

Flavio Paglia, Patrizia Carvelli

Esempi di stime di Terreni e di Aree Edificabili

**Terreni e aree asserviti o destinati a: case residenziali, aree
produttive, parcheggi, attività commerciali, uso agricolo.
Due diligence immobiliare e rating immobiliare**

II edizione



INDICE GENERALE

Prefazione alla seconda edizione	9
Premessa alla prima edizione	11

CAPITOLO 1

La due diligence immobiliare come presupposto alla stima

13

1.1 Le verifiche necessarie per procedere ad una corretta valutazione del bene.....	13
1.2 Il quadro giuridico amministrativo	17
1.3 Il quadro catastale.....	20
1.4 Il quadro urbanistico.....	31
1.5 Il quadro vincolistico.....	35

CAPITOLO 2

Esempi di stime e valutazioni

39

■ STIMA N. 1 <i>Terreno destinato a posto auto e accesso a superficie di proprietà del confinante</i>	41
■ STIMA N. 2 <i>Terreno pertinenziale e complementare ad attività artigianale</i>	55

■	STIMA N. 3 <i>Terreno non edificabile collocato in zona a bassa densità abitativa</i>	67
■	STIMA N. 4 <i>Terreno non edificabile destinato a deposito legname all'aperto</i>	79
■	STIMA N. 5 <i>Terreno non edificabile annesso ad attività commerciale</i>	89
■	STIMA N. 6 <i>Terreno non edificabile destinato a parcheggio</i>	103
■	STIMA N. 7 <i>Terreno non edificabile destinato a parcheggio a rotazione (solo periodo estivo)</i>	119
■	STIMA N. 8 <i>Terreno non edificabile destinato a parcheggio in parte per uso residenziale e in parte ad uso rotazione.....</i>	139
■	STIMA N. 9 <i>Terreno non edificabile asservito ad un camping</i>	181
■	STIMA N. 10 <i>Terreno non edificabile destinato a orto</i>	215
■	STIMA N. 11 <i>Potenzialità area edificabile desumibile da trasformazione di edificio ad uso istituzionale</i>	227
■	STIMA N. 12 <i>Area edificabile ubicata in zona AP STANDARD.....</i>	251
■	STIMA N. 13 <i>Area edificabile destinata ad attività industriali.....</i>	305

■	STIMA N. 14 <i>Aree edificabile con presenza di ruderi (unità collabenti)</i>	353
■	STIMA N. 15 <i>Aree edificabili destinate ad uso residenziale, commerciale, terziario, industriale e rurale. Rating immobiliare.....</i>	387
	Integrazione alla seconda edizione	539
■	STIMA N. 16 <i>Stima di un reliquato di terreno asservito a unità abitativa</i>	540
■	STIMA N. 17 <i>Stima di un terreno asservito a cava</i>	549
■	STIMA N. 18 <i>Stima di un terreno asservito a opera di presa idraulica</i>	565
	Bibliografia	575

PREFAZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE

Il grande successo immediatamente registrato dalla prima edizione del presente volume ci spinge, a pochi mesi di distanza, a valutare l'opportunità di realizzarne una nuova edizione.

Le difficoltà connesse ad una scienza incerta e soprattutto soggetta a continue nuove riflessioni e approfondimenti di cui abbiamo ampiamente accennato nella prima prefazione hanno trovato immediatamente riscontro nell'orientamento del mercato editoriale e nella "fame" di sapere di quanti, come i sottoscritti, risultano quotidianamente a contatto con il settore immobiliare.

L'estrema facilità di lettura e soprattutto la dimensione pratica e operativa del volume ne hanno determinato un più facile accoglimento.

Questa nuova edizione, volendo mantenere le finalità proprie del primo volume, ne conserva lo spirito espositivo presentando nuovi esempi di valutazioni mai pubblicate sino ad oggi.

Come nella prima edizione ogni stima è stata corredata da una breve introduzione illustrante le tematiche principali della valutazione nonché le criticità che possono contraddistinguere il singolo lavoro in esame.

Come già detto in occasione della prima edizione va ricordato che le stime proposte nelle prossime pagine si configurano come semplice canovaccio a supporto di ogni nostro lavoro. Semplici riflessioni a sostegno dei prossimi percorsi estimativi.

Naturalmente l'unica raccomandazione consiste nel ricordare che ogni terreno si configura come elemento unico e insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche (*intrinseche ed estrinseche*) esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Ogni riflessione, pur generata da approfondimenti universali concettualmente presenti in qualsiasi perizia, dovrà quindi svilupparsi in ragione delle peculiarità che contraddistinguono, in quel preciso momento, il bene in fase di stima.

Gli Autori

PREMESSA ALLA PRIMA EDIZIONE

Le aree nude, edificabili o meno, rappresentano una sfaccettatura del campo estimativo di difficile interpretazione e valutazione. I terreni coltivati, tradizionalmente stimati sulla base dei valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia del territorio, rappresentano soltanto una minima parte dell'ampia casistica attinente le destinazioni redditizie e/o commerciali delle aree nude.

Il disposto combinato del codice civile e della legge 392/78 (uso diverso) conferiscono a tutti i terreni la possibilità di essere concessi in locazione producendo, di fatto, redditività paragonabile a quella degli immobili. In tutti questi casi la stima dovrà quindi prendere in seria analisi ogni possibile redditività e costo correlato all'impiego del terreno.

Le aree edificabili rappresentano un'ulteriore sfaccettatura del percorso estimativo.

In campo dottrinale risulta ampiamente noto come il valore di incidenza area da attribuirsi ad una superficie nuda o ad un immobile bisognoso di trasformazione debba svilupparsi considerando il cespite stesso come un immobile che si trova in una condizione "imperfetta" o mediana rispetto ad un percorso già ipotizzato.

Il traghettamento dell'area avviene mediante trasformazione del sito e l'approdo finale è costituito dalla futura destinazione dell'immobile appena costruito sull'area nuda.

Il percorso più concreto e reale per determinare detta incidenza area risiede nell'adozione del criterio "a valore di trasformazione".

È altresì vero che ogni caso in esame pone all'attenzione del tecnico estimatore un lotto di terreno collocato in un contesto urbanistico caratterizzato da svariate caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima deve quindi svilupparsi mediante l'attenta analisi di tutti i fattori e di tutte le condizioni che intervengono durante la trasformazione.

Il libro in esame, conscio delle criticità operative poste dall'argomento in esame, propone un'ampissima casistica di valutazioni estimative già sviluppate dagli autori.

I processi estimativi riportati in seguito, proceduti da una brevissima introduzione, si sviluppano su percorsi ampiamente dettagliati capaci quindi di trasmettere al singolo lettore ogni cognizione e ogni riferimento procedurale necessario. Ciò che infatti meglio contraddistingue le valutazioni riportate nel presente lavoro è il dettaglio di spiegazioni e di approfondimenti dottrinali e conoscitivi che contraddistingue ogni singolo passaggio.

