

“La versione Do.c.fa. 4.0 e la Circolare
istitutiva n. 4 del 20.10.2009”

Modena, 7 aprile 2010

Silverio Bianchini





Agenzia del
Territorio



Attivazione della versione 4 della procedura DOCFA

- **Provvedimento del Direttore dell'Agencia del 15 ottobre 2009**
- **Circolare n. 4 del 29 ottobre 2009**
- **Direttiva prot. 17471 del 31 marzo 2010**

I temi trattati:

- Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0
- Riflessioni sull'utilizzo del quadro H2, del mod. "2N, parte I
- Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali
- Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4
- Accettazione e registrazione dei documenti Docfa
- Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari
- Contenuto degli elaborati grafici
- I motivi più ricorrenti dei rifiuti delle denunce
- Statistiche e riflessioni finali

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Il nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti:

- Esportati in DC3 per la presentazione allo sportello
- Esportati in PDF per la presentazione telematica
- PDF per la conservazione dell'originale del documento informatico
- Firma elettronica su un documento: il professionista prende visione di tutto il documento, compreso le planimetrie e vi appone la propria firma
- Per i documenti presentati in front-office deve essere prodotta una copia cartacea utilizzando la funzione di stampa di presentazione

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Inserimento nuovi stradari

- Gli stradari certificati “thesaurus”
- E' ancora possibile inserire manualmente l'indirizzo
- Nel caso si voglia importare un documento già compilato, con versioni precedenti il docfa 4.00, è necessario inserire nuovamente gli indirizzi di tutte le unità immobiliari

Comune di : **ALBIGNASEGO (PD)**



NEGRI ADA, VIA
NIEVO IPPOLITO, VICOLO

Beni Comuni Non Censibili

Censibili

Particella Sub. (Alt-B)

Ubicazione

N° Civici

(Alt-U)

Piani

N

T

*00092via ada negri

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.

Categoria

Classe

Consistenza

Superf. cat.

n° Mod. 1N/2N

Rendita Euro

€ £

Ok

Annulla

Caricamento Archivi

?

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Eliminazione degli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG

- Gli elaborati grafici possono ancora essere importati in formato DXF o DWG, come avveniva in precedenza.
- L'esportazione non sarà più possibile in tali formati
- Allegati creavano impedimento per le loro dimensioni.
- L'unico file vettoriale rimane il file poligoni.

**ATTENZIONE: VARIAZIONE SOLO PER L'UFFICIO E NON PER IL
PROFESSIONISTA**

Esporta Documento

Tipo Documento

 Accatastamento Variazione

Num	Descrizione	Comune	Data acq	Soggetto della notifica
1	PROVA	A161	20/02/2010	IMMOBILIARE CASE CADENTI SRL
2	PROVA	G224	20/02/2010	IMMOBILIARE CASE CADENTI SRL

 Export per invio telematico

OK

Annulla

?

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita

- In via sperimentale, viene data la possibilità di indicare nel quadro H2, la rendita catastale, in alternativa al valore.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita

Per i procedimenti che individuano in modo diretto la rendita catastale è prevista la compilazione del quadro H2 del mod.2N, parte I, nel quale deve essere inserita una breve relazione di stima riportante la descrizione dell'immobile e la consistenza di ciascuna componente immobiliare. In particolare deve essere posta la dovuta attenzione al fine di individuare i parametri sintetici di stima cui correlare la redditività dell'immobile oggetto di indagine (ovviamente riferita al biennio economico 1988-89), in relazione a quella di immobili simili presi a confronto, debitamente collocati in adeguate scale parametriche di riferimento.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita

La determinazione diretta della rendita senza la predeterminazione del valore, presuppone, come di fatto avviene nella prassi, una efficace collaborazione del professionista incaricato, che deve rendere disponibili gli idonei e concreti elementi economici da porre in evidenza nella perizia di stima contenuta nella dichiarazione (descrizione; consistenza delle aree, dei manufatti, degli impianti; indicazione dei parametri assunti a confronto e del valore unitario dei parametri utilizzati per la stima; ecc.). Sulla base di tali elementi, l'Ufficio provvede alle necessarie verifiche atte a dimostrare, nella fattispecie in esame, l'idoneità del procedimento diretto, nonché la congruenza della rendita proposta.

A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ○

H(3) ●

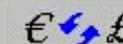
[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE**PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89**

2. Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (cave, ecc.)

TRATTASI DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ALBERGO, COSTITUITO DA UN CORPO FABBRICA PRINCIPALE DI 7 PIANI ED UN CORPO SECONDARIO AD UN PIANO, OLTRE AL PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE SUPERFICIE TERRENO MQ. 8.750-SUPERFICIE DEI LOCALI HALL, RISTORANTE SERVIZI E STANZE ALBERGO MQ.7.770-SUPERFICIE GARAGE MQ. 1.600.DENOMINAZIONE ALBERGO (NAZIONALE), CATEGORIA 3 STELLE, STANZE N. 30.CALCOLO RENDITA-STANZE N.30x2.000 EURO/STANZA,SULLA BASE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE LORDO CORRENTE PER IMMOBILI SIMILARI,CON RIFERIMENTO AL BENNIO ECONOMICO 1988-89.

Rendita Catastale (cifra tonda) Euro

Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va =



[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita

- La rendita così determinata viene riportata in automatico nel quadro H3.
- Viene data anche al professionista la possibilità di utilizzare il procedimento di stima diretto, attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di accertamento con altri simili di cui è nota la redditività.

A-B

C-D

E

F

G

H(1)

H(2)

H(3)

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

$$R.C. = Va \text{ (Mgl di Euro)} \times r$$

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato (Mgl di Euro),

il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli

che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

	Va		r		R.C.
(Mgl di Euro)	<input type="text"/>	x	0,0000	=	<input type="text"/>

Rendita Catastale = Euro €↔£

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0



Data ultimazione lavori

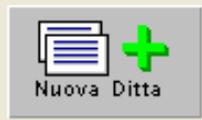
- Per le nuove costruzioni è stato introdotto nel “Quadro A”, uno specifico campo per inserire la data di ultimazione dei lavori di costruzione. Rimane pertanto superata la disposizione di cui alla circolare n.3 dell’11 aprile 2006 che imponeva di indicare tale data nel “Quadro D” – “Note relative al documento e relazione tecnica”



Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Già in atti al C.T. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Viene superata la disposizione della circolare n.3 dell'11.04.2006

