue dette omogenee, non deve essere minore del 30%.

Una microzona si può individuare all'interno di due fogli contigui di mappa, all'interno dello stesso Comune distinti da un numero progressivo.

All'interno di ognuna vengono individuate tutte le **unità immobiliari tipo**, dove si vanno a calcolare gli estimi.

C'è una netta differenza tra il catasto terreni e il catasto fabbricati: la **continua formazione** del secondo.

Le fasi di formazione delle tariffe sono:

- qualificazione;
- classificazione;
- formazione delle tariffe;
- dichiarazione di nuova unità immobiliare;
- classamento.

QUALIFICAZIONE

Consiste nell'individuare all'interno di ciascuna zona censuaria le **categorie** di unità immobiliari presenti. La denominazione delle singole categorie è legata al **quadro generale** delle categorie che è stato formulato per le esigenze del catasto edilizio urbano, quando è stato sostituito con il catasto fabbricati.

Il quadro generale comprende 44 categorie di unità immobiliari divise in 5 gruppi, suddivisi a loro volta in gruppi A-B-C-D-E.

- **A-B-C**: immobili a destinazione urbana;
- **D-E**: immobili a destinazione particolare o speciale.

Ogni categoria di immobili è contraddistinto dalla lettera che rappresenta il gruppo a cui appartiene.

Il numero serve per contraddistinguere l'immobile all'interno del gruppo. La consistenza catastale delle varie categorie è misurata su diverse unità di misura:

- **gruppo A** (abitazioni civili, ville, villine, ecc.): **vano utile**;
- **gruppo B** (uffici pubblici, biblioteche, prigioni, ecc.): **metro cubo vuoto per pieno**;
- **gruppo C** (negozi, stalle, botteghe, box auto, ecc.): **metro quadro**;
- **gruppi D-E** (scuole, laboratori di ricerca, edifici galleggianti, ospedali, parcheggi, ecc.): non si usano unità di misura.

È attualmente in corso l'adozione dell'unità di misura del **metro quadro** anche per le categorie **A** e **B**. Con il D.P.R del 23/03/1998 è stato emanato un quadro generale delle categorie catastali alle quali ci si dovrà adeguare per l'istituzione del nuovo catasto fabbricati. Le nuove categorie sono:

- **R-P-T**: immobili a destinazione ordinaria;
- **V-Z**: immobili a destinazione speciale.

CLASSIFICAZIONE

È fatta solo per immobili a destinazione ordinaria e consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi nettamente diversi della propria redditività.

La classe rappresenta il livello reddituale medio ordinario che si può trarre dall'immobile nel mercato edilizio relativo alla microzona. Questo dipende dalle caratteristiche ambientali e dalla qualità della stessa, e dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

Per ciascuna zona censuaria gli uffici competenti compilano il **quadro di qualificazione** e classificazione ed in questo sono indicate tutte le categorie catastali riscontrate nella zona.

- Consistenza catastale secondo l'ex catasto edilizio

Nel D.P.R del 1949 c'erano unità di consistenza diversa secondo la categoria. Bisognava distinguere i fabbricati appartenenti al gruppo A la cui consistenza era espressa in vani utili, quelli appartenenti al gruppo B, in metri cubi vuoto per pieno, quelli appartenenti al gruppo C, in metri quadri, quelli appartenenti ai gruppi D e E per i quali non c'era una unità di misura.

Per il gruppo A, il vano utile è delimitato dai muri, dal pavimento e dal soffitto, dotato di luce propria che abbia una destinazione principale dell'uso ordinario dell'unità principale. In questo si distinguono:

- i vani principali: si considera principale se ha dimensioni tra quelle minime e quelle massime della categoria;

- i vani accessori diretti: si considerano vani accessori diretti, i bagni, l'ingresso, i corridoi, i ripostiglio e le verande, questi sono considerati pari ad 1/3 del vano utile;

- i vani accessori complementari: cantine e soffitte, pari ad ¼ del vano utile;

- le dipendenze: i cortili, le terrazze e le tettoie, possono andare ad incrementare la consistenza catastale fino ad un massimo del 15 %.

- Consistenza catastale secondo il nuovo catasto fabbricati

Nel nuovo catasto la consistenza è misurata con il **metro quadro catastale**.

Con la **legge 1998 n° 138** si ribadisce che l'unità di misura per le unità immobiliari a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale.

La stessa, stabilisce i criteri per determinare la superficie catastale:

1) i muri interni e muri perimetrali esterni li conto al 100 % fino ad uno spessore di 50 cm, i muri di comunicazione li considero al 50 % fino ad uno spessore di 25 cm;

2) la superficie dei locali principali e accessori che hanno un'altezza utile inferiore a 1,50 m non vengono computati nella superficie catastale;

3) la superficie di tutti gli elementi di collegamento verticali interni all'unità immobiliare sono calcolati tenendo conto della loro proiezione in pianta.

Indipendentemente dal n° di piani che collegano;

4) la superficie catastale viene arrotondata al metro quadro.

Per le categorie R e P ci sono dei criteri specifici.

FORMAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO

La tariffa d'estimo esprime in moneta legale un metro quadro per ciascuna classe e categoria per quelle che sono le destinazioni ordinarie. Prima del D.P.R 138/98 la tariffa d'estimo era riferita a unità di consistenza diverse per le varie categorie.

La ricerca della tariffa d'estimo delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, consiste nel determinare per ogni microzona per ogni categoria e classe la rendita catastale per ogni unità di superficie. Per fare questo ci sono due procedure:

1) **in base al canone annuo ordinario:** si può determinare analizzando il mercato delle locazioni escludendo i regimi locativi vincolati per legge;

2) **in base al valore di mercato degli immobili:** andando a calcolare la redditività attraverso dei saggi di rendimento che si possono determinare ordinariamente nel mercato edilizio attivo.

Secondo il D.P.R 138/98 per determinare la tariffa bisogna far riferimento sia al **valore di mercato** degli immobili sia al **reddito** che si può trarre da essi.

LA DUE DILIGENCE TECNICA

L'indagine su un immobile, oppure su un intero patrimonio immobiliare, è la Due Diligence (letteralmente "diligenza dovuta"), consistente nella verifica urbanistico-edilizia-impiantistica-catastale del bene attraverso un processo di indagine volto a controllare la conformità dello stesso rispetto alle norme in vigore.

Appare evidente che l'obiettivo è la corretta gestione del patrimonio immobiliare o della singola unità immobiliare che si intende trasferire o finanziare e quindi oggetto di valutazione.

La definizione di Due Diligence riportata nelle linee guida dell'ABI (maggio 2011) al Requisito 4.2.6 è la seguente: il documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale). Accertata l'importanza della Due Diligence, possiamo dire che essa si articola in due fasi:

- la Due Diligence legale-amministrativa;
- la Due Diligence tecnica.

LA DUE DILIGENCE LEGALE-AMMINISTRATIVA

Questa permette una completa conoscenza dell'immobile e ne definisce il valore, individua i vincoli che gravano eventualmente su di esso, verifica le criticità esistenti, tra cui l'accertamento della piena proprietà dell'immobile, dell'esistenza o meno di ipoteche, vincoli, servitù e tutto ciò che è connesso alla conformità urbanistica e catastale.

La Due Diligence è il documento teso a stabilire, attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi. Un metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Al di là della fase di compravendita, la trasparenza e l'affidabilità di una Due Diligence sullo stato di un immobile si rivelano elementi preziosi anche per la normale gestione di un bene e per deciderne, nel breve come nel lungo periodo, le migliori opportunità di sfruttamento.

L'INDAGINE SU UN IMMOBILE, OPPURE SU UN INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE, È LA DUE DILIGENCE, CONSISTENTE NELLA VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA-IMPIANTISTICA-CATASTALE DEL BENE.

TALE VERIFICA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE TESA A CONTROLLARE LA CONFORMITÀ RISPETTO ALLE NORME IN VIGORE.

COS'È LA DUE
DILIGENCE
IMMOBILIARE



NELLO SPECIFICO È IL DOCUMENTO CHE STABILISCE LA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILIARI REQUISITI NORMATIVI E QUALITATIVI.

