



# Pratiche Edili

Elenco delle pratiche e dei servizi

# Sommario

<b>APE</b> .....	<b>6</b>
Cos'è l'APE (Attestato di Prestazione Energetica)?.....	6
A cosa serve l'APE per un cittadino?.....	6
In sintesi.....	7
<b>AQE</b> .....	<b>8</b>
Cos'è l'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica)?.....	8
A cosa serve l'AQE per un cittadino?.....	8
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>9</b>
1. Cosa sono le pratiche edilizie?.....	9
2. Quali sono le principali tipologie di pratiche edilizie in FVG?.....	9
2.1 Attività edilizia libera.....	9
2.2 Comunicazione, Segnalazione o Permesso.....	9
2.3 Sanatorie, tolleranze e stato legittimo.....	10
2.4 Interventi in zona sismica.....	10
3. Perché le pratiche edilizie servono ad un cittadino?.....	10
3.1 Sicurezza, regolarità e tutela.....	10
3.2 Accesso a contributi, incentivi e agevolazioni.....	10
3.3 Trasparenza, valore immobiliare, vendite/affitti.....	11
3.4 Semplificazione e digitalizzazione → vantaggio per il cittadino.....	11
3.5 Rigenerazione urbana e uso responsabile del territorio.....	11
4. In sintesi.....	11
<b>VADEMECUM PRATICO DELLE PRATICHE EDILIZIE IN FVG</b> .....	<b>12</b>
Dove e come si presentano le pratiche?.....	14
Perché sono importanti per il cittadino?.....	14
Riferimenti normativi principali.....	14
<b>PERIZIA IMMOBILIARE E STIMA IMMOBILIARE</b> .....	<b>15</b>
Cos'è una Perizia Immobiliare?.....	15
Cosa contiene una perizia immobiliare?.....	15
Chi redige la perizia?.....	16
Tipi di perizia immobiliare.....	16
Perché la perizia immobiliare serve a un cittadino?.....	16
1. Acquisto o vendita di un immobile.....	16
2. Richiesta di un mutuo o di un finanziamento.....	17
3. Successioni ereditarie, divisioni o cause legali.....	17
4. Verifica della regolarità edilizia.....	17

5. Tutela del patrimonio e pianificazione economica.....	17
In sintesi.....	17
Qual è la differenza tra Perizia Immobiliare e Stima di un immobile?.....	18
<b>STATO LEGITTIMO.....</b>	<b>19</b>
Cos'è lo Stato Legittimo di un Immobile?.....	19
In parole semplici.....	19
Da cosa è formato lo stato legittimo?.....	19
A cosa serve lo stato legittimo?.....	20
1. Compravendite immobiliari.....	20
2. Richiesta di mutui e finanziamenti.....	20
3. Interventi edilizi e bonus fiscali.....	20
4. Tutela del valore dell'immobile.....	20
Come si verifica lo stato legittimo?.....	21
Cosa succede se lo stato legittimo non è conforme?.....	21
In sintesi.....	21
Conclusione.....	22
<b>VISURA CATASTALE, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA.....</b>	<b>23</b>
1. Il Catasto: che cos'è in generale?.....	23
2. VISURA CATASTALE.....	23
Perché serve al cittadino?.....	24
3. PLANIMETRIA CATASTALE.....	24
4. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.....	25
5. Differenze in sintesi.....	26
6. Perché sono importanti per un cittadino?.....	26
7. In sintesi finale.....	26
Conclusione.....	27
<b>ACCATASTAMENTI.....</b>	<b>28</b>
1. Cos'è l'accatastamento?.....	28
2. Perché si deve accatastare un immobile?.....	28
3. Cosa contiene una dichiarazione di accatastamento?.....	29
4. Chi esegue l'accatastamento?.....	29
5. Quando si deve fare l'accatastamento?.....	29
6. Perché l'accatastamento serve al cittadino?.....	30
1. Rende l'immobile "ufficiale" e riconosciuto dallo Stato?.....	30
2. Serve per vendere, donare o ereditare?.....	30
3. Serve per calcolare tasse e imposte?.....	30
4. Serve per richiedere mutui o finanziamenti?.....	30