Il testo è altresì preceduto da un capitolo dedicato alla due diligence immobiliare. Crediamo infatti che ogni percorso estimativo debba essere preceduto da un'attenta disamina di tutti i fattori incidenti sulla valutazione. In altre parole la corretta valutazione potrà essere eseguita solo in presenza e a conoscenza di tutti gli elementi che possono, in misura diversa, interagire con la funzionalità e con il valore del cespite in esame.

Ulteriore dettaglio riportato negli esempi di stimesi concretizza nel RATING IMMOBILIARE ovvero l'analisi del rischio immobiliare correlato all'operazione edificatoria prospettata.

In ultimo, la disamina delle singole valutazioni evidenzia la possibilità di porre a reddito qualsiasi porzione di terreno. Sia esso edificabile o meno.

L'ampia documentazione fotografica evidenzia come l'attenta ricerca del cosiddetto "highest and best use" possa determinare anche cospicui redditività da terreni apparentemente poco interessanti e superficialmente privi di vocazione commerciale.

La riflessione sopra riportata appare fondamentale per tutti gli enti territoriali recentemente coinvolti nella necessità e nell'opportunità di sviluppare accurati "piani di alienazione e valorizzazione patrimoniale".

In questo contesto, il libro in esame può trasformarsi in valido canovaccio operativo per quanti interessati alle dismissioni e valorizzazioni sopra richiamate.

Gli Autori

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE COME PRESUPPOSTO ALLA STIMA

1.1 Le verifiche necessarie per procedere ad una corretta valutazione del bene

Prima di procedere all'analisi e al commento delle diverse tipologie di stima allegata al presente lavoro, appare opportuno nonché doveroso soffermarci sulla necessità di procedere alla valutazione degli immobili (terreni e fabbricati) solo ed esclusivamente a fronte di un'accurata "Due diligence immobiliare".

Letteralmente, il termine sopra esposto significa: diligenza dovuta. Nell'ambito immobiliare per individuare correttamente il valore di un bene occorre innanzitutto conoscere con assoluta certezza ogni dettaglio tecnico e giuridico che, in diversa misura, determina il valore e soprattutto la disponibilità del cespite stesso.

La tematica del presente lavoro, fortemente incentrata sulla valutazione dei terreni e di tutte le aree edificabili, non può prescindere da un'accurata analisi di tutti quei fattori che quotidianamente limitano o interagiscono con la valutazione del cespite stesso.

Nel dettaglio i dati da analizzare e conoscere prima di avviare qualsiasi percorso estimativo riguardano essenzialmente il quadro catastale, il quadro giuridico amministrativo del bene, il quadro urbanistico ed in ultimo il quadro vincolistico.

Nelle prossime pagine, verranno quindi descritte tutte le operazioni di ricerca e di catalogazione necessarie per giungere ad una corretta predisposizione della “due diligence estimativa”.

Nel nostro paese l'unico modo per individuare correttamente un cespite consiste nel identificarlo catastalmente. I riferimenti toponomastici, l'indirizzo o il numero civico, da soli non consentono l'inequivocabile identificazione del cespite.

La prima verifica consiste quindi nell'accertare il corretto accatastamento del bene. La porzione oggetto di compravendita deve essere identificata correttamente sia all'NCT e sia all'NCEU. Il subalterno o il mappale devono indicare solo ed esclusivamente la porzione oggetto di compravendita.

In caso contrario sarà necessario attivarsi al fine di redigere apposito frazionamento o apposita identificazione di nuovo subalterno.

In merito ai terreni e alle aree edificabili particolare cura e attenzione dovrà essere rivolta nei confronti delle volumetrie in oggi esistenti o anticamente esistenti sull'area. Il processo in esame dovrà quindi prevedere adeguata istanza di cancellazione di tutte le volumetrie non più esistenti o comunque superabili durante il nuovo processo immobiliare.

Massima attenzione a tutti i frazionamenti di terreno necessari. In questo contesto occorre verificare anche l'esatto accatastamento di tutte le viabilità già esistenti. Non di rado, rilievo reale e relativo accatastamento presentano irragionevoli contraddizioni.

Accanto al quadro catastale la seconda verifica riguarda il quadro urbanistico. In questo contesto occorrerà attivarsi al fine di richiedere al Comune interessato il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica che, se del caso, dovrà essere materialmente allegato anche all'atto di compravendita.

Il certificato di destinazione urbanistica rimane valido per giorni 90 dal rilascio.

Al contratto e quindi alla documentazione da predisporre per l'asta pubblica devono essere allegate tutte le planimetrie del cespite. Le planimetrie non devono corrispondere necessariamente a quelle catastali. È bene comunque

provvedere alla verifica delle stesse in quanto una differenza potrebbe indicare l'esecuzione di opere non autorizzate comunque non recepite al catasto.

Nel caso in cui sul terreno persista una volumetria da demolirsi o comunque oggetto di valutazione occorre interfacciarsi con il disposto del testo unico sull'edilizia.

Il Decreto del Presidente della Repubblica in data 6 giugno 2001, n. 380 meglio conosciuto come "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" all'articolo 24 "Certificato di agibilità" (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52) stabilisce che:

- 1) Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2) Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
- 3) Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Quello che più importa in questo contesto è però il disposto del successivo comma 4.

Il quale stabilisce che:

- alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

In questo nuovo contesto il regolare accatastamento del bene diventa addirittura conditio sine qua non per ottenere il decreto di agibilità della struttura.

Nelle analisi preliminari alla stima massima attenzione quindi all'analisi della dimensione catastale.

Possibili difformità planimetriche devono suggerire ulteriori verifiche in merito alla pendenza di eventuali condoni edilizi. Le verifiche devono essere compiute presso i competenti uffici comunali.

Il bene potrebbe, inoltre, essere caratterizzato da pendenze giudiziarie aperte in epoca precedente e non ancora concluse. In questo contesto, la stima dovrà riportare esattamente il contenuto del contenzioso e stabilire le modalità di dibattito e le eventuali responsabilità sulla risoluzione del medesimo.

La verifica della titolarità deve essere compiuta al fine di provare eventuali comproprietà sul bene o, in presenza di queste, deve accertare la possibilità di giungere comunque, e a quali condizioni, alla conclusione del contratto.

Prima di avviare la valutazione del terreno o del fabbricato è quindi necessario reperire tutta la certificazione giuridica attestante la proprietà o la comproprietà del bene oggetto di alienazione o valorizzazione.

Come già accennato, tra le voci che possono incidere maggiormente sul valore del bene troviamo la presenza di eventuali servitù attive o passive.

Le verifiche preliminari alla redazione della stima devono quindi evidenziare, in ogni dettaglio, l'esistenza e il peso delle medesime servitù.

In caso di terreno o fabbricato occupato il tecnico incaricato dovrà verificare attentamente l'identità delle persone presenti all'interno dell'area e soprattutto dovrà verificare la legittima presenza dei medesimi soggetti.

In questo contesto, alla procedura di stima dovrà essere allegato anche la copia del contratto di locazione in base al quale il nuovo proprietario assumerà la figura di locatore. La valutazione del cespite risulta fortemente condizionata dal grado e dalla tipologia di occupazione in atto.