LA DUE DILIGENCE TECNICA

Questa consiste nella rispondenza dell'immobile sotto il profilo strutturale ed impiantistico alla normativa di settore.

La ricerca della documentazione che riguarda l'edificio è essenziale ed importantissima, infatti l'accuratezza della Due Diligence dipende direttamente dalla documentazione di cui si è in possesso.

La documentazione tecnico/amministrativa ai fini di una corretta Due Diligence può considerarsi esaustiva quando si è in possesso:

- degli atti di acquisizione e titoli di provenienza;
- delle visure e planimetrie catastali;
- delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- dell'accertamento di esistenza di servitù attive o passive;
- dei documenti urbanistici;
- certificato di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione, ecc.;
- della documentazione edilizia:
- titoli abilitativi – licenza, concessione, permesso a costruire, DIA, SCIA, condono edilizio, ecc. – certificato di abitabilità o di agibilità, atti d'obbligo, ecc.;
- delle certificazioni degli impianti con conseguente verifica "a vista" dello stato di manutenzione degli stessi.

In merito alla Due Diligence catastale si verifiche-

NELLA PRATICA ESTIMATIVA LA DUE DILIGENCE HA ASSUNTO PARTICOLARE IMPORTANZA NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE AI FINI CREDITIZI A SEGUITO DI BASILEA II.

ra il corretto inserimento in mappa del fabbricato, la rispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale e la rispondenza tra quanto riportato in visura e la documentazione relativa alla titolarità oltre che ad altre informazioni (esatto indirizzo, numero di piano e d'interno, ecc.).

Nella pratica estimativa la Due Diligence ha assunto particolare importanza nella valutazione immobiliare ai fini creditizi a seguito di Basilea II, che ha introdotto la necessità di inserire nella perizia la rispondenza dei beni ad una corretta commerciabilità, allo scopo di eliminare i rischi legati all'insolvibilità dei mutui.

Ovviamente è necessario allegare alla relazione di Due Diligence la documentazione che si è reperita e verificata, in originale o copia autentica o resa autentica dal tecnico redattore del rapporto di valutazione, tramite l'apposizione del proprio timbro e della firma, come previsto dalle linee guida dell'ABI (v. box pag. 19).

Una corretta Due Diligence porta ad un rapporto di valutazione di qualità, oltre ad evidenziare la rispondenza o meno dell'immobile alla documentazione sia autorizzativa che catastale e impiantistica, incidendo ovviamente sul valore cercato.

È CERTAMENTE DA TENERE SEMPRE PRESENTE CHE UNA CORRETTA DUE DILIGENCE PORTA AD UN RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI QUALITÀ.

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Elaborate nel maggio 2011 dall'ABI – Associazione Bancaria Italiana – e da Tecnoborsa con i Consigli Nazionali dei Dottori Agronomi e Forestali, Agrotecnici, Geometri, Ingegneri, Periti Agrari, Periti Industriali. Di seguito un estratto della introduzione.

La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza.

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholders sia privati (clienti mutuatari, agenzie di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato del mortgage credit, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo. (...)

(...) R.4 – REQUISITO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

R.4.2.6 - Due Diligence

Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale).

(...)

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

14 dicembre 2015

R.4 Requisito 4 – Rapporto di valutazione

R.4.1 INTRODUZIONE

R.4.1.1 Il rapporto di valutazione si riferisce al documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione.

R.4.1.2 Il rapporto di valutazione mira a: comunicare al lettore il valore stimato; confermare le finalità della valutazione; esporre le procedure e i metodi di valutazione e indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

R.4.1.3 Il rapporto di valutazione è un documento diretto all'ottenimento e alla convalida di una valutazione e di una specifica constatazione.

R.4.1.4 Il rapporto di valutazione deve essere completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento, di comprenderne a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

R.4.1.5 Il formato, la tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto di valutazione sono a discrezione della banca o della società di valutazione o del perito, a patto che siano conformi alle indicazioni previste dal presente requisito fatti salvi i requisiti di legge.

R.4.1.6 Il rapporto di valutazione ha tre distinte finalità:

R.4.1.6.1 Identificare l'immobile offerto a garanzia del finanziamento secondo le disposizioni del Codice Civile;

R.4.1.6.2 Verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative per l'immobile offerto in garanzia;

R.4.1.6.3 Determinare valore di mercato e/o il valore diverso dal valore di mercato.

R.4.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

R.4.2.1 L'articolo 2826 del Codice Civile stabilisce che: "Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono".

R.4.2.2 **Unità immobiliare**
L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o 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 (Decreto Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 articolo 2 comma 1).

R.4.2.3 **Particella e subalterno**
L'unità immobiliare è identificata negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende, nonché – se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari – con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare (Ministero delle Finanze – Istruzione I §: 16 – 23 gennaio 1940).

R.4.2.4 **Foglio di mappa**
La mappa catastale è formata di regola per Comune amministrativo. Quando il territorio comunale è suddiviso in sezioni censuarie, la mappa è invece formata per sezioni. In ciascun comune, o sezione, la mappa è suddivisa in fogli (Ministero delle Finanze – formazione delle mappe catastali - Nuova istruzione di servizio – Roma 1970).

R.4.2.5 L'identificazione dell'immobile offerto in garanzia di un finanziamento costituisce un elemento fondamentale ai fini della corretta procedura di pignoramento e conseguente vendita forzata.

R.4.2.6 **Audit documentale**
L'attività finalizzata a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi.

R.4.2.7 **Ubicazione**
Indicazione del Comune con eventuale frazione o località, Via o Piazza e numero civico del bene immobile in questione. L'ubicazione è una circostanza rilevante ai fini della vendita coatta, in quanto congiuntamente alla descrizione e alla rappresentazione catastale costituisce un elemento per la corretta individuazione.

R.4.2.8 **Descrizione, consistenza e modalità di accesso**
Trattasi di un'esauritiva descrizione del bene immobile mediante la descrizione dell'accesso, delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile medesimo.

R.4.2.9 **Titolarità**
Il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

R.4.2.10 **Servitù**
La verifica dell'esistenza di servitù attive e passive dell'immobile.

R.4.2.11 **Identificazione catastale**
La rappresentazione catastale del bene immobile offerto in garanzia attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto

	Terreni), del Comune, del foglio di mappa e della particella e sub particella oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo Tavolare, Comune Censuario, Parte A.I (consistenza), Parte A.II (servitù attiva), Parte B (proprietà), Parte C (aggravi).		mercantili delle superfici secondarie.
R.4.3	<u>LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA</u>	R.4.5	<u>LIMITI E ASSUNZIONI</u>
R.4.3.1	Il perito deve procedere alla verifica della conformità edilizia e urbanistica del bene immobile offerto in garanzia secondo le vigenti leggi. La verifica deve essere motivata con espresso riferimento alla documentazione esaminata, precisandone la provenienza ed evidenziando la sussistenza della conformità; in ipotesi negativa il perito illustra le motivazioni.	R.4.5.1	Il rapporto di valutazione deve essere redatto secondo i presenti requisiti e la stima del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato deve essere svolta secondo i criteri e i contenuti della presente pubblicazione. Ciò nonostante è possibile disattendere questo principio quando la committenza impone, nel rispetto della normativa, alcune eccezioni, così come è possibile che il perito, per svolgere l'incarico, abbia la necessità di fare riferimento a proposizioni che, seppur non provate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Qualsiasi assunzione, assunzione speciale o condizione limitante deve essere chiaramente riportata nel rapporto di valutazione ⁴⁶ .
R.4.3.2	Presenza di irregolarità Nell'ipotesi in cui il perito rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità, tenuto conto che la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione e licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli «edifici o loro parti». In tali ipotesi il perito deve valutare l'ammontare dei costi per la rimessa in pristino o/o per l'eventuale sanatoria edilizia o/o il minor valore.	R.4.5.1.1	Assunzioni ⁴⁷ Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.
R.4.4	<u>VALUTAZIONE</u>	R.4.5.1.2	Assunzioni speciali Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione, può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro ⁴⁸ .
R.4.4.1	Il perito deve determinare il valore di mercato in modo documentato, chiaro e trasparente. In conformità all'art. 229 del Regolamento (UE) 575/2013 l'ente deve chiedere al perito indipendente "di documentare il valore in modo chiaro e trasparente" ⁴⁵ .	R.4.5.1.3	Condizioni limitanti Le condizioni limitanti sono limiti imposti alle valutazioni richiesti:
R.4.4.2	Il perito può essere incaricato di determinare altri valori diversi dal valore di mercato.		i) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità); ii) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso); iii) dalla normativa.
R.4.4.3	La eventuale trasformazione dell'immobile deve essere: - tecnicamente realizzabile; - legalmente consentita.	R.4.5.1.3.1	Il perito, tuttavia, deve verificare se le condizioni limitanti non siano tali che: i) tendono a fuorviare gli utenti potenziali; ii) limitano la valutazione da far sì che i suoi risultati non siano più affidabili e credibili per la finalità e l'utilizzo della valutazione medesima; iii) le istruzioni contenute nell'incarico implichino una deroga ai presenti
R.4.4.4	Metodo di valutazione Il perito deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.		
R.4.4.5	Superficie reale La superficie dell'immobile deve essere misurata in base alla tipologia immobiliare e alla modalità di rilievo, relativa all'esecuzione di un rilievo metrico oppure al riferimento desunto da un elaborato grafico, in questo ultimo caso il perito deve specificare la provenienza e il tipo di documento.		
R.4.4.6	Superficie commerciale La superficie commerciale dell'immobile è calcolata in base ai rapporti		