5. Serve per ottenere bonus edilizi e pratiche urbanistiche?.....	30
6. Serve a tutelare il valore e la regolarità dell'immobile?.....	31
7. Tipi di accatastamento.....	31
8. In sintesi.....	31
Conclusione.....	32
<b>RILIEVO D'INTERNI TRAMITE SCANNER 2D.....</b>	<b>33</b>
1. Che cos'è il rilievo d'interni tramite scanner 2D?.....	33
2. A cosa serve questo tipo di rilievo?.....	33
3. Come viene effettuato il rilievo?.....	33
4. È necessario preparare l'immobile prima del rilievo?.....	33
5. Cosa viene consegnato al cliente?.....	33
6. Per quali tipi di immobili è consigliato?.....	33
<b>CREAZIONE DI VISITE VIRTUALI A 360° .....</b>	<b>34</b>
1. Che cos'è una visita virtuale a 360°?.....	34
2. Come vengono realizzate le visite a 360°?.....	34
3. A cosa serve una visita virtuale?.....	34
4. Per chi è consigliato questo servizio?.....	34
5. È necessario preparare gli ambienti prima delle riprese?.....	34

# APE

## Cos'è l'APE (Attestato di Prestazione Energetica)?

L'**APE**, acronimo di **Attestato di Prestazione Energetica**, è un documento ufficiale che descrive **le caratteristiche energetiche di un edificio o di un'unità immobiliare**.

In pratica, l'APE serve a capire **quanto "consuma" una casa** in termini di energia, sia per riscaldarla d'inverno che per raffrescarla d'estate, oltre che per l'acqua calda sanitaria e l'illuminazione.

L'attestato viene redatto da un **tecnico abilitato** (generalmente un ingegnere, un architetto o un geometra) e contiene una serie di dati tecnici, tra cui:

- La **classe energetica** dell'edificio, espressa con una lettera che va da **A4 (la più efficiente)** a **G (la meno efficiente)**.
- Il fabbisogno **annuo di energia**.
- Gli **interventi consigliati** per migliorare l'efficienza energetica (ad esempio sostituire infissi, isolare le pareti, installare pannelli solari).
- Informazioni su impianti, materiali isolanti, e caratteristiche costruttive dell'edificio.

## A cosa serve l'APE per un cittadino?

L'APE è **obbligatorio per legge** in diversi casi, e ha lo scopo di rendere più trasparente e consapevole l'uso dell'energia negli edifici.

Ecco i principali motivi per cui serve a un cittadino:

### 1. Vendita o affitto di un immobile

- a. Quando si vende o si affitta una casa, è **obbligatorio allegare l'APE** al contratto.
- b. Questo documento permette a chi compra o affitta di conoscere **quanto sarà efficiente e costosa da mantenere** l'abitazione.
- c. È un po' come l'etichetta energetica degli elettrodomestici, ma applicata agli edifici.

### 2. Richiesta di bonus o incentivi energetici

- a. Per accedere a molti incentivi fiscali (come l'**Ecobonus** o il **Bonus casa**) serve un APE **prima e dopo i lavori** per dimostrare il miglioramento energetico ottenuto.

### 3. Maggiore consapevolezza e risparmio

- a. L'APE aiuta il cittadino a capire **dove e come la sua abitazione spreca energia**.
- b. Seguendo i consigli del tecnico, si possono fare interventi mirati per **ridurre le bollette** e migliorare il comfort abitativo.

#### 4. Tutela dell'ambiente

- a. Ridurre i consumi energetici significa anche **ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>** e contribuire alla lotta contro il cambiamento climatico.
- b. L'APE, quindi, è anche uno strumento di **educazione ambientale**.

#### In sintesi

L'APE è come una **carta d'identità energetica della casa**: dice quanto consuma, quanto è efficiente e come può migliorare.

