

18. PRATICHE CATASTALI - a cura dr. arch. Antonino Mazzeo

18.1 CATASTO TERRENI

Premesso che il T.U. L.143/49 individua nell'onorario "a discrezione" (art.2d) quello da esporre per compensare l'attività professionale svolta per l'espletamento delle pratiche catastali, vengono di seguito individuati i compensi ritenuti congrui e proposti per le prestazioni di seguito sintetizzate:

1. Operazioni preliminari in sito e presso l'Ufficio Tecnico Erariale, Sezione Catasto Terreni, comprensive delle seguenti prestazioni:

- richiesta estratti di partita e di mappa;
- individuazione punti fiduciali già inseriti nei copioni di visura delle mappe;
- istituzione, in accordo con i funzionari dell'Ufficio Tecnico Editoriale, di nuovi punti fiduciali, incluse le sessioni in sito per la ricerca dei suddetti e la redazione degli allegati "A" di richiesta:
 - redazione del modello 51 (lucido) in duplice originale;
 - prenotazione identificativi catastali per le particelle ricavate dal frazionamento:
Completivamente per tipo L. 400.000

2. Sessioni in sito per rilevamento, eseguito mediante adeguata strumentazione topografica, comprensivo delle seguenti prestazioni:

- prima stazione tacheometrica, fino a 15 punti rilevati con tre punti fiduciali:
L. 500.000
- ogni stazione in più oltre la prima L. 150.000
- ogni punto in più rilevato oltre ai 15 sopraddetti: L. 15.000
- ogni punto fiduciale in più oltre ai 3 sopraddetti: L. 100.000

(Quanto sopra comprensivo di elaborazione dati acquisiti in campagna, verifica delle tolleranze catastali e restituzione grafica del rilievo eseguito).

3. Sviluppo superfici e rendite delle particelle derivate dal frazionamento:

- per ogni particella ricavata con superficie nominale L. 50.000
- per ogni particella ricavata con superficie reale: L. 80.000

4. Redazione del tipo di frazionamento, comprensiva di:
- compilazione, in unico originale, di modello 51 FTP (dimostrazione del frazionamento) ed allegato "A" (monografie dei punti fiduciali utilizzati);
 - compilazione, in duplice originale, di schema del rilievo in scala adeguata, libretto delle misure e relazione tecnica;
 - elaborazione su personal computer, mediante il programma applicativo ministeriale PREGEO 7.01-G, del libretto delle misure e della sintesi della tabella di variazione, compresa traduzione delle stesse su supporto magnetico (floppy disk) ad uso dell'Ufficio Tecnico Erariale;
 - deposito del tipo di frazionamento presso l'Ufficio Tecnico Comunale di competenza, incluse redazione lettera di trasmissione, presentazione e ritiro;
 - sessioni per presentazione e successivo ritiro del frazionamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale:
- minimo L. 500.000
5. Sessione in sito per riconfinamento e tracciamento delle nuove dividenti, esegui mediante adeguata strumentazione topografica:
- tracciamento e picchettamento delle linee rosse derivanti dal frazionamento:
 - ogni picchetto apposto L. 50.000
 - tracciamento e picchettamento delle linee nere di riconfinamento:
 - ogni picchetto apposto L. 80.000
6. Materializzazione di caposaldo per punto ausiliario, comprensiva di rilievo e redazione di monografia completa di estratto di mappa e documentazione fotografica:
- L. 150.000
7. Redazione di schema del rilievo aggiuntivo, allegato al tipo di frazionamento in scala adeguata e duplice originale, riportante la situazione reale riscontrata in difformità da quella catastale:
- Onorari a vacazione
8. Compilazione di modello 26 aggiuntivo, allegato al tipo di frazionamento, per variazione di particella costituente pertinenza di fabbricato urbano da accertare:
- Onorari a discrezione (art.2, d) T.U. L.143/49.
- | | |
|-------------------------|------------|
| Per la prima particella | L. 100.000 |
| Per le successive, cad. | L. 15.000 |

9. Compilazione e presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale, contemporaneamente alle operazioni di istituzione dei nuovi punti fiduciali, di allegato "A" per richiesta di annullamento di vertici trigonometrici della triangolazione catastale indicati in mappa ed inesistenti:

Onorari a discrezione (art.2, d T.P.)
(con il minimo di L. 50.000 ed il massimo di L.100.000).

Esempio 1

Al professionista è richiesto di denunciare per la prima volta al N.C.E.U. un fabbricato a destinazione d'uso ordinaria costituito da 9 u.i. (della superficie complessiva pari a mq 850 oltre a 5 box).

Si è già provveduto all'allestimento dei modelli richiesti dal Catasto Terreni (Rilievi topografici, Tipo Mappale, etc...). Più precisamente al professionista è richiesta la prestazione esclusivamente per la parte relativa al Catasto Urbano.

Determinazione dell'onorario e degli esposti:

Si ricorda che gli onorari saranno comunque indicati in parcella come:

“onorari a discrezione, art. 2d, T.U. L.143/491, spese comprese”.

Il conteggio di seguito riportato, non deve essere esposto dettagliatamente in parcella e dà giustificazione unicamente della taratura di tale discrezionalità.