⁴⁵ Regolamento n. 575/2013/UE.

⁴⁶ EVS 2012 EVS1 5.10.2.4 "Dove si prevede l'adozione di assunzioni speciali, queste vanno segnalate sia tra le condizioni che regolano il rapporto professionale che nel rapporto di valutazione".

⁴⁷ EVS 2012 EVS1 5.10.1 - Assunzioni

Le istruzioni per la predisposizione della valutazione possono richiedere che il valutatore faccia un'ipotesi, per esempio, riguardo alla tempistica delle attività di commercializzazione nel contesto di una valutazione per una vendita forzata (si veda il paragrafo 5.10.4). Il valutatore potrebbe dover fare delle assunzioni per poter effettivamente completare la valutazione, soprattutto se mancano particolari informazioni. In entrambi i casi, le assunzioni formulate devono essere chiaramente dichiarate.

⁴⁸ EVS 2012 EVS1 5.10.2 - Assunzioni speciali. Caso diverso da quello delle assunzioni necessarie al completamento del lavoro di valutazione è quello in cui il valutatore fa delle assunzioni speciali, normalmente su specifica richiesta, in merito a un fatto o a una circostanza diversa da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione. Il risultato è quindi un valore di mercato basato su quella assunzione speciale.

requisiti, in tal caso tali istruzioni devono essere chiaramente riportate nel rapporto di valutazione.

R.4.6. DOCUMENTAZIONE

R.4.6.1 La documentazione allegata al rapporto di valutazione è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo.

R.4.6.2 La documentazione è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di finanziamento, dello stato dell'immobile (stato attuale o immobile in sviluppo), della destinazione e del tipo di finanziamento (mutuo, leasing).

R.4.6.3 Al fine di uniformare la presentazione della documentazione da allegare al rapporto di valutazione è definita una modalità di acquisizione dei documenti nonché un elenco (minimo).
La documentazione è fornita dal soggetto finanziatore al perito; resta facoltà del perito di richiedere ulteriore eventuale documentazione che il medesimo ritenga necessaria per svolgere l'incarico affidato.

R.4.6.4 La documentazione da allegare al rapporto di valutazione deve essere:
- copia autentica;
- oppure copia della copia autentica;
- oppure copia semplice ma autenticata dall'autore con la seguente dicitura "copia autentica dell'originale" seguita da data e firma.

R.4.6.5 Al rapporto di valutazione, di norma, devono essere allegati:

- i) L'atto notarile o documento idoneo a comprovare la provenienza;
- ii) La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto;
- iii) La visura catastale dell'unità immobiliare in oggetto;
- iv) L'estratto di mappa del Catasto Terreni (per immobile da costruire o terreno offerto in garanzia);
- v) Il certificato (vigente) di destinazione urbanistica (per immobile da costruire o terreno offerto in garanzia o per unità immobiliari che abbiano pertinenze superiori a 5.000 metri quadri);
- vi) Un'esauriente documentazione fotografica;
- vii) La documentazione (atti autorizzativi, istanze di sanatoria, ecc) comprovante la valida circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nell'ipotesi in cui l'accertamento sia desumibile dalla documentazione in elenco la cui analisi non abbia evidenziato elementi di incongruenza e/o discontinuità, al rapporto di valutazione potrà non essere allegata la prescritta documentazione, in tal caso sarà necessario specificare il/i documento/i da cui sono state desunte le informazioni, in tale ipotesi il perito sarà ritenuto responsabile nei limiti dell'analisi svolta.
- viii) Se del caso, le varie certificazioni necessarie, per legge, all'utilizzo dell'immobile o allo svolgimento dell'attività;
- ix) Ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal perito a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione.

R.4.6.6 Una copia elettronica e/o cartacea degli allegati deve essere conservata

dal perito e/o dalla società di valutazione per il periodo stabilito dalla legge e, in ogni caso, non inferiore a dieci anni.

R.4.6.7 Per eventuali osservazioni e riserve in merito alla documentazione, il perito deve farne espressa menzione nel rapporto di valutazione (assunzioni e limiti alla valutazione).

R.4.7. REQUISITO

R.4.7.1 Il rapporto di valutazione, il cui schema può essere predisposto dal committente nel rispetto dei requisiti previsti dalle linee guida, deve contenere:

R.4.7.1.1 Indicazione della parte che ha commissionato il rapporto di valutazione;

R.4.7.1.2 Identificazione del perito specificando cognome e nome, Albo e/o Ordine professionale e/o altra abilitazione per legge, e che deve avere tutti i requisiti previsti dalle presenti Linee Guida e in particolare del capitolo R.2.3;

R.4.7.1.3 Indicazione della parte richiedente il finanziamento;

R.4.7.1.4 Data del sopralluogo.

R.4.7.1.4.1 Sopralluogo
Il sopralluogo deve essere effettuato personalmente dal perito identificato nel rapporto di valutazione.
L'indicazione della data in cui il perito ha ispezionato l'immobile offerto in garanzia al finanziamento.

Il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile sono svolti sia internamente sia esternamente; l'ispezione riguarda l'intero immobile e non deve limitarsi a una sua porzione e deve essere sempre condotta al livello di approfondimento necessario a fornire una valutazione professionalmente adeguata allo scopo specifico⁴⁹; l'ispezione è obbligatoria e finalizzata alle seguenti verifiche e accertamenti:

- i) le caratteristiche dell'area circostante, il grado di accessibilità e la dotazione di infrastrutture che influiscono sul valore;
- ii) le modalità di accesso e l'ubicazione;
- iii) la rilevazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- iv) lo stato di manutenzione e le condizioni apparenti;
- v) la tipologia degli impianti, delle dotazioni e dei servizi;
- vi) i fattori ambientali (instabilità del terreno, rischio inondazioni, ecc.) e non ambientali (contaminazione ecc.);
- vii) la rilevazione della consistenza metrica dell'immobile se eseguita direttamente;
- viii) la verifica della scala delle planimetrie in funzione delle quali può essere determinata la consistenza metrica dell'immobile;
- ix) la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante a) dagli atti catastali, b) dalla documentazione edilizia - urbanistica c) dal titolo (o titoli) di proprietà del bene;
- x) la determinazione dello stato avanzamento dei lavori e la conformità delle opere autorizzate;
- xi) l'accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e

⁴⁹ RICS Standard professional di valutazione 2014 - VSP.2 "sopralluoghi e indagini" nota 1.4 "sopralluoghi e le indagini devono essere condotti al livello di approfondimento necessario a fornire una valutazione professionalmente adeguata allo scopo specifico... omissis ...".

- qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- xii) il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- xiii) l'accertamento di eventuali servizi apparenti e/o circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o di commerciabilità;
- xiv) la verifica dello stato locativo;
- xv) ogni altro elemento ritenuto opportuno per adempiere al mandato ricevuto.