Per il cittadino è utile perché:

- È necessario per vendere o affittare casa;
- Serve per ottenere bonus fiscali;
- Aiuta a risparmiare energia e denaro;
- Contribuisce alla tutela dell'ambiente.

# AQE

## Cos'è l'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica)?

L'**AQE**, cioè **Attestato di Qualificazione Energetica**, è un documento tecnico che descrive le prestazioni energetiche di un edificio o di un'unità immobiliare. Serve soprattutto al termine di lavori di nuova costruzione o ristrutturazione importante. È redatto da un tecnico abilitato (per esempio un ingegnere, un architetto o un geometra) e certifica che l'edificio è stato realizzato o riqualificato rispettando i requisiti energetici previsti dalla normativa. A differenza dell'APE, che è un documento ufficiale di certificazione energetica, l'AQE ha la funzione di attestare la conformità dell'opera rispetto al progetto energetico depositato.

Per ottenere l'AQE, un cittadino deve innanzitutto incaricare un tecnico qualificato che possa redigerlo. Il tecnico deve raccogliere tutta la documentazione relativa all'immobile, come il progetto energetico, le schede dei materiali isolanti, i dati sugli impianti installati e le verifiche effettuate in cantiere. Spetta poi al proprietario consentire al tecnico l'accesso all'immobile affinché possa effettuare eventuali sopralluoghi e controlli necessari. Una volta raccolte tutte le informazioni, il tecnico elabora il documento e lo firma assumendosi la responsabilità dei dati riportati. Il cittadino, dopo aver ricevuto l'AQE, deve presentarlo allo sportello del Comune come parte della documentazione necessaria alla fine lavori o all'agibilità dell'immobile, seguendo le modalità richieste dall'amministrazione locale.

## A cosa serve l'AQE per un cittadino?

L'**AQE** serve a un cittadino per dimostrare che la sua casa – nuova o ristrutturata in modo significativo – è stata costruita o riqualificata rispettando i requisiti energetici previsti dalla legge. È quindi un documento che tutela il proprietario perché certifica che i lavori fatti sono conformi al progetto energetico depositato e alle norme vigenti.

È utile soprattutto quando si conclude una costruzione o una ristrutturazione importante, perché permette di chiudere la pratica edilizia presso il Comune. Senza AQE, in molti casi, non è possibile ottenere l'agibilità o completare l'iter burocratico dei lavori. Può inoltre servire come garanzia di qualità dell'intervento, ad esempio se un giorno si decide di vendere l'immobile, perché dimostra che l'edificio è stato realizzato rispettando determinati standard energetici.

In poche parole, l'AQE è uno strumento che protegge il cittadino, certifica la correttezza dei lavori e permette di completare le pratiche amministrative necessarie dopo una nuova costruzione o una ristrutturazione importante.

# PRATICHE EDILIZIE

## 1. Cosa sono le pratiche edilizie?

Le pratiche edilizie sono gli **adempimenti amministrativi e procedurali** che occorre svolgere quando si vuole compiere **interventi edilizi** su un immobile: costruzioni, modifiche, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso, manutenzione, ampliamenti. In FVG, come nel resto d'Italia, esse servono a garantire che gli interventi siano conformi:

- alle norme urbanistiche (come destinazione d'uso, volumi, sagoma, indici, piano regolatore)
- alle norme edilizie/tecniche (sicurezza, sismica, impianti, agibilità)
- alle norme paesaggistiche e ambientali quando applicabili
- a eventuali norme regionali specifiche.

Ad esempio, nella FVG c'è la Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 ("Codice regionale dell'edilizia") che stabilisce definizioni e regole per le attività edilizie. E c'è impegno della regione per semplificare e digitalizzare le pratiche edilizie.

In altre parole: quando un cittadino vuole fare un lavoro nella propria casa o su un edificio, non può semplicemente eseguire quel lavoro: deve valutare **che tipo di intervento** è, e secondo quella classificazione presentare la corretta pratica edilizia al Comune o altro ente competente.