Se il contratto in essere risulta già disdetto, alla stima, occorrerà allegare o richiamare la medesima disdetta.

Il regime giuridico delle pertinenze prevede che queste ultime, salvo esplicito richiamo nell'atto contrattuale, siano trasferite unitamente al bene principale. Occorre quindi attivarsi per individuare le pertinenze in essere e se del caso, predisporre una bozza contrattuale precisa in materia.

In caso di presenza di vincolo ex D.Lgs. 42/2004 occorrerà attivarsi al fine di ottenere il prescritto nulla osta all'alienazione.

Tab. 1.1 - Le verifiche antecedenti alla predisposizione della stima

TUTTE LE VERIFICHE DA EFFETTUARSI PRIMA DI GIUNGERE ALLA COMPILAZIONE DELLA STIMA
Verifica regolare accatastamento
Verifica condizione urbanistica
Richiesta Certificato destinazione urbanistica (per i terreni)
Verifica congruità planimetrie catastali con realtà
Verifica eventuale pendenza condoni edilizi o fiscali
Verifica eventuale pendenza contenziosi di tipo giudiziario
Verifica effettiva titolarità sul bene del possessore e individuazione atto di provenienza all'attuale proprietario
Individuazione eventuali comproprietà
Verifica eventuale presenza di pesi e servitù
Verifica conduzione dell'immobile e regolarità del contratto
Verifica eventuali contratti di somministrazione utenze
Verifica pertinenze (richiamate o non richiamate nell'atto)
Verifica necessità eventuale nulla osta ex D.Lgs. 42/2004
Eventuale richiesta nulla osta ex D.Lgs. 42/2004

1.2 Il quadro giuridico amministrativo

La dimensione amministrativa e giuridica di un bene risulta fondamentale per individuare e dimostrare con esattezza il titolo o il diritto reale per il quale si detiene il bene.

Nel rimandare a lavori maggiormente esaustivi in materia⁽¹⁾ in questo contesto preme semplicemente ricordare la gradualità e la diversa rilevanza che caratterizza i diversi diritti reali.

Il principale e il più assoluto diritto reale è senza dubbio la proprietà. Quest'ultima consiste nel diritto di usare e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo.

L'usufrutto, altro fondamentale diritto reale, consiste nel diritto di usare una cosa altrui e di farne propri i frutti, senza però modificarne la destinazione economica o alienarla.

1. F. Paglia, M. Minetti, I. Giribaldo, *Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili*, EPC Libri Roma Novembre 2005.

La superficie, importante diritto reale in campo patrimoniale, consiste nel diritto di utilizzare un suolo altrui per farvi e mantenervi una costruzione.

La servitù di passaggio è il diritto del proprietario di un fondo (dominante) di passare sul fondo vicino (servente) e così via. (in realtà le servitù possono riguardare anche la veduta, l'immissione di scoli o fumi ecc...).

Accanto alla classificazione sopra riportata occorre inoltre ricordare il diritto d'uso, il diritto di abitazione e in ultimo il possesso.

Al diritto reale corrisponde naturalmente il dovere di chiunque di astenersi dall'impedirne o turbarne l'esercizio.

Fondamentale quindi individuare all'interno dell'archivio patrimoniale l'esatta intestazione del bene e l'esatta classificazione del diritto reale di pertinenza. La scheda patrimoniale dovrà quindi riportare gli estremi dell'atto con il quale il titolare è entrato in possesso della proprietà o di altro diritto reale. Gli estremi di tale atto dovranno peraltro essere riportati anche all'interno di ogni successivo contratto traslativo. È infatti consuetudine, per i notai, richiamare all'interno dell'atto di compravendita successivo anche i dati di provenienza del medesimo bene, comprovanti la disponibilità del cespite e la potestà liberatoria da parte del venditore.

Importante ricordare come i medesimi debbano essere già conosciuti all'atto di predisporre la valutazione del bene.

I documenti comprovanti la piena disponibilità del bene risultano fondamentali anche per la semplice locazione o concessione del cespite.

In questo contesto preme ricordare come la figura del locatore possa differenziarsi da quella del proprietario. Il nostro codice civile, nel regolamentare il diritto di usufrutto, stabilisce infatti che l'usufruttuario (colui che gode dell'usufrutto) può procedere alla messa a reddito del bene (locazione).

L'archivio patrimoniale dovrà quindi evidenziare i contenuti specifici dell'usufrutto, le condizioni e soprattutto la data di termine del medesimo diritto (quanto sopra è fondamentale nel caso di persone giuridiche - società).

La classificazione amministrativa e giuridica del bene deve quindi evidenziare il titolo di provenienza, il numero di atto di acquisizione del diritto, la data di sottoscrizione del medesimo atto, la data di registrazione e il numero di registrazione del medesimo contratto.

Ulteriori notizie devono riguardare il notaio presso il quale è custodito l'originale dell'atto.

La dimensione giuridica di un bene può essere inoltre caratterizzata dalla presenza di pesi o servitù incidenti.

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un immobile (fondo servente) per l'utilità di un altro immobile (fondo dominante) appartenente a diverso proprietario (art. 1027 cod. civ.).

L'esempio più semplice si identifica nel diritto di passaggio all'interno di un'altra proprietà. Altre servitù, come già accennato, possono riguardare il diritto di attingere acqua dal pozzo del vicino o il diritto di immettere suoni, fumi ecc...

L'elemento fondamentale che contraddistingue la servitù è la predialità, ovvero la servitù richiede, in primo luogo, che essa sia stabilita in favore di un fondo e non di una persona.

Il diritto segue il bene e non il proprietario del bene. In questo senso non è possibile attribuire a una persona il diritto reale di entrare in un fondo per passeggiarvi o per scaricarvi detriti.

La servitù deve essere costituita per l'utilità del fondo dominante.

Non è possibile costituire una servitù per un'utilità personale che non abbia una relazione oggettiva con il fondo dominante.

Le servitù possono essere costituite in due modi:

- ⇒ volontariamente, con un contratto o per testamento;
- ⇒ coattivamente, per imposizione della legge.

La stima dovrà quindi evidenziare la tipologia di servitù esistente (attiva o passiva) dovrà inoltre indicare con esattezza gli estremi del fondo dominante e del fondo servente, dovrà indicarne gli estremi contrattuali, i contenuti economici l'eventuale termine di godimento o di peso e naturalmente i contenuti oggettivi e tecnici della medesima servitù (descrizione dettagliata del peso imposto: es. Diritto di passaggio limitato al solo mezzo agricolo avente dimensioni massime di larghezza di metri 2,00, passaggio limitato alle sole ore mattutine comprese tra le ore 7,00 e le ore 9,00 e pomeridiane comprese tra le ore 16,00 e le ore 18,00).

Le servitù si possono estinguere:

- ⇒ per rinuncia del titolare;
- ⇒ per confusione (o consolidazione), se il proprietario del fondo dominante acquista la proprietà del fondo servente, o viceversa;
- ⇒ per non-uso ventennale (prescrizione).