L'ispezione è essenziale per l'attività di valutazione e per la verifica dello stato di fatto con quello documentale.

Le perizie svolte ai fini dell'erogazione di un finanziamento devono sempre prevedere l'ispezione anche interna dell'immobile.

Le valutazioni con solo sopralluogo esterno (drive-by) o senza sopralluogo (desktop), possono essere commissionate, fornendo al valutatore almeno la documentazione per identificare univocamente l'immobile e per calcolare la superficie, solo in specifici ambiti di applicazione:⁵⁰

- aggiornamento e monitoraggio periodico del valore della garanzia;
- verifiche su garanzie in portafoglio⁵¹.

In caso di valutazione con solo sopralluogo esterno è implicita l'assunzione speciale che l'immobile non venga nuovamente ispezionato internamente e che le condizioni interne si presumano invariate rispetto alla valutazione precedente e documentata.

In caso di valutazione senza sopralluogo è implicita l'assunzione speciale che l'immobile non venga nuovamente ispezionato e che le condizioni si presumano invariate rispetto alla valutazione precedente e documentata.

R.4.7.1.5 Data della valutazione.

R.4.7.1.6 Data del rapporto di valutazione.

R.4.7.1.7 Identificazione ai fini dell'articolo 2826 del Codice Civile mediante:

R.4.7.1.7.1 Ubicazione

Indicazione del Comune con eventuale frazione o località, Via o Piazza e numero civico del bene immobile in questione.

⁵⁰ Regolamento 575/2013 - Art. 208 comma 3 "In materia di sorveglianza sui valori immobiliari e sulla valutazione degli immobili sono sottoposti i seguenti requisiti:

a) gli enti sorvegliano il valore dell'immobile frequentemente ed almeno una volta all'anno per gli immobili non residenziali e una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali. Gli enti realizzano verifiche più frequenti nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative;

b) la valutazione dell'immobile è rivista quando le informazioni a disposizione degli enti indicano che il suo valore può essere diminuito in misura rilevante in relazione a i prezzi generali del mercato e tale revisione è effettuata da un perito che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito. Per prestiti superiori a 3 milioni di euro o al 5% dei fondi propri detenuti, la stima dell'immobile è rivista da tale perito almeno ogni tre anni.

Gli enti possono utilizzare metodi di valutazione statistici per sorvegliare il valore dell'immobile e individuare gli immobili che necessitano di una rivalutazione.

⁵¹ EVS2012 EVS4 6.4 La portata e natura specifica dell'ispezione dell'immobile in esame di pendente dalle finalità e dalle basi della valutazione sulle quali si è raggiunto un accordo con il cliente. In particolari circostanze, come per esempio la predisposizione di una valutazione di un portafoglio, può essere corretto limitare l'ispezione agli esterni dell'immobile o alla zona circostante, oppure fare semplicemente ricorso ad una valutazione a tavolino. Nei casi in cui non c'è stata un'ispezione oppure questa non è stata fatta in modo utile ad ottenere tutte le informazioni necessarie, questo fatto e le motivazioni circostanti, devono essere dichiarate nel certificato o rapporto di valutazione in quanto alcuni dei fattori che potrebbero aver un impatto significativo sul valore dell'immobile potrebbero non essere stati identificati.

R.4.7.1.7.2 Descrizione, consistenza e modalità di accesso.

Un'esauritiva descrizione del bene immobile mediante:

- i) accesso, con spiegazione delle modalità di accesso al bene immobile partendo dalla pubblica visibilità, con descrizioni delle parti dell'immobile che si percorrono fino alla porta di accesso all'immobile medesimo;
- ii) descrizione del bene immobile attraverso l'individuazione delle varie parti (vani e accessori) che compongono l'immobile stesso compreso il livello di piano;

R.4.7.1.7.3 Confini

Specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile offerto in garanzia.

Nell'ipotesi che l'accertamento non si sia svolto attraverso i pubblici registri, si può indicare, dopo la specifica delle parti confinanti, la locuzione "salvo se altri (s.s.a.)".

E' possibile indicare una descrizione della parte confinante (ad esempio: vano scala condominiale, prospetto sulla via, ecc.).

E' possibile individuare le proprietà confinanti attraverso i loro identificativi catastali;

R.4.7.1.7.4

Rappresentazione catastale

Rappresentazione catastale del bene immobile offerto in garanzia attraverso l'individuazione della sezione (Catasto fabbricati o Catasto terreni), del Comune, del Foglio di mappa e della Particella.

Se l'immobile è rappresentato al Catasto terreni si devono specificare la superficie catastale e la superficie reale, se conosciuta, specificandone la fonte, la classe e i redditi; se l'immobile è rappresentato al Catasto fabbricati si deve specificare l'eventuale subalterno, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita catastale.

In caso di unità immobiliari prive di classamento, per le quali la rendita non è disponibile, si indica la categoria fittizia (F) seguita dal numero che individua la tipologia immobiliare.

Il perito deve verificare:

- i) se la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento;
- ii) se la rappresentazione catastale corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene;

Nell'ipotesi negativa, il perito deve fornire un'opportuna motivazione; salvo espressa richiesta della parte committente, il perito non deve verificare la storia catastale del ventennio antecedente.

La rappresentazione è data, ove applicabile, dalla Partita Tavoliare, Corpo Tavoliare, Comune Censuario, Parte A.I (consistenza), Parte A.II (servizi attivi), Parte B (proprietà), Parte C (aggravi).

R.4.7.1.8

Titolarità

Specifica l'atto notarile o documento idoneo con cui il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria attraverso l'indicazione del notaio rogante, della data della stipula e, se possibile, del numero di repertorio e di fascicolo.

Se la provenienza è una denuncia di successione, il perito deve evidenziare tale circostanza ad eccezione che la committenza non abbia richiesto un accertamento specifico sulla titolarità; in tale ipotesi il perito deve verificare l'atto notarile con il quale il bene è pervenuto al dante causa la proprietà; attraverso la lettura del contenuto il perito deve verificare la corrispondenza tra quanto descritto e compravenduto con lo stato di fatto; nell'ipotesi negativa il perito deve spiegare le motivazioni. Salvo espressa richiesta della parte committente, il perito non deve svolgere l'accertamento presso i pubblici registri e non deve verificare la titolarità nel ventennio antecedente.

- R.4.7.1.9** Servitù
Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive.
Nel corso dell'ispezione il perito deve porre attenzione alla sussistenza di eventuali servitù attive o passive apparenti fornendone un'opportuna descrizione.
- R.4.7.1.10** Legittimità edilizia ed urbanistica.
Il perito deve esprimere un motivato parere in ordine alla legittimità edilizia ed urbanistica anche in funzione della circolazione giuridica dei beni immobili.
- R.4.7.1.11** Valore di mercato
Il perito deve documentare e determinare il valore di mercato specificandone le analisi, le motivazioni e i calcoli.
- R.4.7.1.12** Valore diverso dal valore di mercato
Se richiesto dalla committenza, il perito deve determinare valori diversi dal valore di mercato.
- R.4.7.1.13** Limiti e assunzioni
Il perito deve specificare eventuali limiti e assunzioni.
- R.4.7.1.14** Dichiarazione
Il rapporto deve contenere una dichiarazione con la quale il perito attesta la sostanziale conformità del rapporto di valutazione alle presenti linee guida.
- R.4.7.1.15** Documentazione.
- R.4.7.1.16** Firma del perito.
Nell'ipotesi in cui il rapporto di valutazione sia stato svolto attraverso la società di valutazione, sarà onere della stessa verificare che l'elaborato sia stato redatto da un perito.
- R.4.7.2** Una copia conforme elettronica e/o cartacea di un rapporto di valutazione compresi gli allegati, deve essere conservata dal perito e/o dalla società di valutazione per il periodo stabilito dalla legge e, in ogni caso, non inferiore a dieci anni.
- R.4.7.3** In luogo della copia cartacea del rapporto di valutazione, il perito può consegnare alla banca una copia elettronica del rapporto di valutazione e su di esso assume piena responsabilità.

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

1. Normativa di riferimento e sua “ratio”

L'Art. 29 al comma 1-*bis* della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari, (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, e come modificato dalla relativa legge di conversione – **in vigore dal 1 luglio 2010**), così recita:

“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.”