## 2. Quali sono le principali tipologie di pratiche edilizie in FVG?

Ecco alcune delle categorie più rilevanti e ricorrenti di interventi/pratiche edilizie nella regione, con riferimento alla normativa che si applica in FVG.

### 2.1 Attività edilizia libera

Si tratta degli interventi a minor impatto, che **non richiedono preventive autorizzazioni edificatorie** o complessi permessi.

Ad esempio, nell'articolo 16 della L.R. n.19/2009 si legge che sono escluse da preventivo controllo tecnico-amministrativo: manutenzione ordinaria; interventi per eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio; ecc.

Quindi per questi casi il cittadino ha **meno oneri**: spesso basta la comunicazione al Comune o nemmeno quella, secondo il caso.

### 2.2 Comunicazione, Segnalazione o Permesso

A seconda dell'entità dell'intervento, si applicano pratiche più complesse:

- Per interventi più significativi, ad esempio ristrutturazioni, modifiche rilevanti, può essere richiesta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) oppure la CILA, o il permesso di costruire. La SCIA permette di **iniziare i lavori subito** dopo la presentazione (salvo che l'amministrazione si opponga).
- Per interventi molto rilevanti – nuova costruzione, ampliamento importante, cambi di destinazione d'uso – è richiesto il Permesso di costruire.  
Nella FVG, la L.R. n.19/2009 disciplina questi titoli e la scelta del regime edificatorio.

## 2.3 Sanatorie, tolleranze e stato legittimo

Spesso, edifici o opere realizzate in passato possono non essere perfettamente conformi: per questo esistono pratiche per la regolarizzazione: sanatorie, procedure che permettono di ottenere titolo o regolarizzazione.

In FVG è recente l'adozione della Legge regionale 9/2025 che recepisce il "Decreto Salva Casa" nazionale, introducendo semplificazioni per piccoli interventi, tolleranze costruttive, silenzio-assenso.

Ad esempio: tolleranze costruttive fino al 6% per unità immobiliari fino a 60 mq.

## 2.4 Interventi in zona sismica

La FVG essendo zona sismica, vi sono norme specifiche per le costruzioni in zona sismica, con procedimenti tecnici particolari e digitalizzazione degli adempimenti.

## 3. Perché le pratiche edilizie servono ad un cittadino?

Ecco perché queste pratiche non sono una mera burocrazia astratta, ma sono importanti per un cittadino:

### 3.1 Sicurezza, regolarità e tutela

- Fare i lavori seguendo la normativa significa che l'edificio sarà più sicuro (sismica, strutture, impianti) e conforme alle norme.
- Se non si fanno le pratiche corrette, si rischiano sanzioni, obblighi di demolizione o di ripristino, problemi in caso di vendita o successione.
- Regolarità urbanistica/edilizia è importante per garantire il valore dell'immobile.

### 3.2 Accesso a contributi, incentivi e agevolazioni

- Per ottenere finanziamenti, bonus edilizi, sgravi fiscali (es: efficientamento energetico) è spesso necessario che l'intervento sia correttamente autorizzato e

depositata la pratica edilizia.

- In FVG nel regolamento contributi è specificato che la pratica edilizia e il titolo abilitativo devono risultare dalla documentazione.

### 3.3 Trasparenza, valore immobiliare, vendite/affitti

- Un immobile in regola è più facilmente vendibile o affittabile. Chi acquista chiede che sia tutto a posto dal punto di vista edilizio e urbanistico.
- I documenti edilizi (titolo abilitativo, pratiche) sono parte del fascicolo tecnico-amministrativo dell'immobile.

### 3.4 Semplificazione e digitalizzazione → vantaggio per il cittadino

- In FVG è in corso un percorso di digitalizzazione delle pratiche edilizie (portale regionale) per ridurre tempi e burocrazia.
- Questo significa che il cittadino può avere procedure più rapide, più tracciabili e meno onerose.