L'analisi giuridica si deve poi sviluppare in ragione dell'accertamento e monitoraggio di tutti i contratti di gestione attivi o passivi correlati al medesimo cespite. Si configurano come contratti passivi tutti gli atti di somministrazione connessi alla gestione del cespite (fornitura di energia elettrica, gas, acqua ecc...), si configurano invece come contratti di gestione attivi tutti gli atti di locazione e concessione del terreno.

A lato pratico occorre inoltre evidenziare la perfetta corrispondenza del manufatto attuale con quanto rappresentato dalla cartografia catastale e dalla cartografia allegata all'eventuale concessione edilizia (molto spesso occorre valutare un terreno edificabile già contraddistinto da progetto o permesso di costruire già rilasciato). Occorre inoltre verificare (in caso di difformità fisica e strutturale) la pendenza di eventuali istruttorie.

Nei casi in cui le opere realizzate abusivamente siano conformi agli strumenti urbanistici è tuttora possibile presentare richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge n. 47/85 ora art. 36 D.P.R. n. 380/01 - Testo Unico Edilizia.

A prescindere dalla difformità evidenziata occorre comunque ricordare la necessità di giungere alla valutazione del bene in completa ottemperanza di quanto previsto da tutte le normative vigenti.

La componente amministrativa e giuridica dell'analisi deve inoltre evidenziare tutti gli atti attinenti gli appezzamenti di terreno fisicamente accorpati o direttamente asserviti al bene oggetto di analisi.

La scheda del terreno deve riportare tutti i dati attinenti le eventuali servitù attive o passive presenti nonché ogni riferimento a problematiche di tipo geologico e/o urbanistico.

1.3 Il quadro catastale

L'identificazione dell'immobile benché tradizionalmente e per consuetudine collegata all'indirizzo toponomastico e al numero civico risulta insufficiente e molto spesso fuorviante. I numeri civici e i nomi delle strade cambiano assai spesso complicando il quadro storico dell'immobile.

Rimane quindi necessario individuare il bene con dati irremovibili e possibilmente costanti nel tempo. L'esatta identificazione del bene sia esso terreno o fabbricato è soltanto quella catastale.

Benché non probatorio del titolo di proprietà su quasi tutto il territorio nazionale l'individuazione catastale del cespite risulta in oggi la più sicura e definitiva.

La valutazione corretta di un bene deve quindi svilupparsi in direzione di una completa ricognizione dei dati catastali.

In base all'attuale ordinamento legislativo, tutta la documentazione catastale confluisce in due catasti distinti per terreni e fabbricati che costituiscono il cosiddetto catasto rustico e il catasto urbano.

Per quanto concerne il catasto terreni gli elaborati presenti presso l'Agenzia del Territorio (già UTE) sono le mappe catastali, le tavole censuarie, il registro delle partite, lo schedario dei possessori e il prontuario dei numeri di mappa. La mappa catastale del comune è a sua volta suddivisa in più fogli di mappa generalmente sviluppati in scala 1:2000 o 1:1000.

I fabbricati vengono riportati sul mappale mediante cediglia di collegamento, le strade, i fiumi, i canali riportano o il numero o la denominazione propria. Ogni singolo mappale risulta contraddistinto da un numero.

Il catasto terreno viene definito geometrico in quanto misura i confini, particellare perché suddiviso in singole particelle e non probatorio del titolo di proprietà.

Il Nuovo catasto edilizio Urbano, sorto nel 1939, risulta costituito dalla mappa urbana, dallo schedario delle partite, dallo schedario dei possessori e dallo schedario dei numeri di mappa.

I dati riportati su ogni singola visura catastale riguardano: il foglio di mappa, la zona censuaria, la categoria catastale, la classe di appartenenza, l'eventuale subalterno di riferimento, il dimensionamento in numero di vani, metri quadrati o metri cubi (a seconda delle categorie) ed infine la rendita catastale.

Le zone censuarie sono le parti di territorio tra loro assimilabili con riferimento alle unità immobiliari esistenti per l'ubicazione, per le caratteristiche ambientali, per la tipologia e per l'epoca di costruzione.

La categoria identifica l'uso dell'immobile. L'ordinamento attuale prevede una pluralità di categorie individuate con lettera e numero meglio evidenziate nelle sotto riportate tabelle esplicative.

La classe direttamente collegata alla Categoria è di regola applicata in funzione dell'ubicazione, delle rifiniture, del contesto estrinseco, della vetustà e della redditività dell'immobile.

Tab. 1.2 - Tabella delle categorie catastali

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA
GRUPPO A
A/1 Abitazioni di tipo signorile A/2 Abitazioni di tipo civile A/3 Abitazioni di tipo economico A/4 Abitazioni di tipo popolare A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare A/6 Abitazioni di tipo rurale A/7 Abitazioni in villini A/8 Abitazioni in ville A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici A/10 Uffici e studi privati A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
GRUPPO B
B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro) B/3 Prigioni e riformatori B/4 Uffici pubblici B/5 Scuole e laboratori scientifici B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate
GRUPPO C
C/1 Negozi e botteghe C/2 Magazzini e locali di deposito C/3 Laboratori per arti e mestieri C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro) C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) C/7 Tettoie chiuse od aperte
II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE
GRUPPO D
D/1 Opifici D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro) D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro) D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro) D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio. D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Tab. 1.2 - (segue) - Tabella delle categorie catastali

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE
GRUPPO E
<p>E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei. E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio. E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche. E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze. E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti. E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia. E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.</p>
NOTE ESPLICATIVE SUL GRUPPO A
Il prospetto di qualificazione che riporta le categorie esistenti è relativo e variabile da luogo a luogo, ed avrà un corrispondente significato locale.
<p>A/1 - Abitazioni di tipo signorile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.</p> <p>A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.</p> <p>A/3 - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.</p> <p>A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.</p> <p>A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.</p> <p>A/6 - Abitazioni di tipo rurale. A/7 - Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.</p> <p>A/8 - Abitazioni in ville. Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.</p> <p>A/9 - Castelli, palazzi eminenti. Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.</p>

Tab. 1.2 - (segue) - Tabella delle categorie catastali

A/10 - Uffici e studi privati.

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi ecc...

Il percorso di stima del bene deve quindi innanzitutto verificare la perfetta rispondenza tra l'uso e la configurazione fisica del bene e la sua classificazione catastale.

In altre parole sarà necessario verificare la rispondenza nominativa del proprietario e se il caso avviare apposita procedura di voltura depositando l'atto o il contratto comprovante la corretta titolarità sul bene.

In parallelo occorre verificare se l'attuale categoria catastale risponde fedelmente all'uso reale del bene e se del caso occorrerà avviare apposita procedura di cambio di destinazione d'uso. Nel caso dei terreni sarà necessario verificare la destinazione agricola in atto con quella catastale e se del caso verificare il dato desunto con la destinazione agricola maggiormente presente nella microzona catastale.