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

La prima parte della norma ha ad oggetto la “**conformità oggettiva**” degli immobili (conformità degli immobili alle risultanze catastali), prescrivendo che gli atti debbano contenere, a pena di nullità: 1) l’identificazione catastale; 2) il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto; 3) la dichiarazione resa dall’ “*intestatario*” della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie – o in alternativa l’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

La seconda parte della norma ha ad oggetto la “**conformità soggettiva**” degli immobili (corrispondenza tra risultanze del Catasto e risultanze dei Registri Immobiliari), la cui sussistenza deve essere verificata dal Notaio, senza previsione di sanzioni, salva la responsabilità professionale del Notaio.

Il Legislatore nel 2017 ha poi previsto la possibilità di “conferma” degli atti nulli perché privi delle dichiarazioni sulla conformità catastale, aggiungendo al predetto Art. 29, il **comma 1-ter** (introdotto dall’Art. 8, comma 1-*bis* del *D.L. 24 aprile 2017, n. 50* (convertito, con modificazioni, dalla *L. 21 giugno 2017, n. 96* – **in vigore dal 24 giugno 2017**), che così recita:

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

“Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall’inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l’atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L’atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.”

Il **fondamento** della novella sulla conformità catastale ha natura squisitamente pubblicistica. Da un lato, come statuito anche dalla Suprema Corte nella sentenza 11 aprile 2014 n. 8611, si vuole migliorare la qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, realizzando una perfetta simmetria dei dati che individuano l’immobile, sia in termini di coerenza formale (profilo soggettivo) che di coerenza sostanziale (profilo oggettivo), così da creare un archivio perfettamente in “sincro” ed allineato, le cui risultanze siano effettivamente rispondenti al dato reale (la c.d. Anagrafe Immobiliare Integrata). Da un altro lato, si vuole far emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione scale (vedi fabbricati fantasma): con un’esatta individuazione degli immobili urbani produttivi di reddito e dei relativi proprietari si avrebbe, nel settore impositivo immobiliare, una duplice certezza sia in termini di entrate (maggior redditività rispetto a quanto risultante oggi dal solo catasto) sia in ordine agli effettivi soggetti tenuti al pagamento delle imposte, con pieno raggiungimento dell’obiettivo fiscale.

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

2. Conformità catastale oggettiva: presupposti e casistica

Il tema de quo è stato oggetto di molteplici interventi da parte di Colleghi, Studiosi e da parte dell'Ufficio Studi del Notariato.

Con il presente lavoro, senza pretesa di esaustività, si vuole riportare, **in sintesi**, tali orientamenti già autorevolmente espressi.

Per una migliore disamina delle problematiche e della casistica in tema di conformità, si parte da un preliminare e “istituzionale” esame dei **presupposti formali e sostanziali di applicazione della norma**.

1) **Forma**: la norma fa espresso riferimento agli *atti pubblici* e alle *scritture private autenticate* “tra vivi” (titoli idonei ai fini della trascrizione e della voltura catastale).

La scrittura privata non autenticata resta, quindi, fuori dall'ambito di previsione della norma. Non vi rientrano espressamente gli atti giudiziari (trasferimenti derivanti da sentenza) (Si veda, però, al riguardo quanto recentemente statuito dalla Suprema Corte di Cassazione nella sentenza n. 17990 del 14 settembre 2016, infra riportata). - Benchè la normativa sulla conformità catastale non contenga una disposizione analoga a quella di cui all'Art. 30 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 (“*Per gli atti formati all'estero, le disposizioni di cui agli artt. 30 e 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, e successive modificazioni, si applicano all'atto del deposito presso il Notaio e le conseguenti menzioni possono essere inserite nel relativo verbale*”, deve ritenersi che, in caso di atti stipulati all'estero, le eventuali carenze di dati, dichiarazioni o documentazioni possano essere integrate nel verbale di deposito ex Art. 106 n. 4 L.N.

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

2) **Tipologie di negozi:** La nuova disciplina si riferisce agli atti “aventi ad oggetto il *trasferimento*, la *costituzione* o lo *scioglimento della comunione* di diritti reali”, “*ad esclusione dei diritti reali di garanzia*”.

L'elencazione richiama quella di cui all'Art. 46 D.P.R. 380/2001 in materia urbanistica, fatta eccezione per gli “atti costitutivi di servitù”, qui non espressamente esclusi.

3) **Ambito oggettivo:** La novella prende in considerazione gli atti relativi agli immobili che possano quali carsi come “*fabbricati già esistenti*” e costituiscano “*unità immobiliari urbane*”.

Per una corretta definizione occorre partire dalle norme in materia urbanistica e dalle norme che regolano il Catasto.

Per la prima nozione (“*fabbricati già esistenti*”), vale il disposto dell'art. 28 del Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249, secondo cui “*i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati*” (norma da ritenersi **parzialmente abrogata, quanto al termine – trenta giorni** – di denuncia al catasto, dagli Artt. 24 4° comma e 25 1° comma del D.P.R. 380/2001 – si veda in tal senso “La normativa in materia di conformità dei dati catastali D.L. 78/2010” di G. Rizzi).

Dal combinato disposto delle sopra citate norme deriva che, per i fabbricati “*esistenti ed ultimati*” (quindi idonei ad essere dichiarati agibili), la richiesta di accatastamento deve essere presentata entro 15 giorni (e non più entro trenta giorni) dall'ultimazione dei lavori di finitura (termine prescritto dalla legge per la presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità).

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

L'**unità immobiliare urbana** viene, per converso, definita nella normativa catastale come *“ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed **atta a produrre un reddito proprio**”* (art. 5 del citato r.d.l. n. 652/1939), e più precisamente come unità immobiliare 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”* (art. 2, comma 1, D.M. 2 gennaio 1998, n. 28).

L'“unità urbana” è una categoria più ristretta rispetto a quella di “fabbricato esistente”; tutti i fabbricati esistenti hanno un loro identificativo catastale, ma solo le “unità urbane”, in quanto produttive di reddito, sono rappresentate con una *planimetria catastale* e hanno una rendita catastale.

Per individuare l'esatto ambito applicativo della normativa sulla conformità occorre, quindi, mettere in stretta correlazione le nozioni sopra illustrate: rientrano, pertanto, nella normativa sulla conformità catastale gli immobili iscritti al catasto urbano e produttivi di reddito, nonché quelli per i quali sussiste l'obbligo della loro dichiarazione al catasto urbano (Circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio).

Sono esclusi dalla normativa de qua:

i fabbricati iscritti in Catasto con attribuzione della categoria F/2 (unità collabenti), F/3 (unità in corso di costruzione), F/4 (unità in corso di definizione), F/5 (lastrici solari).

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

Si è ritenuto che in caso di fabbricato in corso di ristrutturazione (non accatastato nel gruppo F ed ancora iscritto in catasto con una categoria catastale con attribuzione di rendita), per il quale siano state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, non sia applicabile la normativa sulla conformità catastale, in quanto, l'unità immobiliare non sarebbe più identificabile con quella originaria e, limitatamente al periodo di validità del provvedimento urbanistico, l'immobile non avrebbe ex Art. 36, comma 3, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 capacità reddituale, non venendo, per altro, lo stesso utilizzato (Quesito CNN N. 514-2011/C), le unità immobiliari iscritte al catasto Fabbricati con attribuzione della categoria F/1 che per loro natura non sono fabbricati (giardini, corti urbane, orti...), i terreni inedificati, i fabbricati per i quali la legge (Art. 6 R.D. Legge 13 aprile 1939 n. 652) esclude l'obbligo di dichiarazione in catasto (i fabbricati destinati all'esercizio dei culti, i fabbricati della Santa Sede, i cimiteri...). Con riguardo agli edifici di culto, si è precisato che qualora siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sono esclusi dall'ambito applicativo della norma solo se destinati esclusivamente all'esercizio di culto, in quanto ex Art. 36 2° comma D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 le predette unità immobiliari “non si considerano produttive di reddito, se non sono oggetto di locazione”, le cessioni degli immobili effettuate dallo Stato, dagli altri enti pubblici nonché dalle società di cartolarizzazione di cui al Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, come previsto dall'Art. 3 commi 10 e 11 del Decreto Legge 31 ottobre 2013 n. 126 (in vigore dal 31 ottobre 2013) i beni comuni non censibili (parti comuni condominiali, quali cortili, scala, pianerottolo, ... identificati in catasto mediante elaborato planimetrico), i beni comuni censibili (parti comuni condominiali, quali alloggio del portiere, cantina condominiale ... unità immobiliari dotate di autonoma capacità reddituale e denunciate in catasto mediante planimetria).