### 3.5 Rigenerazione urbana e uso responsabile del territorio

- Le normative più recenti della FVG puntano al riuso dell'esistente, alla rigenerazione urbana, a evitare consumo di suolo.
- Per il cittadino questo significa che intervenire su immobili già esistenti può essere più agevolato, e c'è un contesto normativo che valorizza gli interventi di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza.

## 4. In sintesi

Le pratiche edilizie in FVG sono **gli iter amministrativi** che consentono di realizzare interventi edilizi nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. Ci sono tipologie diverse: interventi semplici (edilizia libera) con pratiche minime, interventi più importanti con SCIA o permesso, e pratiche di regolarizzazione per situazioni non conformi.

Per il cittadino servono perché: garantiscono la legalità, la sicurezza e il valore dell'immobile; permettono di accedere a incentivi; rendono più trasparente l'attività edilizia; aiutano a evitare sanzioni o problemi futuri; e stanno diventando più semplici e digitali.

**VADEMECUM PRATICO DELLE PRINCIPALI PRATICHE EDILIZIE IN FRIULI-VENEZIA GIULIA (FVG)**, aggiornato secondo la **Legge regionale 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia)** e le modifiche introdotte dalle leggi regionali **n. 8/2025** e **n. 9/2025** (che recepiscono il cosiddetto "*Decreto Salva Casa*" e la nuova disciplina della rigenerazione urbana).

## VADEMECUM PRATICO DELLE PRATICHE EDILIZIE IN FVG

Tipo di pratica edilizia	Quando serve	Chi la presenta / cosa serve	Tempi e modalità	Note utili per il cittadino
<b>Attività edilizia libera (AEL)</b>	Per interventi di <b>manutenzione ordinaria</b> (tinteggiature, pavimenti, sostituzione infissi uguali), piccole opere da esterno non strutturali, eliminazione barriere architettoniche, impianti temporanei.	Nessun titolo edilizio. Può essere richiesta semplice comunicazione al Comune.	Si può iniziare subito, senza autorizzazioni preventive.	Controllare sempre il regolamento comunale: alcuni comuni chiedono comunicazione semplice (CIL).
<b>CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata</b>	Per <b>manutenzione straordinaria leggera</b> , ad esempio sostituzione infissi diversi, rifacimento bagno, spostamento tramezzi interni, aggiornamento impianti senza modifiche strutturali.	Tecnico abilitato (geometra, ingegnere, architetto) compila e assevera la comunicazione, allegando elaborati grafici.	I lavori <b>possono iniziare subito dopo la presentazione</b> al Comune.	Non consente modifiche strutturali o ampliamenti. Necessaria per bonus edilizi.
<b>SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività</b>	Per <b>interventi di ristrutturazione più rilevanti</b> , modifiche strutturali interne, ampliamenti modesti, mutamenti di destinazione d'uso senza opere esterne.	Presentata dal cittadino tramite un tecnico abilitato con progetto, relazioni, dichiarazioni di conformità.	I lavori possono iniziare <b>contestualmente alla presentazione</b> , salvo verifica successiva del Comune.	È una delle pratiche più usate perché permette di iniziare i lavori rapidamente.
<b>Permesso di Costruire (PdC)</b>	Per <b>nuove costruzioni, ampliamenti consistenti, ristrutturazioni pesanti</b> , demolizioni e ricostruzioni con modifiche sostanziali o cambio destinazione d'uso	Progetto firmato da tecnico abilitato, relazione tecnica, documentazione urbanistica.	Il Comune rilascia il permesso entro 90 giorni (salvo sospensioni). I lavori si possono iniziare solo dopo il rilascio.	È il titolo edilizio più "forte" e garantisce piena regolarità dell'opera. Obbligatorio per quasi tutte le nuove costruzioni.