Tale processo risulta quindi fondamentale sia per le procedure di alienazione e sia per le procedure di valorizzazione incidenti sul terreno.

In questo contesto si ritiene utile riepilogare le definizioni di ogni parametro che permette di definire la rendita catastale di ogni così detta unità immobiliare ovvero:

- **Unità immobiliare:** identifica un intero immobile o porzione dello stesso utilizzabile autonomamente nelle condizioni in cui si trova e capace pertanto di produrre un proprio reddito. Stessa cosa vale per una porzione di immobile che possa essere autonomamente locato. Ogni Comune a livello Amministrativo ha una propria mappa catastale, eventualmente suddivisa in sezioni censuarie, a sua volta suddivisa in fogli ed ulteriormente in particelle o mappali. A loro volta ed al fine di individuare una singola unità presente all'interno di un unico fabbricato e pertanto la propria posizione altimetrica, le stesse sono suddivise in subalterni. Di conseguenza ogni unità immobiliare urbana è identificata da una sezione censuaria del Comune, un foglio, un numero di particella ed eventualmente un subalterno.
- **La consistenza catastale:** consiste nell'unità di misura di una singola unità immobiliare ed è espressa in vani per la categoria A, metro cubo per la categoria B e metro quadrato per la categoria C.

- **Il classamento catastale:** il classamento consiste nell'attribuzione ad ogni unità immobiliare di una categoria e di una classe di merito tra quelle presenti nelle tariffe d'estimo relative al Comune in cui l'unità immobiliare è ubicata. La categoria indica la destinazione d'uso dell'unità in base ai suoi caratteri tipologici e costruttivi, mentre la classe, rappresentata da un numero, è variabile e riassume le caratteristiche dell'unità stessa in rapporto a dove è ubicata, nonché distingue le unità presenti nella stessa categoria in base alla capacità di produrre un reddito.
- **La tariffa catastale unitaria:** rappresenta la tariffa unitaria espressa per l'unità di misura, ovvero per ogni vano catastale, metro quadro e metro cubo e differenziata per ogni classe di merito.
- **La rendita catastale:** rappresenta la tariffa catastale espressa per l'unità di misura moltiplicata per la consistenza stessa dell'unità immobiliare.

Le principali e tipiche causali di variazione, secondo quanto stabilito dalla medesima Agenzia del territorio sono:

- **Frazionamento per trasferimento di diritti:** quando si presenta esclusivamente la dichiarata intenzione di procedere all'identificazione di distinte porzioni di unità immobiliari ancora materialmente indivisa, in vista di una separata alienazione;
- **Divisione di unità immobiliare:** quando la divisione è già materializzata e non è previsto alcun procedimento di alienazione. Con questo non vuol dire che sia preclusa qualunque possibilità di prossima o futura vendita.
- **Diversa distribuzione degli spazi interni:** quando a seguito di interventi edilizi sono state effettuate alcune modifiche della suddivisione interna dell'unità. È possibile indicare anche la sola causale diversa distribuzione degli spazi interni per permettere la presentazione di una nuova planimetria qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito
- **Fusione di più unità immobiliari:** quando da due o più unità a stessa o differente destinazione, ne deriva una nuova autonoma.
- **Ampliamento, demolizione totale o parziale di unità immobiliare:** quando una porzione dell'unità viene demolita interamente o parzialmente oppure ampliata. Nel caso che tale variazione contempri l'intero sedime del fabbricato, sarà necessaria altresì la redazione di tipo mappale di aggiornamento da depositare preventivamente al Catasto Terreni per la modifica della mappa relativa.

- **Cambio di destinazione d'uso:** nel caso di modifica dell'utilizzo dell'unità e che pertanto necessita di variazione della categoria catastale.
- **Presentazione di planimetria mancante:** con lo scopo di aggiornare il solo data base delle immagini senza variazione di dati censuari quando non sia presente in banca dati la planimetria ne su supporto informatico che cartaceo.
- **Variazione per modifica di identificativo:** con cui si modifica l'identificativo dell'unità immobiliare senza necessità di ripresentare la planimetria in quanto l'immagine presente in atti viene agganciata automaticamente al nuovo identificativo.
- **Variazione toponomastica:** nel caso di variazione dello stradario comunale.
- **Ultimazione di fabbricato urbano:** quando un immobile, in precedenza censito al catasto fabbricati in corso di costruzione e privo di classamento e rendita, viene ultimato e pertanto la variazione permette l'identificazione dell'unità e la relativa rappresentazione planimetrica, nonché conseguente attribuzione di categoria e classe.
- **Ristrutturazione:** quando vengono eseguiti sull'unità i classici interventi di ristrutturazione che per esempio oltre a definire una nuova distribuzione interna dell'unità, prevedono l'installazione di nuovi impianti, il ripristino delle facciate, il rinnovo dei serramenti, interventi tali da poter definire un classamento catastale maggiore.
- **Frazionamento e fusione:** quando da una o più unità originarie si procede alla costituzione di ulteriori due o più unità. È il caso per esempio di due magazzini, da cui viene rispettivamente stralciata una porzione di superficie (frazionamento) per generare una nuova unità autonoma (fusione).

In merito alla necessità di adeguare ogni intitolazione catastale si evidenzia che le domande di voltura sono i documenti catastali redatti ai sensi della legge 1 ottobre 1969, n. 679 con il quale vengono registrate le variazioni di proprietà nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto) in cui i beni interessati sono censiti.

La voltura catastale relativa ad atti civili, giudiziari ed amministrativi, soggetti a trascrizione presso gli uffici del territorio o le conservatorie dei registri immobiliari meccanizzati, deve essere eseguita in modo automatico mediante la redazione di relativa nota congiuntamente alla trascrizione su supporto informatico fornito direttamente dall'Ufficio ministeriale.

Questa attività viene svolta direttamente dall'ufficiale rogante dell'atto di

trasferimento che all'atto di consegna al cliente della copia autentica dello stesso fornirà gli estremi dell'avvenuta trascrizione e volturazione ai competenti uffici.

Per ogni voltura automatica richiesta con la nota di trascrizione, l'ufficio in sede di restituzione di un esemplare della nota, è tenuto a rilasciare una ricevuta contenente oltre ai dati del richiedente e gli estremi della trascrizione, anche l'esito dell'elaborazione.

In caso di esito negativo sarà possibile fornire, integrare o correggere i dati su supporto informatico, oppure procedere nei tempi previsti dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 alla presentazione delle domanda di voltura con le modalità tradizionali. Tale situazione non invaliderà comunque la trascrizione che verrà in ogni caso effettuata.

La trascrizione della nota si intende richiesta quando viene presentato in conservatoria il titolo relativo anche se il supporto informatico sia stato prodotto in precedenza; l'ufficio provvederà autonomamente alla stampa in duplice esemplare, della nota presente sul supporto informatico.

Attualmente è possibile depositare le volture sia in formato cartaceo mediante la compilazione del modello 13TP/A (per il catasto terreni) e 98TP - CEU (per il catasto fabbricati) che informatico mediante il software Voltura (sia per catasto terreni che fabbricati).