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

Al riguardo l’Agenzia del Territorio nella Circolare n. 3/2010 del 10 agosto 2010 ha espressamente statuito che le unità immobiliari con rendita catastale comuni a tutti i condomini e intestate alla partita speciale “beni comuni censibili” sono escluse dall’ambito di applicazione della norma in commento. E’ stato affermato da Autorevole Dottrina (Rizzi Giovanni “La normativa in materia di conformità dei dati catastali D.L. 78/2010”) che tale esclusione debba essere riservata anche alle unità immobiliari comuni, accatastate ma non intestate sotto la partita speciale “beni comuni censibili” (si pensi alle unità immobiliari intestate pro quota ai singoli condomini o al Condominio), in quanto, essendo destinate a servizio del condominio, vengono trasferite ex lege unitamente al bene principale, a prescindere da un’espressa volontà delle parti manifestata in atto.

Stante quanto sopra detto in generale, si riporta stralcio delle opinioni emerse in Dottrina e dei principali orientamenti espressi dall’Ufficio Studi del Notariato (già raccolti in “*Questioni di conformità catastale*” di Marco Bellinva in Focus 5/2015 a cura dell’Ufficio Studi Settore Pubblicistico) in ordine alle seguenti **particolari fattispecie:**

Stralcio di quota divisionale (o divisione soggettivamente parziale: il comunista assegnatario viene definitivamente estromesso dalla comunione con conseguente modifica quantitativa delle quote di compartecipazione dei soggetti stralcianti sui beni residui): la dottrina prevalente ritiene applicabile la nuova normativa anche nel caso in cui il bene assegnato a titolo di stralcio non sia un fabbricato, se ed in quanto tra gli altri beni rimasti in proprietà tra i comunisti vi sia almeno un “fabbricato già esistente”; infatti, in tale caso, si tratterebbe pur sempre di una divisione parziale che coinvolge tutti i beni costituenti oggetto della comunione.

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

8. Conformità catastale soggettiva: nozione di intestatario e ruolo del Notaio.

La normativa de qua richiede al notaio, prima della stipula, di individuare relativamente agli “atti interessati”, gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Il Notaio deve, senza possibilità di deroghe e/o dispense, fare le visure ipo-catastali per accertare l'intestazione dei fabbricati.

Il mancato rispetto da parte del Notaio delle predette attività di accertamento e di verifica esporrà lo stesso a responsabilità disciplinare, benché non si abbia nullità dell'atto.

Quid iuris in caso di mancanza di conformità tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari?

Qualora la non corrispondenza dipenda da un “disallineamento catastale” (ad es. omessa voltura/mancata registrazione da parte dell'Ufficio di un precedente atto) o da un “disallineamento ipotecario” (ad es. mancata trascrizione di un'accettazione tacita di eredità in presenza di un titolo dispositivo già trascritto) **che può essere sistemato, prima della stipula dell'atto**, occorrerà procedere in tal senso, al c.d. **pre-allineamento catastale/ipotecario**, ristabilendo corrispondenza tra intestatari catastali e soggetti titolari del potere dispositivo sugli immobili oggetto dell'atto (mediante presentazione della voltura o di istanza al Catasto nel primo caso, e trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sulla base di titolo già trascritto nel secondo caso).

Se, invece, alla “non corrispondenza” non può avviarsi prima della stipula dell'atto richiesto, si ritiene *comunque possibile procedere alla stipula dell'atto, se per effetto del medesimo atto*, si raggiunga a posteriori la corrispondenza tra intestazione catastale e intestazione ipotecaria.

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

Si ricorda che la norma richiede che l'attività di “accertamento e verifica di conformità” venga effettuata dal Notaio “prima della stipula dei predetti atti” ma non anche che tale conformità sussista prima della stipula dell'atto. Ciò che conta è il risultato finale. In tal caso, la conformità soggettiva verrà conseguita *ex post*, utilizzando appunto l'atto stesso. Sono state individuate in Dottrina (si veda in particolare G. Rizzi, opera cit, pag. 38), ipotesi di “**disallineamento c.d. fisiologico**”, ossia fattispecie relativamente alle quali il mancato aggiornamento delle banche dati sarebbe da ricercare “in re ipsa”, derivando da ragioni di carattere sistematico.

In particolare, è stato ritenuto possibile, per il notaio:

- *stipulare i c.d. “atti a cascata”* (ad esempio la permuta che segua all'atto di divisione con il quale il bene venduto è stato appena assegnato al permutante. Anche in questo caso il permutante non risulta come unico titolare del diritto di cui dispone dai registri immobiliari al momento della vendita; ma tale corrispondenza è garantita dall'attività del notaio che procederà nei termini di legge a trascrivere e volturare a nome dei condividenti/permutante il precedente atto di divisione da lui ricevuto contestualmente alla permuta);
- *stipulare gli atti con provenienza un trasferimento mortis causa non ancora trascritto ai Registri immobiliari* (se lo stipulando atto costituisca il primo titolo idoneo per la trascrizione dell'accettazione tacita; in questo caso la corrispondenza è garantita dall'attività del notaio che procederà nei termini di legge a trascrivere l'accettazione tacita di eredità).
- *stipulare gli atti di vendita di bene che il venditore abbia acquistato per usucapione non accertata giudizialmente* (acquisto a titolo originario per il quale è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescinde dalla precedente titolarità) (si veda al riguardo “Usucapione ventennale: questioni vetera et nova di interesse notarile” di Antonio Musto – *a cura dell'Ufficio Studi Settore Civilistico in Focus 2/2016 e Quesito CNN n. 370-2013/C.*);

“Conformità catastale” dopo il D.L. 50/2017

– *stipulare gli atti di vendita di bene altrui (art. 1478 c.c.), per chi ritiene applicabile la disciplina in commento anche alla vendita di bene altrui, benché trattasi di contratti ad effetti obbligatori e non traslativi; in tal caso, il venditore non corrisponde né all'intestatario catastale né all'intestatario effettivo.*

A volte i registri immobiliari non sono sufficienti per individuare l'intestatario del diritto reale (si veda “La conformità catastale: considerazioni su alcuni aspetti della normativa incidenti sulle tecniche redazionali” a cura di Luca Iberati, in Notariato, 2012, 2, p. 149), occorrendo incrociare le risultanze di questi con quelle di altri registri.

Si pensi ai registri dello stato civile qualora si debba risalire al coniuge non stipulante, in caso di acquisto di immobile in comunione legale dei beni con intervento in atto da parte di uno solo dei coniugi (coniuge stipulante).

Al fine di accertare la morte dell'usufruttuario e la conseguente estinzione del diritto, occorre consultare i registri degli atti di morte.

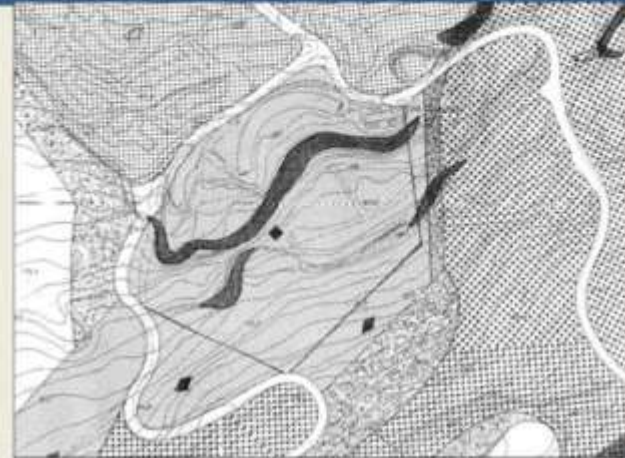
Così anche per talune vicende societarie, quali la modifica della denominazione o della ragione sociale, la trasformazione, la fusione e la scissione, occorre incrociare i dati ipotecari con le risultanze del Registro delle Imprese.