Tipo di pratica edilizia	Quando serve	Chi la presenta / cosa serve	Tempi e modalità	Note utili per il cittadino
	rilevante.			
<b>SCIA alternativa al Permesso di Costruire</b>	Per alcune ristrutturazioni pesanti che non comportano nuova costruzione ma modifiche rilevanti.	Come la SCIA normale, ma con maggiore documentazione progettuale e tempi di controllo più lunghi.	Si può iniziare <b>30 giorni dopo la presentazione</b> , se il Comune non rileva motivi ostativi.	È una via più rapida rispetto al PdC, ma richiede precisione tecnica.
<b>Comunicazione di Fine Lavori e Segnalazione di Agibilità</b>	Alla fine dei lavori di SCIA o PdC per attestare la conformità e l' idoneità dell'immobile.	Presentata dal tecnico con dichiarazione di conformità e certificazioni impianti.	Entro 15 giorni dalla fine dei lavori.	L'agibilità è necessaria per abitare o vendere l'immobile.
<b>Sanatoria edilizia / accertamento di conformità</b>	Quando un'opera è stata eseguita <b>senza titolo edilizio o in difformità</b> da quello previsto.	Richiesta al Comune con progetto "a sanatoria" e pagamento della sanzione.	I tempi variano (60–90 giorni). Il Comune verifica la doppia conformità (alla norma vigente al momento dei lavori e attuale).	Con la L.R. 9/2025 sono previste <b>tolleranze costruttive fino al 6 %</b> per piccole difformità.
<b>Autorizzazione paesaggistica / vincolo ambientale</b>	Se l'immobile è in <b>zona vincolata</b> (paesaggistica, idrogeologica o storico-artistica).	Il tecnico prepara documentazione paesaggistica; l'autorizzazione arriva dalla Soprintendenza o dalla Regione.	60 giorni circa.	Obbligatoria prima dell'inizio dei lavori. Può essere necessaria anche per AEL o CILA in area vincolata.
<b>Deposito sismico e strutturale</b>	Per qualunque intervento che <b>modifica parti strutturali</b> (anche in SCIA o PdC).	Tecnico strutturista presenta relazione e calcoli al <b>Servizio sismico regionale</b> .	Obbligatorio <b>prima dell'inizio lavori</b> .	Il FVG è zona sismica: il deposito strutturale è sempre richiesto per sicurezza.

## Dove e come si presentano le pratiche?

- Tutte le pratiche edilizie in FVG devono essere presentate **telematicamente** tramite il **Portale Regionale per l'Edilizia Digitale** (in fase di completamento presso i SUAP e SUE comunali).
- Il cittadino può accedere tramite **SPID o CNS**, e allegare i documenti predisposti dal tecnico.
- Il Comune resta l'ente di riferimento per controlli, protocolli e rilascio dei titoli.

## Perché sono importanti per il cittadino?

1. **Legalità e sicurezza** → Evitano sanzioni e problemi futuri.
2. **Valore dell'immobile** → Un immobile in regola è vendibile e assicurabile.
3. **Accesso ai bonus edilizi** → CILA e SCIA sono obbligatorie per Ecobonus, ecc.
4. **Tracciabilità e trasparenza** → Tutto è archiviato digitalmente.
5. **Tutela ambientale e del territorio** → La normativa FVG promuove rigenerazione urbana e riduzione consumo di suolo.

## Riferimenti normativi principali

- **L.R. 19/2009** – Codice regionale dell'edilizia;
- **L.R. 8/2025 e L.R. 9/2025** – Modifiche al codice edilizio e recepimento "Decreto Salva Casa";
- **D.P.R. 380/2001** – Testo unico edilizia nazionale;
- **Regolamenti comunali edilizi e urbanistici locali.**

# PERIZIA IMMOBILIARE E STIMA IMMOBILIARE

## Cos'è una Perizia Immobiliare?

Una **perizia immobiliare** è un **documento tecnico** redatto da un **professionista qualificato** (come un **geometra, architetto, ingegnere o perito estimatore**) che serve a **determinare il valore economico reale di un immobile** – che si tratti di una casa, un appartamento, un terreno o un edificio commerciale.