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

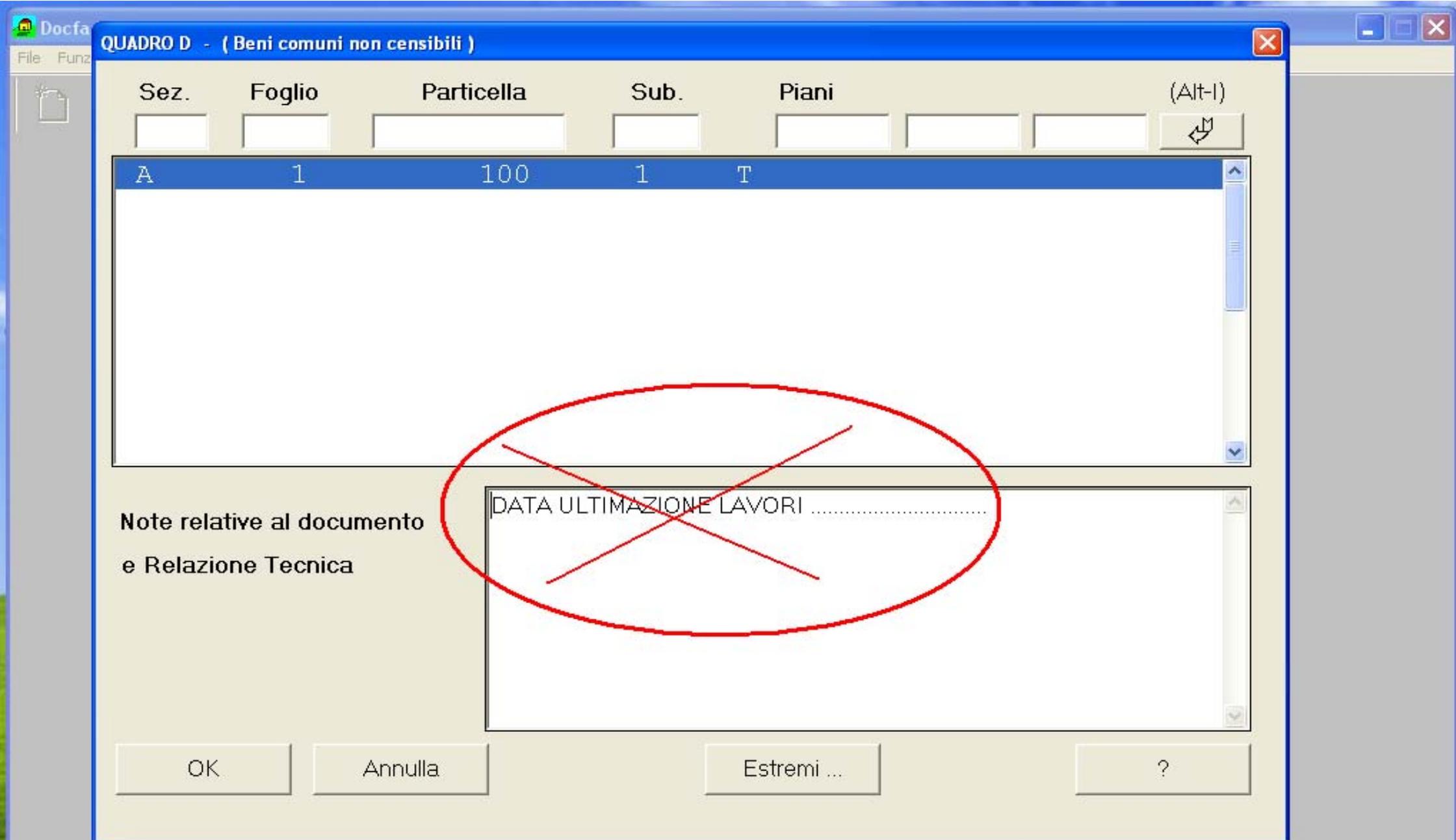
Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento





QUADRO D - (Beni comuni non censibili)

Sez. Foglio Particella Sub. Piani (Alt-I)

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piani
A	1	100	1	T

Note relative al documento e Relazione Tecnica

~~DATA ULTIMAZIONE LAVORI~~

OK Annulla Estremi ... ?

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali

- La procedura Docfa, al fine di creare i presupposti per una più accurata rilevazione statistica dei vari interventi edilizi che possono interessare unità immobiliari già censite, ne aveva previsto la codifica e l'incompatibilità tra le dichiarazioni di variazioni planimetriche e quelle di cambiamento di destinazione d'uso contestuali.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali

- Con la circolare n. 1 del 3 gennaio 2006 sono state impartite disposizioni per superare tale limitazione, allorché gli interventi siano contestualmente realizzati nell'oggetto edilizio da dichiarare in catasto. In particolare, è stato consentito l'utilizzo della causale "ALTRE" unitamente alla declaratoria "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", ovvero "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", consentendo così la predisposizione di un solo documento di aggiornamento.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali

- Al fine di consentire una immediata semplificazione procedurale, si dispone che tale modalità possa essere estesa anche alle casistiche riguardanti la demolizione parziale, l'ampliamento ovvero il frazionamento-fusione.
- Nella causale "ALTRE" si implementano:
 1. "DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZ."
 2. "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ."
 3. "FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ."

Rivediamo le causali di presentazione

Rappresentano in percentuale il 30% dei motivi di rifiuto delle pratiche presentate in variazione



bc_trashman fotosearch.it



Causale di Presentazione: riquadro all'interno del quale è possibile selezionare in alternativa **Variazione** o **Unità Afferenti**.

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 realizzate in data)

1 - Planimetrica

2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :
a :

5 - Altre

6 - per Presentazione di planimetria mancante

7 - per Modifica d'identificativo

Unità Afferenti

Edificate su area urbana

Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione

Causali di presentazione
Rispettare i codici

La prima causale (**Variazione**) è da selezionare in caso di denuncia di variazione. E' obbligatorio digitare la data di realizzazione, ad esclusione della variazione toponomastica, e selezionare almeno una delle causali di seguito riportate:

1. **Planimetrica:** a fronte di questo tipo di variazione e' obbligatorio selezionare almeno una tipologia di variazione tra quelle proposte;



a - divisione

b - frazionamento per trasferimento di diritti

c - fusione

d - ampliamento

e - demolizione totale

f - demolizione parziale

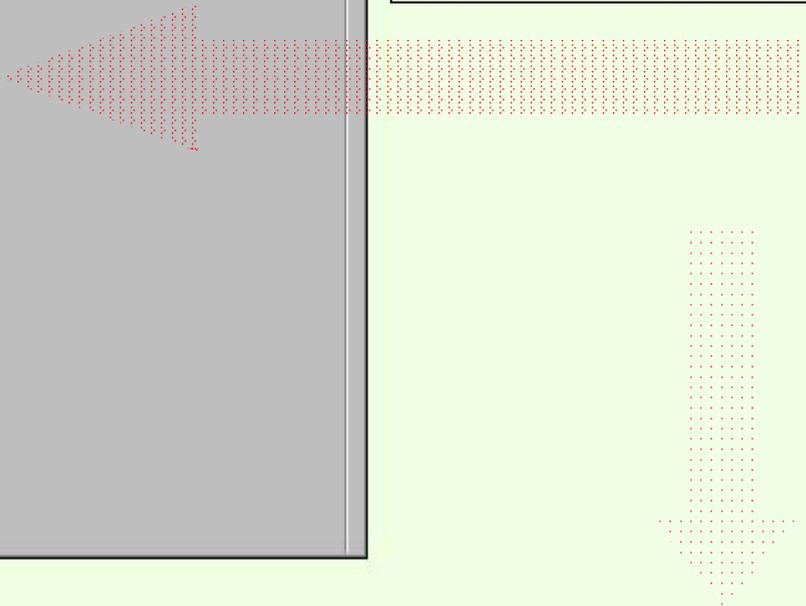
g - diversa distribuzione degli spazi interni

h - ristrutturazione

i - frazionamento e fusione

OK

Causali di presentazione
Rispettare i codici



2. **Toponomastica**

3. **Ultimazione di fabbricato urbano**

4. **di Destinazione da / a:** se si seleziona questa causale e' obbligatorio compilare anche i campi relativi alle destinazioni attuale e finale;

5. **Altre:** qualora la motivazione che da' luogo alla variazione catastale non sia compresa tra quelle codificate si dovra' barrare questa casella e digitare in chiaro la motivazione specifica nell'apposito campo posto a fianco;

6. **per Presentazione planimetria mancante,** con questa causale non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale;

7. **per Modifica d'Identificativo,** con questa causale non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie

Divisione

Da utilizzare esclusivamente quando si fraziona una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più.

Frazionamento per trasferimento di diritti

Da utilizzare esclusivamente quando da una unità ne derivino due o più, di cui almeno una è una porzione di u.i.u. non suscettibile di fornire autonomia reddituale, da censire in categoria F/4.

Fusione

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.

Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di superficie utile dell'unità.

Si hanno due casi:

➤ **l' ampliamento modifica la sagoma in pianta dell'u.i.u. originaria.**

E' necessario presentare Tipo mappale per modifica della mappa del Catasto terreni. Nella predisposizione del documento Docfa occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno alla variazione.

➤ **l'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato.** (es. realizzazione di piano soppalco calpestabile, sottotetto, sopraelevazione, realizzazione di terrazze a sbalzo).

Nella predisposizione del documento Docfa il subalterno esistente deve essere mantenuto sopprimendo e ricostituendo il medesimo subalterno (procedura ammessa dal sistema informatico).

Tale causale non viene utilizzata nei casi di realizzazione di soppalco non calpestabile. Può essere usata contemporaneamente ad altre causali.

Demolizione totale

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per demolire totalmente la consistenza dell'unità e farne derivare un' area urbana o un lastrico solare.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- le unità derivate vanno censite rispettivamente in cat. F/1 o in cat. F/5;**
- nel caso di realizzazione di area urbana, occorre presentare tipo mappale per la modifica della mappa dei terreni.**

Demolizione parziale

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di u.i.u.; può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;**
- è necessario presentare tipo mappale se avviene modifica della mappa dei terreni.**

Diversa distribuzione spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii e/o porte di collegamento.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali .

Ristrutturazione

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportata all'unità immobiliare.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali .

Frazionamento e fusione

Viene utilizzata nei casi in cui vengono sopresse minimo 2 unità e costituite almeno 2, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

In tutti gli altri casi si tratta di divisioni, fusioni etc...

Variazione della toponomastica

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle u.i.u. presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- **può essere utilizzata per una o più unità immobiliari;**
- **non devono essere compilati i dati di classamento;**
- **è possibile associare immagine planimetrica, identica alla precedente nel disegno, al solo fine di modificare l'indicazione della toponomastica riportata nella planimetria;**
- **può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.**

Nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica, per la presentazione non sono richiesti tributi.

Ultimazione di fabbricato urbano

Viene utilizzata per definire le unità precedentemente accampionate quali unità in corso di costruzione (u.i.u denunciate in cat. F/3) e anche in alcuni casi di u.i.u. censite in categoria F/4.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- **può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali, ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre;**
- **deve essere prodotto nuovo Elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'Elenco subalterni la destinazione delle unità.**

Variazione della destinazione

Viene utilizza per variare la destinazione d'uso di una u.i.u.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- **deve essere compilato un singolo file per ogni unità immobiliare;**
- **il subalterno originario deve essere soppresso e ricostituito nuovo subalterno (circolare 9 del 2001);**
- **qualora oltre alla variazione di destinazione l'unità è oggetto di divisione fusione ecc.. è opportuno indicare il cambio di destinazione in relazione tecnica.**

Altre

Può essere utilizzata nei casi in cui il tipo di intervento apportato all'u.i.u. non ricada tra quelli previsti dalle causali codificate del programma Docfa.

Nell'indicazione della specifica della causale occorre non utilizzare:

causali codificate

frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili

**SI RICORDA CHE NON SONO ACCETTABILI PRATICHE PRESENTATE
CON CAUSALI RIFERITE AL CLASSAMENTO (es. “rettifica
classamento”, “rettifica consistenza” ec..)**

Presentazione di planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di:

- **planimetria mai presentata. La presentazione del documento è soggetto a tributi;**
- **smarrimento della planimetria da parte dell'ufficio. La presentazione del documento è esente da tributi ed occorre allegare attestazione di smarrimento rilasciata dall'Ufficio.**

Modifica di identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto urbano con la mappa di Catasto terreni o nei casi di mappale intero per poter procedere alla presentazione di una unità afferente.

Viene redatto un file per ogni singola unità interessata dall'operazione.

Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è in tal caso esente dai tributi.

N.B.: per verificare il corretto utilizzo delle causali (anche di quelle codificate) è necessario effettuare una consultazione planimetrica delle unità in variazione e/o soppressione

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4

- Con la circolare n. 9 del 26 novembre 2001, dettante disposizioni per l'utilizzazione della procedura Docfa 3.0, sono state fornite alcune indicazioni in merito alle dichiarazioni in catasto delle porzioni immobiliari censibili nelle categorie fittizie (da F/1 ad F/5).
- Le categorie F/3 ed F/4 devono essere rappresentate solo temporaneamente negli atti catastali in attesa della definitiva destinazione conferita al bene.
- Questa necessità si è connaturata nella esigenza di identificare tali unità imm.ri per finalità di compravendita, iscrizione di ipoteca, donazioni di parti di immobili non costituenti u.i.u.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Categoria F/4

In caso di individuazione di porzioni immobiliari – facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra finalità – a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.