* * * * *

L'Agenzia del Territorio con propria CIRCOLARE n. 4 / 2006 PROT. n. 36338 è intervenuta per precisare le modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.

Per quanto concerne l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) ad immobili aventi particolari destinazioni funzionali, che possono essere compresi nei gruppi B, C o D, si osserva la necessità che vengano assunti, come linee guida, i criteri in precedenza richiamati in coerenza con i principi generali della normativa catastale, tenendo conto della presenza di eventuali consolidati orientamenti nei processi di classamento delle unità immobiliari a livello locale. In particolare si fa riferimento alle seguenti destinazioni:

- le case di cura e gli ospedali (B/2, D/4);
- i fabbricati ed i locali per esercizi sportivi (C/4, D/6);
- le stalle, le scuderie, le rimesse e le autorimesse (C/6, D/8);

- gli uffici pubblici (B/4, D/8);
- le caserme (B/1, D/8);
- le scuole (B/5, D/8).

Per quanto sopra rappresentato, di norma, viene attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito.

Di contro il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni.

La discriminante nella scelta della categoria di appartenenza diventa quindi la presenza o meno del fine di lucro. In altre parole il quadro sinottico di riferimento potrà essere il seguente:

Tab. 1.3

DESTINAZIONE	Attività SENZA fine di lucro	Attività CON fine di lucro
case di cura e gli ospedali	B/2	D/4
esercizi sportivi	C/4	D/6
rimesse e le autorimesse	C/6	D/8
uffici pubblici	B/4	D/8
caserme	B/1	D/8
scuole	B/5	D/8

Meno importante ma direttamente influente sulla rendita catastale e quindi sulla dimensione tributaria del bene: la classe di riferimento. In caso di palese difformità si può intervenire chiedendo all'agenzia del territorio una nuova classificazione.

Di massima importanza la verifica della congruità degli elaborati grafici. Molto spesso e come già accennato, il privato come il pubblico, tende ad intervenire fisicamente sugli immobili trascurandone la dimensione catastale. Quanto sopra, in caso di alienazione del bene, impone frettolosi ripiegamenti e rapidi interventi risolutivi. Occorre quindi sviluppare una cultura interna all'ente mi-

rata al progressivo riallineamento grafico tra documentazione catastale e realtà immobiliare.

La documentazione catastale da raccogliere ed eventualmente sviluppare su supporto informatico si identifica nei seguenti documenti:

- estratto di mappa
- elaborati grafici
- planimetria catastale
- visura catastale

Di evidenza il ruolo prettamente tecnico delle operazioni catastali, di regola sviluppabili solo mediante ricorso a tecnico abilitato.

Data: 07/05/2009 - Ora: 16.21.40		Visura per immobile senza intestati Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2009		Visura n.: 744198 Pag: 1		Fine		
Dati della richiesta		Comune di Provincia di GENOVA						
Catasto Terreni		Foglio: 17 Particella: 1071						
Area di enti urbani e promiscui								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Partz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Ordin.	
1		1071			ENTE URBANO	01 90		
Sintesi				Parità		1		Tavola di variazione del 24/02/2003 n. 671 /2003 in atti dal 24/02/2003 protocollo n. 72456
Rilasciata da: Servizio Telematico								

Fig. 1.1 - Visura per immobile catasto terreni

Data: 14/04/2009 - Ora: 16.00.54		Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009		Visura n.: 715778 Pag: 1		Segue							
Dati della richiesta		Denominazione: Fabbricati siti nel comune di _____ (Codice: _____) Provincia di _____											
Soggetto Individuale		con sede in _____ C.F.: _____											
1. Unità Immobiliari site nel Comune di _____ (Codice _____) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona (Cem. Zona)	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Data derivanti da
1			1073	1			area urbana			30		S.P. COSTITUZIONE del _____ in atti dal _____ protocollo _____	SINCC piano: I, _____
2			1073	2			unità collaudati					S.P. COSTITUZIONE del _____ in atti dal _____ protocollo _____	SINCC piano: I, _____
Intestazione degli immobili indicati al n. 1													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI						
1/2	con sede in _____				_____		_____ (1) Proprietà per 100/1000						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del _____		in atti del _____		protocollo n. _____ COSTITUZIONE							

Fig. 1.2 - Visura per soggetto limitata al solo comune. Catasto urbano

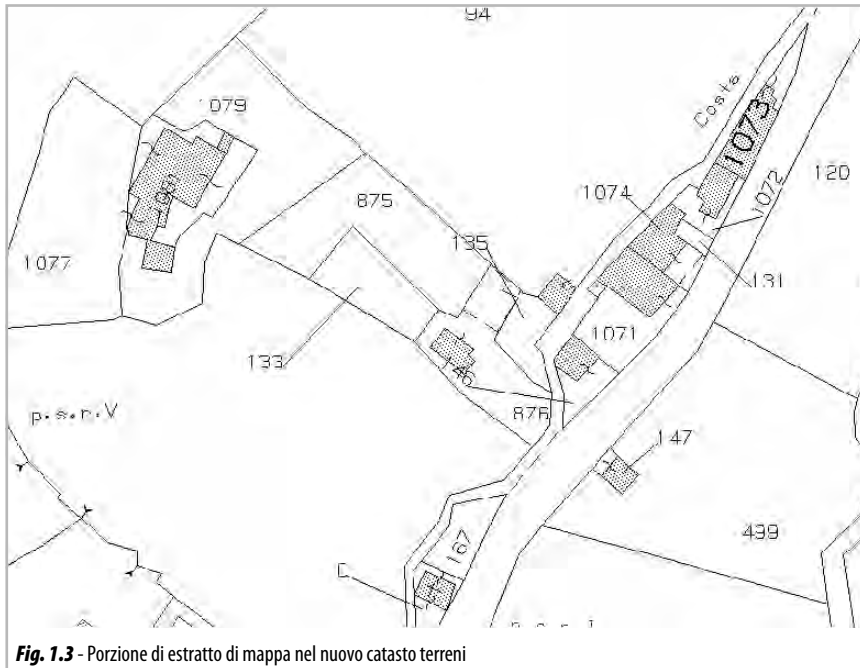


Fig. 1.3 - Porzione di estratto di mappa nel nuovo catasto terreni

Data: 03/06/2009 - Ora: 10.59.20 Visura n.: 594493 Pag: 1 Fine

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/06/2009

Dati della richiesta	Comune di _____ (Codice: _____)
	Provincia di _____
Catasto Terreni	Foglio: _____ Particella: 48

INTESTATO

--	--

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità/Class.	Superficie (m ²)	Diobze	Ridotte		
						In ore ed		Chimicaz	Azzurr	
1		48			FABR. URBANALE	00 - 32				Impianto meccanografico del 03/02/1976
Notifica		Particella		780						

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Dispensa per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/02/1976	