In parole semplici, la perizia è **una valutazione oggettiva e documentata** del valore di un bene immobile, basata su **analisi tecniche, economiche e di mercato**.

## Cosa contiene una perizia immobiliare?

Una perizia immobiliare non è un semplice “parere” sul valore della casa, ma un documento completo, composto da varie sezioni tecniche e descrittive.

Generalmente include:

### 1. Dati generali dell'immobile

- a. Indirizzo, dati catastali, tipologia (abitazione, ufficio, terreno, ecc.).
- b. Indicazione della proprietà e della situazione giuridica (piena proprietà, usufrutto, ipoteche, ecc.).

### 2. Descrizione tecnica dell'immobile

- a. Dimensioni, metratura commerciale e reale.
- b. Caratteristiche costruttive (materiali, impianti, finiture).
- c. Stato di manutenzione e livello di conservazione.
- d. Eventuali pertinenze (garage, giardino, soffitta, cantina, ecc.).

### 3. Analisi urbanistica e catastale

- a. Verifica della **conformità edilizia e urbanistica** (cioè se l'immobile è stato costruito e modificato nel rispetto delle norme e con le dovute autorizzazioni).
- b. Controllo della situazione catastale, planimetrie, visure e dati di rendita.

### 4. Stima del valore di mercato

- a. Si basa su diversi **metodi estimativi**:
  - i. **Metodo comparativo** → confronto con immobili simili venduti nella stessa zona.
  - ii. **Metodo del costo** → calcolo del costo di ricostruzione meno il deprezzamento.
  - iii. **Metodo reddituale** → per immobili a reddito (es. affittati).
- b. Il tecnico indica un **valore finale di stima**, espresso in euro.

### 5. Documentazione allegata

- a. Fotografie, estratti di mappa, planimetrie, visure catastali, certificazioni energetiche (APE), copia dei titoli edilizi.

## Chi redige la perizia?

La perizia immobiliare deve essere redatta da un **tecnico abilitato iscritto al proprio albo professionale**, come:

- **Geometra, ingegnere, architetto, perito industriale o agrario**, a seconda del tipo di immobile.
- In alcuni casi, se richiesta da istituti di credito o da tribunali, deve essere redatta da un **perito iscritto in un apposito albo dei consulenti tecnici d'ufficio (CTU)**.

## Tipi di perizia immobiliare

Esistono vari tipi di perizia, a seconda dello scopo per cui viene richiesta:

<b>Tipo di perizia</b>	<b>Finalità principale</b>
<b>Perizia estimativa di mercato</b>	Determinare il valore reale dell'immobile per vendita, acquisto o divisione ereditaria.
<b>Perizia per mutuo bancario</b>	Valutazione richiesta dalla banca per concedere un mutuo ipotecario, a garanzia del finanziamento.
<b>Perizia giurata</b>	Perizia asseverata davanti a un pubblico ufficiale (es. tribunale, notaio), con valore legale.
<b>Perizia tecnica urbanistica</b>	Verifica della regolarità edilizia e conformità urbanistica.
<b>Perizia assicurativa o danni</b>	Valutazione del valore dopo eventi come incendi, alluvioni o terremoti.

## Perché la perizia immobiliare serve a un cittadino?

Una perizia è **fondamentale per diversi motivi pratici, economici e legali**. Ecco i principali:

### 1. Acquisto o vendita di un immobile

- Permette di conoscere il **valore reale di mercato**, evitando di pagare troppo o di vendere sottocosto.
- È utile per avere una **valutazione imparziale**, basata su criteri tecnici e non su

- opinioni personali.
- Spesso viene usata come base per **trattative di compravendita**.

## 2. Richiesta di un mutuo o di un finanziamento

- Le banche richiedono sempre una **perizia tecnica** per valutare il valore dell'immobile che sarà **posto a garanzia del mutuo**.
- La perizia influisce direttamente sull'importo massimo del prestito che può essere concesso.