- Occorre correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari.
- La causale da utilizzare è “frazionamento per trasferimento diritti”
- Rappresenta una condizione transitoria
- Eccezione invece sono gli interventi che ridefiniscono radicalmente gli organismi edilizi con trasformazioni di un fabbricato in un insieme di unità, diverse da quelle precedentemente iscritte in catasto. In tale fattispecie può essere attribuita la categoria F/4 priva di rendita catastale.



Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4

Individuazione di porzioni immobiliari, scorporate da unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità.

A ciascuna di esse deve essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.

Qualità informazioni e contrasto all'elusione fiscale



Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Accettazione e registrazione dei documenti Docfa

- ❖ L'Ufficio in front-office procede agli usuali controlli e nel contesto verifica anche che gli elaborati planimetrici riportino il timbro e la firma del professionista.
- ❖ Per la documentazione trasmessa in via telematica, con i prossimi aggiornamenti delle procedure, sarà possibile allegare eventuale documentazione integrativa.
- ❖ Transitoriamente, l'errata indicazione di un toponimo non è motivo di rifiuto di un documento Docfa in ingresso. L'Ufficio provvede a verificare la presenza del toponimo dichiarato negli stradari "thesaurus" o tra le strade provvisorie ed alla sua eventuale correzione.
- ❖ Si confida nella fattiva collaborazione del tecnico nell'acquisire sempre i recenti aggiornamenti degli archivi degli stradari.
- ❖ Per il comune di Modena **ATTENZIONE** alla ZONA CENSUARIA, riportare sempre quella corretta, ovviamente l'errore è motivo di rifiuto e compromette se registrato la banca dati con l'obbligo di rettifica.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Con la Circolare n. 2 del 20.01.1984 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. È stato introdotto, nell'ambito dei documenti previsti per le dichiarazioni delle unità imm.ri urbane di nuova costruzione o variate, l'elaborato planimetrico.

➤ L'elaborato consente una migliore lettura della mappa e fornisce uno strumento ai fini civilistici per l'individuazione di porzioni di beni che possono formare oggetto di trasferimento di diritti;

➤ Oltre alle unità imm.ri ha la finalità di individuare anche le porzioni comuni, le aree scoperte o altre pertinenze comuni od esclusive presenti nell'edificio medesimo.

➤ Nella prassi catastale, talvolta si è impropriamente utilizzato tale elaborato grafico per individuare anche aree urbane censite in categoria F/1

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Si chiarisce che con l'elaborato planimetrico può ancora provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, individuandole con la categoria fittizia F/1, senza interventi nella mappa del catasto terreni. Presupposti:

- Le aree devono essere correlate al lotto edificato
- Successivamente all'alienazione, dichiarate o b.c.n.c. o corti esclusive di singole unità immobiliari o fuse con unità imm.ri presenti nell'edificio.
- Nella relazione tecnica, il professionista, deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico.
- In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di RIFIUTO.



Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

L'area urbana può rappresentare un bene che non ha alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente individuare nella mappa catastale.

Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita.

Nuove dichiarazioni:

Nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (categoria F/1), occorre procedere alla costituzione di specifiche particelle autonome.

14



Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Variazioni

Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree già facenti parte di un lotto edificato già censito.

Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/1 (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un tipo di frazionamento, che, oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

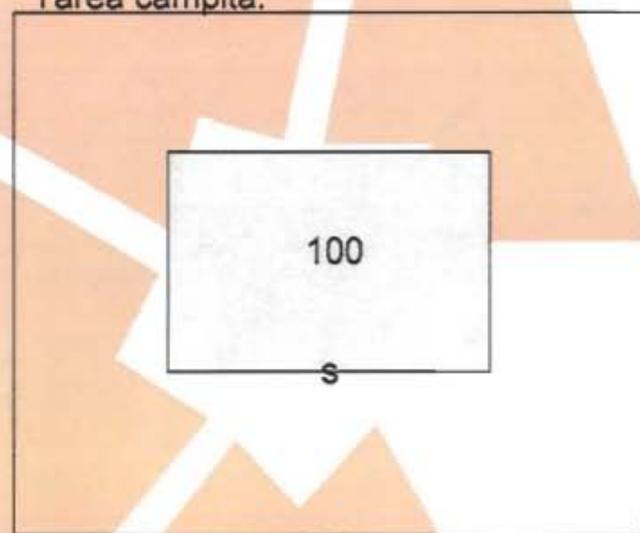




Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

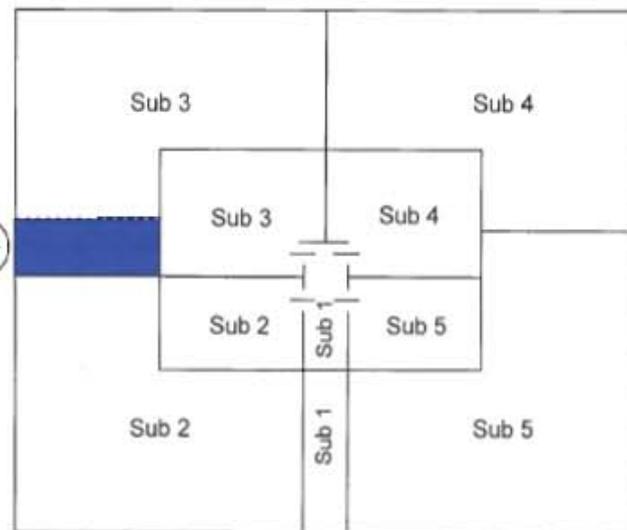
Con l'elaborato planimetrico, può invece provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, **sempre che le aree staccate restino correlate al lotto edificato** e quindi dichiarate come bene comune non censibile a più unità, ovvero corte esclusiva di una singola unità immobiliare.

Nell'esempio sottoriportato il proprietario vuole cedere alla ditta titolare del sub. 2 l'area campita.



Mappa

AREA DA FRAZIONARE



Elaborato planimetrico

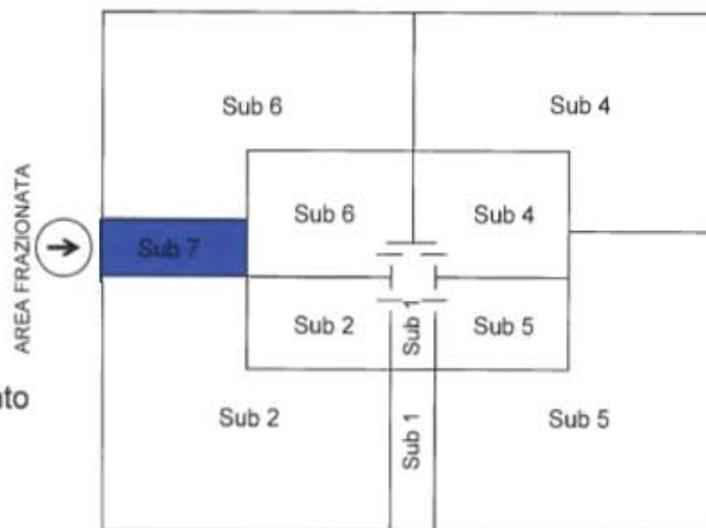
Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari



Il professionista incaricato ha scelto, conformemente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato in atti, di attribuire il medesimo subalterno (sub. 6) alla parte edificata ed al bene esclusivo alla stessa associato, mentre all'area oggetto di trasferimento (F/1) è attribuito il sub. 7. Nel caso in specie deve essere ripresentata anche la planimetria identificante il sub. 6 che è stato variato.