Rilasciata da: Servizio Tematico

Fig. 1.4 - Visura storica per immobile

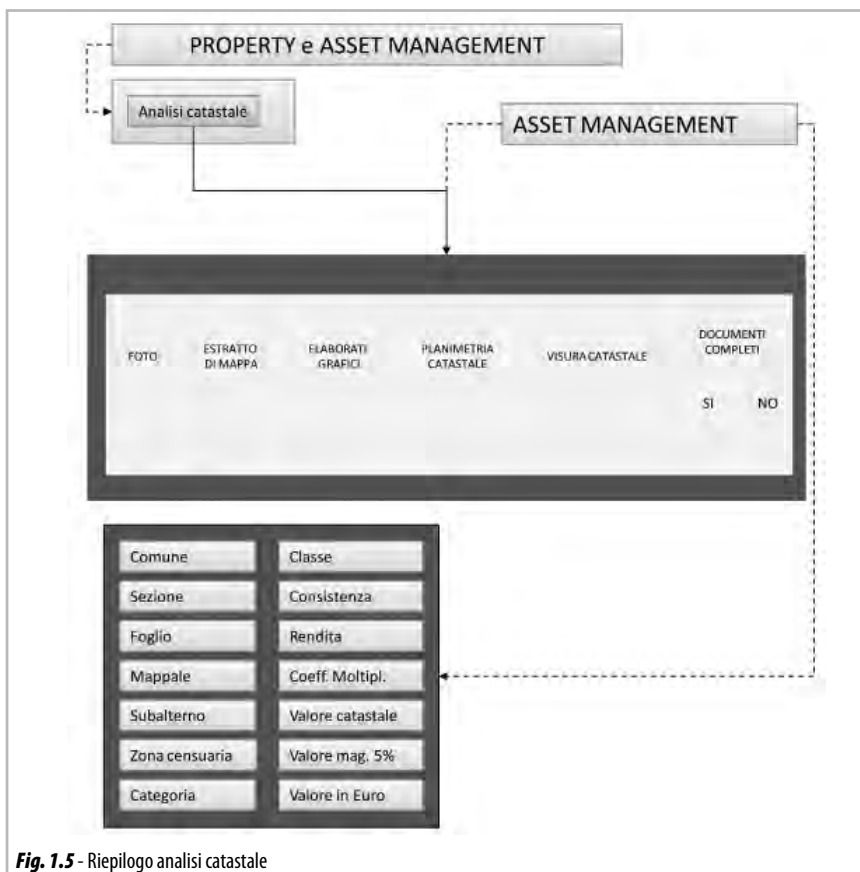


Fig. 1.5 - Riepilogo analisi catastale

1.4 Il quadro urbanistico

Il quadro attuale pone l'attenzione sulla necessità di avviare nelle fasi preliminari di qualsiasi procedura immobiliare un'adeguata stima ed un'analisi dell'operazione immobiliare nel suo complesso assolutamente approfondita e curata in ogni dettaglio. Un'errata interpretazione delle potenzialità urbanistiche o il mancato recepimento di particolari prescrizioni imponibili dalla Soprintendenza ai beni culturali e architettonici possono inficiare radicalmente ogni iniziativa immobiliare facendo naufragare l'intera operazione.

Ciò detto, le influenze che incidono maggiormente sull'analisi delle interazioni esterne risultano essere:

- 1) Compatibilità urbanistica;
- 2) Compatibilità D.Lgs. n. 42/2004;
- 3) Compatibilità giuridico amministrativa.

La **“Legge Urbanistica”** in data 17 agosto 1942 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 16 ottobre 1942, n. 244 all'articolo 4 interviene per stabilire che la disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla medesima legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

La Corte di Cassazione con propria sentenza Sez. II, sent. n. 12298 del 14-12-1999 ha successivamente stabilito che le disposizioni dei piani regolatori comunali, generali o particolareggiati, approvati e pubblicati nelle forme previste, hanno valore di norme obiettive di legge con efficacia “erga omnes” in conformità del loro carattere di generalità e conoscibilità e, pertanto, si sottraggono, quando impongono vincoli o restrizioni ai diritti di proprietà dei privati, ai principi che regolano la trascrizione dei titoli di acquisto di diritti su immobili ai fini della loro opponibilità ad eventuali acquirenti di analoghi diritti sullo stesso immobile (artt. 2643, 2644 cod. civ.).

In ragione di quanto previsto dall'attuale normativa, allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha la facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

L'Articolo 7 della già richiamata “legge Urbanistica” stabilisce che il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale. Il medesimo Piano deve indicare essenzialmente:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

Alla luce di quanto stabilito si può quindi affermare che il Piano Regolatore Generale (PRG) in ragione delle specifiche zonizzazioni e delle particolari norme tecniche di attuazione determina il cosiddetto **"effetto conformativo delle proprietà immobiliari"**.

Ogni edificazione o modifica dell'edificato dovrà quindi conformarsi alle specifiche restrizioni imposte dal piano regolatore sopra descritto.

Nel nostro caso l'intera fattibilità dell'opera, ancor prima della medesima progettazione preliminare dovrà svilupparsi solo ed esclusivamente in ottemperanza a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente.

L'analisi conformativa deve essere certa, ma soprattutto capace di offrire un progetto esecutivo effettivamente calibrato sulla massima potenzialità del sito. Sia essa intesa in superficie, sia essa intesa nel sottosuolo.

Nel contempo la proiezione progettuale dovrà conformarsi in direzione della destinazione urbanistica maggiormente redditizia in campo immobiliare.

Accanto al Piano Regolatore Generale la normativa attuale ha previsto che per dare concreta attuazione ai medesimi strumenti generali, gli enti interessati devono ricorrere all'adozione di un piano di attuazione.

I principali piani attuativi ordinari consistono nel **Piano Particolareggiato** e nel **Piano di Lottizzazione**.

I principali Piani attuativi Speciali sono il **Piano per L'Edilizia Economica e Popolare**, il **Piano per gli Insediamenti Produttivi** e il **Piano di Recupero**.

Limitando, in questo contesto, la nostra attenzione ai soli piani attuativi ordinari⁽²⁾, possiamo affermare che il piano regolatore generale di regola è attuato mediante la predisposizione di adeguati piani particolareggiati di esecuzione nei quali, secondo quanto legiferato, devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze, gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico, gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia, le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano e la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione

2. Per un maggior approfondimento in materia si rimanda al testo: F. Paglia, *La stima degli immobili (esempi discussi)*, EPC Libri Roma, 2008.

serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di riferimento. I piani particolareggiati di esecuzione devono essere compilati a cura dell'amministrazione comunale interessata al territorio e devono essere adottati dal CONSIGLIO COMUNALE con apposita deliberazione.

Accanto ai piani particolareggiati, la legge urbanistica stabilisce espressamente che in assenza del Piano Regolatore Generale o del programma di fabbricazione non è possibile procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui sopra può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione di cui sopra deve essere approvata con deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE nei modi e forme di legge e il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è di regola stabilito in dieci anni salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Il progetto di lottizzazione presentato dai privati può essere modificato dal Comune.

Tutto quanto sopra premesso impone quindi un'attenta e completa disamina dell'intero quadro urbanistico.