1) Compensi fissi

1.1	Convegni preliminari ed eventuale assunzione dell'incarico	L. 100.000
1.2	Visure catastali (informatiche e cartacee)	L. 150.000
1.3	Compilazione dei modelli previsti dalla procedura DOCFA n°9 x L.70.000	L. 630.000
1.4	Fascicolazione, convegni per firme, presentazione, copie, etc... n° 9 x L. 30.000	L. 270.000

Totale compensi fissi (1) L.1.150.000

2) Compensi a misura

2.1	Rilievo delle u.i. e restituzione grafica: mq 500 x L.4.000= mq 350 x L.3.000= Rilievo dei box e restituzione grafica n°5 x L. 80.000	L. 2.000.000 L. 1.050.000 L. 400.000
2.2	(In questo caso non è da computarsi poichè trattasi di nuovo accatastamento, quindi i dati metrici sono già in possesso del professionista a seguito dei rilievi riferiti al C.T.)	
2.3	Disegno delle planimetrie (mod.A e B) in scala 1:200 mq 850 x L.1.600	L. 1.360.000

Totale compensi a misura (2) L. 4.810.000

3) Rimborsi

3.1	Per Visure e Certificati (in nome e per conto cliente)	L. come da giustificativi
-----	--	---------------------------

4) Spese conglobate (mediamente 30%) su 1)+2)

4.1	30% di 1) e 2) L.5.960.000	L. 1.788.000
-----	----------------------------	--------------

TOTALE COMPETENZE (1 + 2 + 3 + 4) L. 7.748.000

Esempio 2

Al professionista è richiesto di presentare al U.T.E. una denuncia di variazione catastale relativa ad una u.i. a destinazione d'uso ordinaria. L'unità immobiliare ha una superficie di circa 95 mq, è inserita in un fabbricato a sei piani fuori terra, non facente parte di un complesso residenziale. L'unità immobiliare non è allineata nell'intestazione.

Determinazione dell'onorario e degli esposti:

1) Onorari fissi

1.1 Convegni preliminari ed eventuale assunzione dell'incarico	L. 100.000
1.2 Visure catastali (informatiche e cartacee)	L. 150.000
1.3 Compilazione dei modelli previsti dalla procedura DOCFA n°1 x L.70.000=	L. 70.000

Totale onorari fissi **L. 320.000**

2) Compensi a misura

2.1 Rilievo dell'u.i. e restituzione mq 95 x L. 4.000 =	L. 380.000
2.2 Misurazione e verifica caratteristiche generali dell'immobile nel quale insiste l'u.i. da trattare. Caduno	L. 100.000
2.3 Disegno della planimetria (mod.A e B) nella scala richiesta dall'U.T.E. - 1:200 mq 95 x L.1.600	L. 152.000

Totale compensi a misura **L. 632.000**

3) Compensi per prestazioni non ordinarie (allineamento, voltura, etc...)

3.1 Allineamento intestazione partita con procedura DOCFA n°1 x L. 40.000 =	L. 40.000
--	-----------

L. 40.000

4) Rimborsi

4.1 Per visure, Certificati in nome e per conto cliente	L. come da giustificativi
---	---------------------------

5) Spese conglobate (mediamente 30%)

5.1 30% di 1+2+3 = L. 992.000	L. 297.600
-------------------------------	------------

TOTALE COMPETENZE (1 + 2 + 3 + 4 + 5) **L.1.289.920**

18.3 DENUNCIA FABBRICATI CIVILI

Pratiche inerenti l'accatastamento di fabbricati civili al NCEU, comprendente la stesura e compilazione di:

- compilazione mod. D e mod.1N parte I° cad. L. 80.000
- compilazione mod. 1N parte II°
 - sino a 5 subalterni cad. L. 30.000
 - da 6 a 10 subalterni cad. L. 25.000
 - da 11 a 20 subalterni cad. L. 20.000
 - oltre 20 subalterni cad. L. 18.000
- definizione allineamento proprietà (procedura DOCFA) L. 40.000

3) Spese

Il rimborso delle spese vive verrà effettuato, di norma, secondo relativa documentazione.

In alternativa, criterio medio indicativo per il complessivo delle spese, documentabili e non, sull'importo determinato 30%.

18.4 PLANIMETRIE E DENUNCIE FABBRICATI INDUSTRIALI

Pratica completa per la denuncia dei fabbricati industriali al NCEU.

1) Onorario

Con rilievo completo in scala 1:200 dei fabbricati:

a) fino a mq 1.000 a mq L. 1.800

per valori superiori (adottando interpolazione lineare):

b) per superfici di mq 5.000 a mq L. 1.200

c) per superfici di mq 10.000 a mq L. 1.000

Senza rilievo completo in scala 1:200 dei fabbricati:

a) fino a mq 1.000 a mq L. 1.200

per valori superiori (adottando interpolazione lineare):

b) fino a mq 5.000 a mq L. 800

c) fino a mq 10.000 a mq L. 600

Onorario minimo per qualunque tipo di pratica cad. L. 900.000

2) Spese

Il rimborso delle spese vive verrà effettuato di norma sulla base della documentazione fornita dal professionista.

In alternativa criterio medio indicativo per il complessivo delle spese documentabili o non:

- su onorario fino a mq. 1.000 40%
- su onorario per superfici fino a mq 5.000
25%
- su onorario per superfici fino a mq 10.000
20%

NOTA: *I suddetti onorari saranno adeguati in base all'indice ISTAT.*