Si precisa che il professionista può individuare la corte esclusiva associata all'appartamento, anche mediante identificativi diversi. In tal modo è generato un identificativo complesso (graffato).

- Sub 1 Cortile e vano scala comuni
- Sub 2 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 3 Soppresso
- Sub 4 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 5 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 6 Appartamento con corte esclusiva (ex sub 3)
- Sub 7 Area urbana F/1 oggetto di trasferimento



Elaborato planimetrico 17

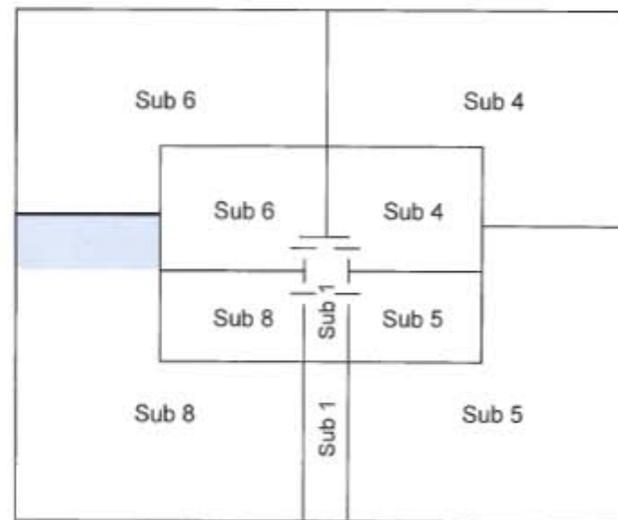


Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Dopo che il notaio ha redatto l'atto di trasferimento, interessante il subalterno 7, il professionista incaricato presenta in catasto un nuovo elaborato planimetrico individuante il nuovo oggetto immobiliare e la planimetria modificata, in quanto la porzione individuata in precedenza con il subalterno 7 diviene esclusiva, diventando parte integrante del subalterno 8.

Dopo la stipula riguardante il subalterno 7

- Sub 1 Cortile e vano scala comuni
- Sub 2 Soppresso
- Sub 3 Precedentemente soppresso
- Sub 4 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 5 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 6 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 7 Soppresso
- Sub 8 Appartamento con corte esclusiva (ex sub 2)



Elaborato planimetrico 18

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Per quanto concerne i lastrici solari (F/5), trattandosi di un bene, per natura, collegato ad un lotto edificato, l'elaborato planimetrico rimane l'unico documento atto a rappresentare, sia nella prima dichiarazione che in occasione di variazioni, la configurazione di tale particolare porzione immobiliare.



Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale, in particolare dalla circolare 4/2009.

Devono essere disegnate, secondo le regole correnti dei disegni edili, ordinariamente nella scala 1: 200, nei casi particolari di:

➤ **unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100 o 1:50;**

➤ **unità immobiliari in villa, in castelli o signorili, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500.**

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti:

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

La planimetria, a pena di mancata accettazione della pratica Docfa, deve contenere :

- **La scala di rappresentazione, unica per ogni scheda.**
- **L'altezza dei locali, misurata dal pavimento al soffitto, che deve essere espressa in metri con arrotondamento ai 5 cm. In caso di:**
 - **altezza costante dei vani, la misura viene riportata una sola volta;**
 - **altezze diverse dei vani, la misura viene riportata in ogni locale;**
 - **altezza variabile del vano, deve essere riportata l'altezza minima e massima.**
 - **altezza variabile del vano con altezza minima inferiore a m. 1,50, deve essere divisa con tratteggio a linea sottile la porzione con $H > 1,50$ m. da quella superiore, ed indicato sul margine della dividente $H = m. 1,50$.**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

- **Il simbolo dell'orientamento, disegnato con freccia rivolta a Nord. Deve essere tracciato esternamente al disegno, preferibilmente in basso a destra del riquadro della scheda.**
- **L'indicazione del piano o dei piani. La scheda deve rappresentare tutti i locali e le pertinenze dell'unità immobiliare anche se posti su diversi piani.**
- **L'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" del libretto Docfa, in particolare:**
 - **non possono essere usate le dizioni piano "sottotetto" (deve essere un numero distinto) o piano "rialzato" (deve essere piano terreno o piano primo);**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

- sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di piano “soppalco” o piano “ammezzato”. Il piano soppalco viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro “U”. I piani ammezzati in planimetria vengono indicati come intermedi rispetto a due piani. (Es. piano ammezzato tra terra e primo). Nel quadro “U” viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente piano terreno).
- L'indicazione degli accessi all'unità immobiliare (vano scala comune , pianerottolo, disimpegno di accesso), disegnati con tratto sottile e semplice accenno.
- In mancanza di elaborato planimetrico deve essere rappresentato con tratto sottile il perimetro del fabbricato.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

- **L'indicazione della destinazione dei seguenti vani:
cucina, utilizzando la dicitura “cucina” o il simbolo “K”
accessori diretti ed indiretti, utilizzando la dicitura a seconda dell'uso “ingresso”,
“corridoio”, “bagno”, “w.c.”, “w.c.-doccia”, “ripostiglio”, “veranda”, “soffitta”,
“cantina” , ecc.**
- **La rappresentazione delle corti esclusive senza interruzione delle linee di confine.**
- **Nel caso di particolari estensioni, il resede può essere rappresentato in schede separate a scala opportuna.**
- **L'indicazione dello spessore di tutti i muri interni ed esterni, ai fini del calcolo delle superfici.**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

PLANIMETRIE

- **Nel caso di muri perimetrali di confine in comunione, di cui non sia possibile determinarne lo spessore la misura riportata in planimetria può essere stimata, specificando in relazione la circostanza.**
- **Le planimetrie non devono contenere :**
 - **retinature, arredi, nomi dei confinanti (al posto dei quali andranno inseriti gli identificativi catastali o la dicitura “altra u.i.u.”);**
 - **campiture e riempimenti di muri e pilastri.**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

La redazione dell'Elaborato planimetrico e relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (circ. 2/1984 - 15/1985 - 9/2001 - circolare 4/2009).