Ai processi sopra indicati occorre altresì aggiungere, in casi particolari, di doversi confrontare anche con il Piano territoriale di coordinamento Provinciale e con il Piano di Bacino ove esistente.

In questo contesto non è escluso infatti la possibilità che i piani predetti siano maggiormente limitativi rispetto al medesimo PRG.

1.5 Il quadro vincolistico

La disciplina del nuovo codice dei beni culturali (DLgs. n. 42/2004) impone procedure ferree in merito all'alienazione ma anche alla locazione di tutti gli immobili vincolati. Secondo quanto stabilito dalla recente normativa, il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico, nonché testimonianze aventi valore di civiltà, mentre i beni paesaggistici sono gli immobili e le aree, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

Le funzioni di tutela sono attribuite al Ministero per i beni e le attività culturali, al fine di garantire l'esercizio unitario delle funzioni di tutela, nei confronti dei beni culturali di appartenenza statale e non.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico, a persone giuridiche private senza fine di lucro e persone fisiche, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Tutte le cose immobili e mobili che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni di tutela fino a quando non sia stata effettuata la verifica da parte dei competenti organi del Ministero, che d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, ne verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Se nelle cose sottoposte a verifica non è stata rilevata una situazione d'interesse, le stesse vengono escluse dal regime di tutela e nel caso fossero appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali risulterebbero liberalmente alienabili e sdemanializzate.

Pertanto in presenza di beni culturali, il soprintendente avvierà il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale che se positivo verrà adottato dal Ministero e notificato al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto e se si tratta di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione. Ogni intervento edilizio che li riguardi deve essere preventivamente autorizzato dal Ministero sulla base di un progetto dettagliato o nei casi più semplici mediante una descrizione tecnica dell'intervento.

Nel caso di interventi edili sia in campo pubblico che privato, l'autorizzazione del soprintendente ai sensi dell'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004, è rilasciata entro centoventi giorni dalla ricezione della richiesta da parte dell'ufficio competente e può essere sospeso fino al ricevimento di eventuali integrazioni e chiarimenti richiesti o nel caso l'ufficio ritenga necessario effettuare ulteriori accertamenti diretti; in questo caso per non più di trenta giorni.

Decorsi i termini suddetti si può sollecitare l'amministrazione a provvedere e nel caso nei successivi trenta giorni non si ottenga risposta l'autorizzazione si ritiene accolta favorevolmente.

Nel caso di interventi soggetti a richiesta di titolo abilitativo in materia edilizia superabile mediante presentazione di denuncia di inizio attività al Comune territorialmente competente, l'interessato all'atto della denuncia, trasmette al Comune l'autorizzazione conseguita ed il relativo progetto.

Nel caso di interventi su beni pubblici da eseguirsi da parte di amministrazioni dello Stato, delle regioni, di altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, l'autorizzazione del soprintendente potrà essere concordata tra il Ministero e l'ente interessato.

Quando sia necessario ricorrere alla conferenza di servizi nel caso di procedimenti relativi ad opere o lavori incidenti su beni culturali, la necessaria autorizzazione è rilasciata in quella sede con dichiarazione motivata, acquisita al verbale della conferenza e contenente le eventuali prescrizioni impartite per la realizzazione del progetto.

La corretta *due diligence* deve quindi verificare la natura del bene in analisi e verificare la presenza di possibili vincoli.

La presenza di questi ultimi può essere richiesta con nota o mediante procedimento informatico (*necessaria la sottoscrizione di apposita convenzione*) alla Soprintendenza competente.

In questo contesto, preme ricordare la nullità di qualsiasi atto traslativo della proprietà effettuato in assenza del prescritto nulla osta. In questo senso appare naturale riportare la più comune dicitura contrattuale genericamente inserita nelle premesse di ogni contratto di compravendita riguardante immobili sottoposti al D.Lgs. n. 42 /2004:

- la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali della Regione _____ con propria nota N. ___ prot. _____ in data _____ confermava che il complesso immobiliare oggetto della presente compravendita e meglio identificato al NCEU foglio ___ particelle ___ e ___ Z.C. ___ Categoria ___ Classe ___ Consistenza _____ mc. Rendita € _____ intestato a _____, Piani _____. non presenta i requisiti di interesse previsti dal Decreto Legislativo N.42/2004

Il nuovo codice dei beni culturali impone altresì l'obbligo di comunicare alla competente *Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali della Regione* di appartenenza l'avvio di ogni contratto di locazione attinente immobili soggetti al predetto decreto legislativo.

L'attenzione posta nei confronti del vincolo di cui al decreto legislativo 42/2004 deve essere massima.

L'alienazione dell'immobile, in assenza di adeguata programmazione patrimoniale atta ad ottenere con largo anticipo il nulla osta al trasferimento dell'immobile, può subire considerevoli ritardi con possibile rinuncia del potenziale acquirente.

Inoltre il ruolo della Soprintendenza, in caso di positivo riscontro all'alienazione, può anche spingersi in direzione di possibili prescrizioni vincolanti la vendita. Le più comuni afferiscono l'obbligo di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso o l'obbligo di comunicare alla Soprintendenza ogni futura ristrutturazione.

Non è esclusa la possibilità di maggiori prescrizioni incidenti direttamente sul valore di alienazione. Da quanto sopra si deduce la necessità di elaborare la stima dell'immobile già in presenza del nulla osta di cui sopra. La valutazione potrà quindi essere redatta in presenza di tutte le opportune considerazioni.

CAPITOLO 2

ESEMPI DI STIME E VALUTAZIONI

Nelle prossime pagine vengono riportati numerosissimi esempi di stime e valutazioni già sviluppate dagli autori.

Le casistiche riportate riguardano: terreni asserviti a case residenziali, terreni asserviti ad aree produttive, terreni ad uso parcheggio, terreni asserviti ad attività commerciale, terreni destinati ad orto agricolo, aree edificabili ad uso residenziale, commerciale, terziario e produttivo, aree edificabili destinate a STANDARD URBANISTICI nonché aree contraddistinte da unità collabenti e/o parzialmente già edificate.

Nell'insieme si tratta di una casistica davvero completa sviluppata e spiegata in ogni dettaglio.

Naturalmente l'unica raccomandazione consiste nel ricordare che ogni immobile si configura come elemento unico e insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche (*intrinseche ed estrinseche*) esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Le stime proposte nelle prossime pagine si configurano quindi come semplice canovaccio a supporto di ogni nostro lavoro. Semplici riflessioni a sostegno dei prossimi percorsi estimativi.

Ogni riflessione, pur generata da approfondimenti universali concettualmente presenti in qualsiasi perizia, dovrà quindi svilupparsi in ragione delle peculiarità che contraddistinguono, in quel preciso momento, il bene in fase di stima.

In questo contesto piace ricordare ed evidenziare il valido aiuto proferito dal Geom. Ivo Mazzino nella realizzazione e sviluppo delle prime cinque stime. A lui il ringraziamento degli autori.