La legge non prevede menzioni in ordine agli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti dal notaio; ciò nonostante si ritiene opportuno che il notaio, in maniera più o meno sintetica, indichi nell'atto che gli accertamenti sono stati eseguiti, magari con indicazione del periodo di riferimento, e quali ne sono stati gli esiti.

1.0 Introduzione: Il concetto di trasformazione urbanistica del territorio

Definiamo **trasformazione urbanistica del territorio** (trasformazione territoriale) l'attività comportante la realizzazione di un insediamento costituito dagli edifici (residenziali, produttivi, turistici ecc.) e delle relative dotazioni territoriali (opere di urbanizzazione primarie quali strade, parcheggi, reti tecnologiche, verde pubblico), e secondarie (scuole, servizi collettivi, impianti sportivi). Ovvero interventi di sostituzione di tessuti urbani con modifiche al sistema morfologico, alla viabilità e spazi pubblici, alle funzioni, ecc.

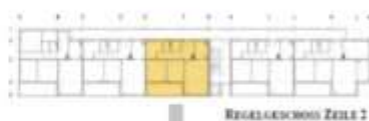
Nei casi di trasformazione urbanistica la concessione edilizia è subordinata alla previa approvazione di un P.A.



1.0 Introduzione: Il concetto di trasformazione edilizia del territorio



MOBILIFOTO GESAMTANLAGE



REGELGEBNIS ZELLE 2



BEIFILL TYPENGRENZLIS

Definiamo **trasformazione edilizia del territorio**

(trasformazione fondiaria)

l'attività comportante la realizzazione, attraverso interventi di nuova costruzione e nel patrimonio edilizio esistente, (ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni), di manufatti ed edifici interni al lotto edificabile, senza la realizzazione o modifica delle opere urbanizzative.

1.0 Evoluzione del concetto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

La disciplina degli interventi edilizi prima del 1942 era rimessa alla libertà di Comuni che provvedevano autonomamente a disciplinare l'attività di trasformazione edilizia del territorio.

La legge 1150/1942 – art. 31 affermava che l'attività di trasformazione edilizia svolta nel centro abitato è sottoposta a licenza edilizia.

Con la **legge 765/1967** (legge ponte) l'obbligo di rilascio della C.E. veniva esteso anche nelle zone esterne al centro abitato (nelle zone agricole).

Un'altra novità introdotta dalla L. 765/1967 è data dalla subordinazione dell'attività costruttiva alla presenza delle opere urbanizzative.

"la concessione delle licenze comunque in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni di attrezzare delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza".

1.0 Evoluzione del concetto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

Con la **licenza edilizia** si riconosce il **diritto del proprietario all'esercizio dell'edificazione** che resta subordinata ad una serie di accertamenti finalizzati ad evitare che l'attività si svolga in difformità alle prescrizioni urbanistiche.

L'autorità stessa si riserva di esercitare poteri di intervento in funzione preventiva e repressiva.

Quindi la licenza costituisce soltanto un provvedimento di rimozione di un limite all'esercizio di un diritto preesistente.

Con l'entrata in vigore della **legge 10/77**, la modalità di costruzione è consentita non più dalla **"licenza edilizia"** bensì dalla **"concessione edilizia"**.

Matura in quegli anni l'idea di **considerare il territorio come un bene della collettività**, e che l'uso di questo **territorio** deve essere in un certo senso pagato perché incidere sul **territorio** significa anche incidere sulla comunità.

Ci si rende inoltre conto che **la collettività non può farsi carico del peso finanziario** (in termini di imposte) **necessario per la realizzazione delle infrastrutture** utili per consentire la fruizione dei nuovi insediamenti.

1.0 Evoluzione del concetto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

L'innovazione non è solo terminologica, essa si fonda sul principio che **ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è soggetta a concessione edilizia**. Trattasi dunque di **attribuzione di un diritto, ad un soggetto che prima non lo possedeva** e che viene trasferito allo stesso dalla P.A. attraverso appunto una **concessione edilizia, dietro corrispettivo**, affinché il costruttore partecipi agli oneri necessari per coprire le spese che la collettività deve sopportare per dotare il terreno ed in generale il territorio delle infrastrutture e attrezzature necessarie (strade, condotti idrici, fognature, parcheggi, verde scuole, ecc.).

Nella licenza edilizia non si prevedeva il pagamento di una tassa, perché si trattava di esercitare un proprio diritto, già connaturato, mentre **con l'entrata in vigore della L.10/1977 il diritto di edificare non spetta più al proprietario, ma gli viene concesso dall'A.C.** Con questo principio si vuole **affermare che lo ius aedificandi non fa parte della potestà innata dei diritti che costituiscono il contenuto della proprietà, in quanto la titolarità di questo diritto spetta alla collettività.**

1.0 Evoluzione del concetto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

A seguito della sentenza n. **5/1980** della Corte Costituzionale, riguardante l'indennità di espropriazione, viene rimesso in discussione il principio della separazione dello **ius aedificandi** dalla proprietà, che aveva ispirato la L. 10/77. Il diritto ad edificare non poteva essere oggetto di trasferimento dallo stato al cittadino, ma andava regolamentato. Tuttavia la L. 10/77 non operava un vero e proprio scorporo perché lo **ius aedificandi** faceva sempre parte della proprietà, soltanto che non si voleva (ecco il carattere oneroso della C.E.) che l'intervento edificatorio a vantaggio di quest'ultimo ricadesse sulle spalle della collettività. L'istituto dunque manteneva il carattere autorizzatorio.

Con il D.P.R. 380/2001 si prende atto di questa sentenza e la Concessione Edilizia viene rinominata «**permesso di costruire**». Tuttavia detta definizione non trova applicazione in Sicilia in quanto non recepita. Si applica infatti in Sicilia l'art. 36 della L.R. 71/1978 che mantiene di fatto il termine già fissato con la L. 10/1977.

1.0 Evoluzione del concetto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

L.1150/1942 - Art. 31. «... Chiunque intenda eseguire **nuove costruzioni edilizie** ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al c. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podesta' del Comune».

L. 10/1977 - Art. 1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

D.P.R. 380/201 Art. 10 « Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed

D.P.R. 380/01 ART. 10

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni.

(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)

2.0 Modalità di attuazione del Piano Attuativo

In forma indiretta

Attraverso un preventivo Piano Attuativo.

- Per nuovi insediamenti nelle Z.T.O. "C" e "D"
- Per interventi di Ristrutturazione Urbanistica
- Nelle ZTO "B" carenti di opere di urbanizzazione primaria.
- Nelle ZTO "B" per ragioni di complessità urbanistica e ambientale o per significative trasformazioni urbanistiche
- Nelle aree edificabili libere per interventi significativi in termini di sup. e volumi (di norma per lotti > 1000 mq. o per volumi > ai 1000 mc.)
- Nelle ZTO «B» su grandi lotti , in P.R.G. con vincoli espropriativi scaduti.
- Nei casi indicati da norme specifiche o dal PRG

In forma diretta.

A mezzo di Concessione Edilizia (o Super-DIA)

- Nei completamenti di zone "B" quasi sature
- Per modesti interventi (di norma lotti > 1000 mq. e volumi > ai 1000 mc.)
- Per ristrutturazione edilizia
- Per demolizione e ricostruzione
- Nei casi indicati dal PRG

A mezzo di autorizzazione edilizia (o DIA o SCIA)

- Interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo
- Interventi ex art. 5 L.R. 37/1985

2.0: Modalità di attuazione del Piano Attuativo



5.0: Tipologie degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi in Sicilia già disciplinati dall'art. 20 della L.R. 71/1978 che aveva recepito l'art. 31 della L. 457/1978 sono oggi in virtù del cd. Recepimento dinamico disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e sono così classificati:

- ✓ a) interventi di manutenzione ordinaria
- ✓ b) interventi di manutenzione straordinaria
- ✓ c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ✓ d) interventi di ristrutturazione edilizia
- ✓ e) interventi di nuova costruzione
- ✓ f) interventi di ristrutturazione urbanistica

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria **sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico **purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso**; *(lettera così modificata dall'art. 17, c1, let. a), legge n. 164 del 2014)*

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia **sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché 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.** Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [d. lg.vo22/01/2004, n. 42](#) e successive modificazioni, **gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;** *(lettera modificata dal d.lgs. n. 301/2002 e dall'[art. 30, c. 1, lettera a\), l. n. 98/2013](#))*

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

~~e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli [artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003](#))~~

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

(punto così modificato da ultimo dall'[art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015](#))

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

5.0: Tipologie degli Interventi edilizi

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

*Le definizioni di cui all'art. 3 comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.
Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*

6.0: Modalità d'intervento (con il DPR 380/2001 – t.c.)