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

*Obbligo di
presentazione*

L'Elaborato planimetrico con l'elenco subalterni deve essere redatto nei casi di:

- **costituzione di due o più u.i.u. dotate di beni comuni non censibili;**
- **costituzione di una o più u.i.u. censibili nelle categorie fittizie F ;**
- **costituzione di beni comuni (censibili e non censibili);**
- **costituzione di nuovi subalterni nel caso di Elaborato planimetrico già presente agli atti**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

*Elaborato
planimetrico*

Rappresentazione grafica:

- **Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro in basso a destra.**
- **Deve essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i.u., tramite una freccia ed il numero corrispondente del subalterno.**
- **Devono essere evidenziate le divisioni interne tra tutte le u.i.u (comprese u.i.u. in categoria F).**
- **Nel caso di denuncia variazione l'inserimento dei perimetri delle unità immobiliari può essere limitato alle unità oggetto di variazione.**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

*Elaborato
planimetrico*

In tale ipotesi la scheda dell'elaborato planimetrico sostituita deve contenere le nuove informazioni derivanti dalla variazione trattata, unitamente a quelle già presenti nella scheda dell'elaborato che si va a sostituire.

➤ **Le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc..., vanno rappresentati interamente senza interruzioni della linea.**

➤ **Nel disegno deve essere indicato, ai confini del lotto, il numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

*Elaborato
planimetrico*

Se in un documento Docfa vengono create unità in categoria F o Beni Comuni non Censibili, è obbligatorio redigere l'elaborato planimetrico, anche se mai compilato in precedenza.

E' opportuno, quando si aggiorna un Elaborato planimetrico, integrare gli eventuali Elaborati parziali riproponendo le variazioni apportate in quello già presente agli atti.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

Elenco subalterni

Nell'elenco subalterni per ogni B.C.N.C. deve essere indicato:

- **la destinazione d'uso**
- **il numero di subalterno e/o il numero di particella e subalterno delle u.i.u. a cui sono comuni.**
- **L'ELABORATO PLANIMETRICO NON DEVE ESSERE REDATTO NEL CASO DI SEMPLICI VARIAZIONI CHE NON PREVEDONO ASSEGNAZIONE DI NUOVO SUBALTERNO.**

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

Elenco subalterni

Elaborato planimetrico non presente agli atti

Nel caso in cui sia obbligatorio la redazione – a seguito di denuncia di variazione - potrà essere redatto in modo parziale riportandovi il piano interessato.

Nei fabbricati di grosse dimensioni con più vani scala:

la parte grafica, è sufficiente disegnarla limitandosi alla rappresentazione del piano servito dal vano scale interessato, comunque riportando la sagoma del fabbricato;

l'elenco subalterni, deve essere compilato in modo completo con tutti i subalterni presenti nell'elenco fabbricato.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

Elenco subalterni

Si rammenta che è possibile ottenere l'elenco subalterni (anche in formato .dat da importare nel documento Docfa) e l'elaborato planimetrico, presso gli sportelli di visura al pubblico dell'Ufficio.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Contenuti degli elaborati grafici

**ELABORATO PLANIMETRICO ED
ELENCO SUBALTERNI**

Elenco subalterni

Relativamente agli identificativi da attribuire alle pertinenze esclusive delle unità immobiliari, è data facoltà al professionista di attribuire un nuovo subalterno o di mantenere lo stesso subalterno dell'unità cui tali pertinenze sono legate.

Si ricorda che la prassi in uso presso l'Ufficio Provinciale di Modena è quella di attribuire in tali casi un *unico subalterno* all'unità ed alle pertinenze esclusive.

Principali elementi innovativi della versione Docfa 4.0

Avvio dell'obbligatorietà della nuova versione

- Dal 31 marzo 2010 la procedura Docfa 4.0 è utilizzata in via esclusiva
- Nella procedura risultano associati numerosi archivi (tariffe d'estimo, prospetti per il classamento, ecc.) che vengono frequentemente implementati, per cui è opportuno aggiornare almeno con frequenza mensile.
- L'utilizzo di informazioni, il più possibile codificate, consente il miglioramento della qualità dei dati registrati negli atti catastali.

Principali motivi di rifiuto

- Orientamento errato;
- Aree esclusive ritenute aree comuni (ex rurali: area, abitazione, magazzino piccole dimensioni o barchessa o piccola stalla;
- Piani errati quadro U, planimetrie e legenda elaborato planimetrico;
- Mancanza di legenda dell'elaborato seppur presente l'elaborato grafico;
- Elenco subalterni parziale;
- Quadro A nuova costruzione, Docfa 4.0, manca la data fine lavori;
- Categoria fittizia F/1, frazionamento catasto terreni o elaborato planimetrico;
- Intestazioni: stessa ditta ma quote diverse (percentuale di rifiuto 2%), stessa ditta quote uguali ma diritti diversi (in comunione legale, in separazione dei beni, proprietà personale) (percentuale di rifiuto automatico 40%);

Principali motivi di rifiuto

- Manca la data di fine lavori;
- Nei b.c.n.c. non viene descritta la natura (corte comune, androne, scale comuni, lav. comune, centrale termica ecc.)
- Mappali graffiati nella legenda dell'elaborato riportare graffiato con.....;
- Causale "Altre" la fantasia non ha limiti anche in presenza di causali codificate;
- Sagoma del fabbricato difforme dalla mappa (soprattutto tettoie mancanti);
- Ex rurale manca la data di perdita dei requisiti di ruralità;
- Mantiene i requisiti di ruralità, due fabbricati abitativi, specificare in relazione;
- Poligoni (la percentuale di rifiuto è diminuita sensibilmente);

Principali motivi di rifiuto

Rispetto della tipologia di documento

- Nuove costruzioni:
 - A) Dichiarazione ordinaria;
 - B) Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336 L. n. 311/2004 (notifica da parte del Comune);
 - C) Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37 D.L. n. 262/2006;
 - D) Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36 D.L. n. 262/2006.



Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

	Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="radio"/> Già in atti al C.E.U.	<input type="text"/>				
<input type="radio"/> Già in atti al C.T.	<input type="text"/>				

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro

Data di ultimazione lavori :

	Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

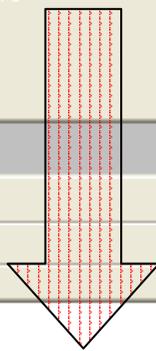
Planimetrie n.