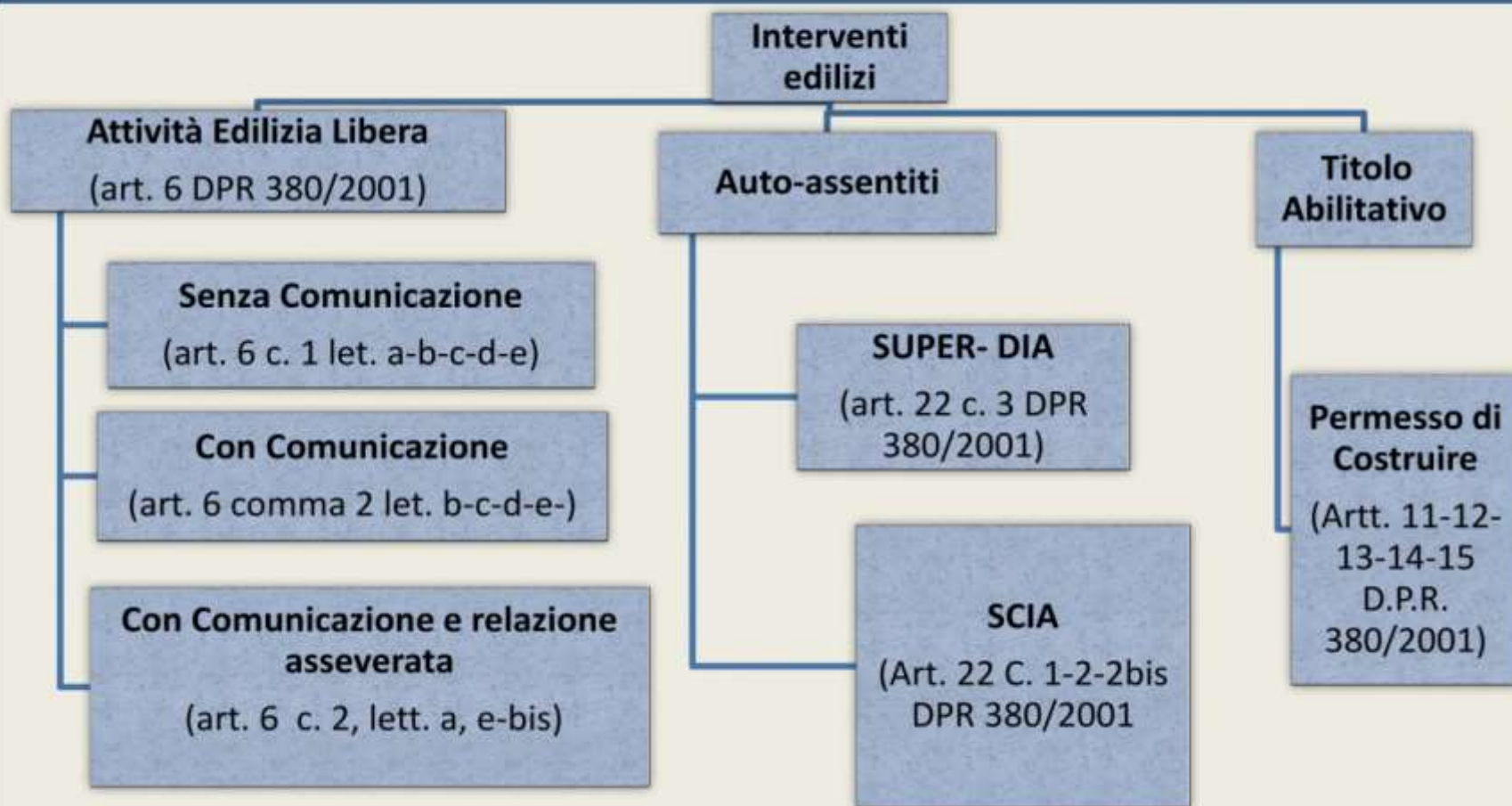
Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, ha operato un coordinamento formale delle disposizioni legislative in materia di edilizia. L'aspetto più innovativo riguarda **la riduzione dei titoli abilitativi a due soltanto: il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività, con conseguente annullamento dell'autorizzazione edilizia.**

Con la **legge 164/2014** è stata aggiunta, nel 380/2001, anche la SCIA. **Il Testo unico oggi prevede tre titoli legittimanti l'attività edilizia, in ragione del tipo di intervento : il permesso di costruire e la D.I.A. e la SCIA, questi ultimi due in forma autoassentita.**

La S.C.I.A. ha recentemente sostituito quasi del tutto la D.I.A., a meno delle fattispecie riconducibili alle attività edilizie più importanti per le quali è ammessa la così detta SuperDIA.

Nell'ultima stesura del DPR 380/2001 (art. 6) vengono inoltre previste le **modalità per l'esecuzione delle attività cd. libere: La CIL, e la CILA.**

6.0: Modalità d'intervento (con il DPR 380/2001 – t.c.)



REPUBBLICA ITALIANA

Anno 70° - Numero 36

GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

Palermo - Venerdì, 19 agosto 2016

SI PUBBLICA DI REGOLA IL VENERDI'
Sped. in a.p., comma 20/c, art. 2,
L. n. 662/96 - Filiale di Palermo

DIREZIONE, REDAZIONE, AMMINISTRAZIONE: VIA CALTANISSETTA 2-E, 90141 PALERMO
INFORMAZIONI TEL. 091/7074930-928 - ABBONAMENTI TEL. 091/7074925-931-932 - INSERZIONI TEL. 091/7074936-940 - FAX 091/7074927
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC) gazzetta.ufficiale@certmail.regione.sicilia.it

LEGGI E DECRETI PRESIDENZIALI

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 3 comma 1 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001

► Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 3 comma 1 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) le strade poderali;
- i) le opere di giardinaggio;
- l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- m) le cisterne e le opere connesse interrato;
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque e di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 3 comma 1 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001

- p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918
- r) l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria
- s) la realizzazione di opere interrato di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione.

ATTIVITA' EDILIZIA PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA'

Art. 3 comma 2 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001: CIL – CILA

a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (CILA);

b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'articolo 2, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. (CIL);

ATTIVITA' EDILIZIA PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA'

Art. 3 comma 2 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001: CIL – CILA

- c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali (CILA);
- d) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni;
- e) Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati;
- f) ~~gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004.~~ **(Comma dichiarato illegittimo con sentenza n. 232/2017 della Corte Costituzionale)**

ATTIVITA' EDILIZIA PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA'

Art. 3 comma 2 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001: CIL –
CILA

- f) Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- g) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- h) gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- i) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;
- l) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g);

ATTIVITA' EDILIZIA PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA'

Art. 3 comma 2 L.R. 16/2016 recepimento con modifiche art. 6 D.P.R. 380/2001: CIL – CILA

- m) la realizzazione di strade interpoderali
- n) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;
- o) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;
- p) le cisterne e le opere interrato;
- q) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri;
- r) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1917/1977

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (PERMESSO IN SANATORIA)

Art. 14 L.R. 16/2016

(Recepimento con modifiche dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, ~~il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.~~ (Parte del comma dichiarata illegittima con sentenza n. 232/2017 della Corte Costituzionale).

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (PERMESSO IN SANATORIA)

Art. 14 L.R. 16/2016

(Recepimento con modifiche dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01)

3. ~~In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita. (Comma dichiarato illegittimo con sentenza n. 232/2017 della Corte Costituzionale)~~

4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CATANIA
FONDAZIONE ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CATANIA

Grazie per
l'attenzione!