Tipologia documento

-
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04
- Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06
- Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06

OK

?



http://agenzia.territorio.paginegialle.it/jsp/fabbricati_non_dichiarati.jsp

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Open PDF in Word

Siti suggeriti Hotmail gratuita Raccolta Web Slice

Agenzia del Territorio - Fabbricati non dichiarati



Direzione Centrale
Largo Leopardi 5, 00185 Roma

MAPPA

SERVIZI TELEMATICI

Powered by PAGINEGIALLE.it

Benvenuto nell'area Servizi Telematici

Cerca nella sezione:



CITTADINI

COMUNI E ISTITUZIONI

PROFESSIONISTI, PUBBLICI UFFICIALI ED IMPRESE

Fabbricati non dichiarati

È in corso su tutto il territorio nazionale l'attività per individuare i fabbricati non dichiarati tramite identificazione aerea e incrocio delle informazioni presenti nelle banche dati catastali.

L'Agenzia del Territorio procede all'individuazione dei fabbricati non dichiarati in Catasto richiedendo "ai titolari di diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701". La suddetta normativa prevede che l'Agenzia pubblichi nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, un comunicato con l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati o di ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in catasto.

I proprietari o titolari di diritti reali possono consultare online le liste delle particelle di terreno sulle quali risultano fabbricati non dichiarati per verificare se un proprio immobile risulta tra quelli che risultano da dichiarare al catasto.

La convenienza di mettersi in regola:

[Fabbricati non dichiarati](#)

[Fabbricati ex rurali](#)

SERVIZI TELEMATICI

- Ispezioni Ipotecarie
- Visure Catastali
- Variazioni Culturali
- Fabbricati non dichiarati**

LA RIVISTA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Pubblicazione quadrimestrale, tratta argomenti tecnico scientifici su temi tipici dell'Agenzia. Si rivolge al mondo accademico italiano e internazionale.

ATNEWS

Trimestrale telematico dedicato all'informazione economico-statistica sul mercato immobiliare e sul patrimonio immobiliare costruito in Italia.

LA NEWSLETTER DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tutte le informazioni e i link sulle novità pubblicate nel sito.

TERRITORIO INFORMA

Pubblicazione cartacea



ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Servizi per il cittadino](#) - [Fabbricati non dichiarati ed ex rurali](#) - [Fabbricati non dichiarati](#) - Ricerca fabbricati non dichiarati

Ricerca fabbricati non dichiarati

- Comune catastale: **PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)**
- Foglio: **32**

1 - 20 di 8 trovati

Risultato della ricerca - Selezionare una particella o cambiare pagina

Sezione	Foglio	Numero	Data mancata dichiarazione	Data comunicato in G.U.	Seleziona
	32	14		07/12/2007	✓
	32	21		07/12/2007	✓
	32	34		07/12/2007	✓
	32	68		07/12/2007	✓
	32	71		07/12/2007	✓
	32	113		07/12/2007	✓
	32	114		07/12/2007	✓
	32	131		07/12/2007	✓

[Torna indietro alla configurazione della ricerca](#)



Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text" value="↓"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text" value="↓"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

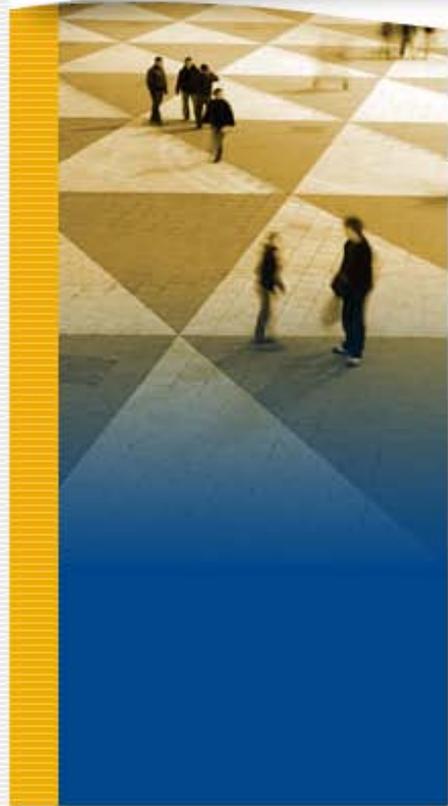
Planimetrie n.

Tipologia documento

OK

Scelta Comune

?



Qualità ed equità

ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Servizi per il cittadino](#) - [Fabbricati non dichiarati ed ex rurali](#) - [Fabbricati ex rurali](#) - Ricerca fabbricati ex rurali

Ricerca fabbricati ex rurali

- Comune catastale: **PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)**
- Foglio: **32**

1 - 20 di 1 trovati

Risultato della ricerca - Selezionare una particella o cambiare pagina

Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Data mancata dichiarazione	Data comunicato in G.U.	Seleziona
	32	17	2		28/12/2007	✓

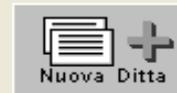
[Torna indietro alla configurazione della ricerca](#)



Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text" value="↓"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text" value="↓"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento

OK

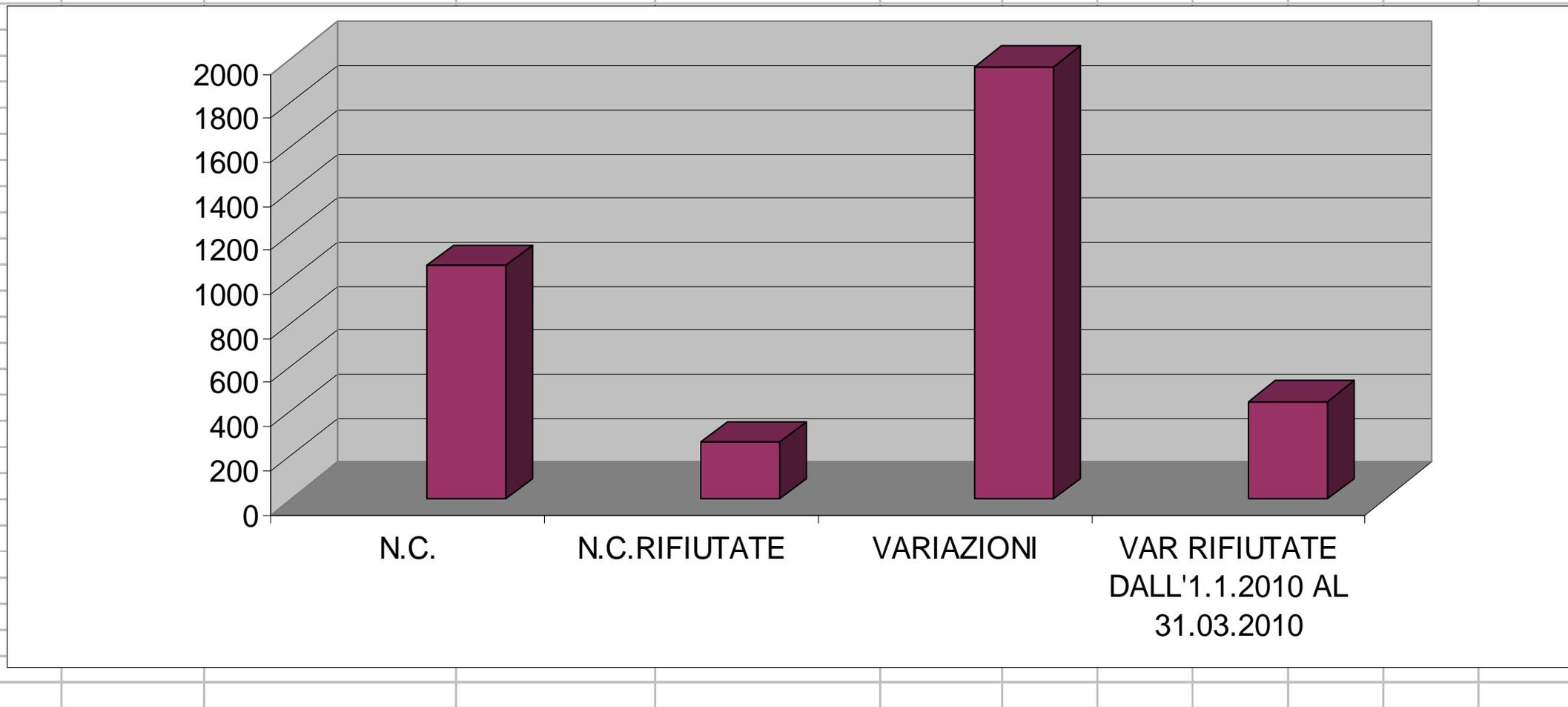
Scelta Comune

?

PERCENTUALE DOCUMENTI RIFIUTATI

- Nuove Costruzioni: 24,3%
- Variazioni: 22,5%

N.C.	N.C.RIFIUTATE	VARIAZIONI	VAR RIFIUTATE	DALL'1.1.2010 AL 31.3.2010				
1059	258	1963	442					



TIPO DOCUMENTO	PRODOTTI DALL'1.1.2010 AL 31.03.2010
ACCETTAZIONE DOCFA	3022
ACCETTAZIONE PREGEO	1326
VISURE	19190
COPIE PLANIMETRIE	17745
ESTRATTI DI MAPPA	4306
CERTIFICATI	348
ISTANZE DI RETTIFICA	735
VOLTURE E PREALL.	3674
SANZIONI	347
NOTIFICHE	646
VARIAZIONI CLASSAMENTI	3251

La crisi immobiliare

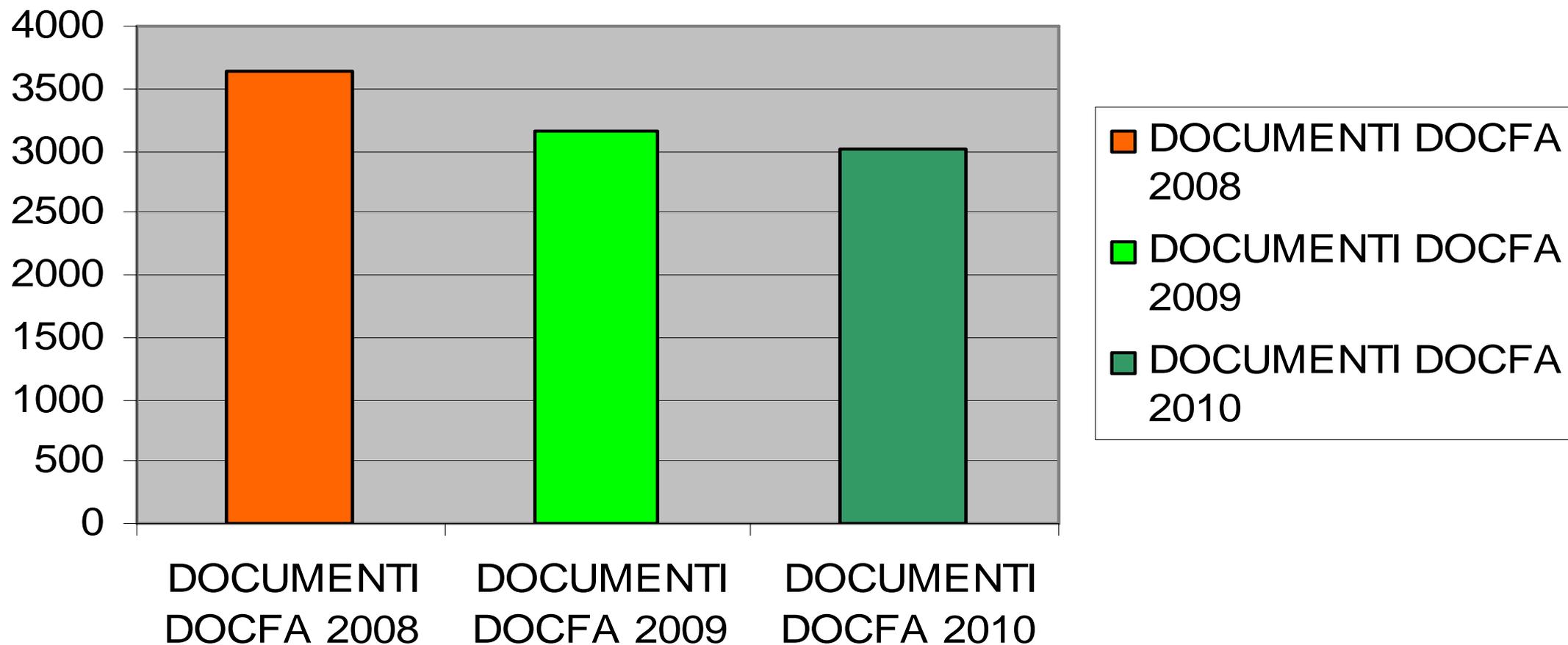
La crisi immobiliare rischia di essere più lunga del previsto. Ciò comporterebbe un abbassamento del prezzo degli immobili non solo per il 2009, ma addirittura anche per il 2010. Il crollo dei prezzi è causato dal fatto che nel mercato immobiliare c'è più offerta che domanda, sono molte le case da vendere e pochi i compratori.

Anche perchè, meno posti di lavoro significa meno soldi nelle tasche degli italiani e quindi meno persone con possibilità di acquistare.

Di conseguenza meno case in costruzione e meno denunce catastali di nuove costruzioni.

Anche se il calo del numero delle n.c. risulta attenuato dalle denunce dei fabbricati esistenti ma mai dichiarati e dalle denunce degli ex rurali.

Documenti



*Grazie per essere stati
presenti e buona
giornata a tutti*