## 3. Successioni ereditarie, divisioni o cause legali

- In caso di eredità o separazione, la perizia serve a **stabilire in modo oggettivo il valore dei beni** da dividere.
- Nei contenziosi (es. danni, abusi edilizi, espropri), la perizia è **uno strumento di prova tecnica**.

## 4. Verifica della regolarità edilizia

- La perizia può evidenziare **difformità urbanistiche o catastali**, aiutando il cittadino a **regolarizzare la propria casa** (ad esempio prima di venderla o ristrutturarla).
- È utile anche per capire **se un immobile può accedere a bonus edilizi o detrazioni fiscali**.

## 5. Tutela del patrimonio e pianificazione economica

- Conoscere il valore reale del proprio immobile permette al cittadino di **gestire meglio il proprio patrimonio**, pianificare investimenti o successioni, e difendersi da valutazioni errate o ingiuste.

## In sintesi

Una **perizia immobiliare** è una **valutazione tecnica ufficiale** che definisce il valore reale di un immobile e ne certifica la regolarità.

Serve al cittadino per:

- conoscere il valore effettivo della propria casa;
- vendere, acquistare o chiedere un mutuo in modo consapevole;
- tutelarsi legalmente in caso di controversie o divisioni;
- regolarizzare la propria posizione urbanistica e catastale.

È quindi uno **strumento di trasparenza, sicurezza e tutela economica**, che dà al cittadino la certezza del valore e della conformità del proprio immobile.

## Qual è la differenza tra Perizia Immobiliare e Stima di un immobile?

La **perizia immobiliare** e la **stima di un immobile** sono due attività simili perché entrambe mirano a determinare il valore di una proprietà, ma si differenziano soprattutto per finalità, livello di approfondimento e valore legale.

La **perizia immobiliare** è un documento tecnico redatto da un professionista abilitato, come un ingegnere, architetto o geometra, e ha carattere formale. Viene richiesta quando serve un'analisi dettagliata e ufficiale, ad esempio in caso di compravendite complesse, mutui, divisioni ereditarie, cause legali o accertamenti fiscali. La perizia descrive lo stato dell'immobile, verifica documenti e conformità urbanistiche e catastali, analizza il mercato e giustifica ogni passaggio che porta alla valutazione finale. Ha un peso giuridico e può essere utilizzata come prova.

La **stima di un immobile**, invece, è una valutazione più semplice e orientativa del valore, spesso effettuata da agenti immobiliari o professionisti anche senza un livello di formalità così alto. Serve principalmente per capire quanto potrebbe valere una casa sul mercato prima di venderla o acquistarla. Non richiede verifiche tecniche approfondite né analisi documentali complete e non ha valore legale paragonabile a quello di una perizia. È utile per farsi un'idea realistica del prezzo, ma non sostituisce una valutazione tecnica ufficiale.

In sintesi, la perizia è un documento tecnico e formale con valore legale e un livello di analisi molto approfondito, mentre la stima è una valutazione orientativa, più rapida e meno strutturata, utile soprattutto a fini commerciali.

# STATO LEGITTIMO

## Cos'è lo Stato Legittimo di un Immobile?

Lo **stato legittimo di un immobile** è il **complesso delle condizioni urbanistiche ed edilizie che definiscono la regolarità legale** di quell'edificio o unità immobiliare.

In parole semplici, rappresenta **la fotografia "ufficiale" e riconosciuta dalla legge di com'è stato costruito l'immobile e di come può essere oggi utilizzato.**

Questo concetto è stato **introdotto e definito con precisione dal Decreto Semplificazioni (D.L. 76/2020)**, che ha modificato l'art. 9-bis del **Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001)**.

## In parole semplici

Lo "stato legittimo" è **la situazione edilizia corretta, conforme ai titoli edilizi rilasciati nel tempo** (permessi, concessioni, DIA, SCIA, CILA, ecc.) e alle norme vigenti quando l'immobile è stato costruito o modificato.

In altre parole:

- È la **storia amministrativa e tecnica** dell'immobile che dimostra che tutto ciò che è stato costruito o modificato è stato fatto **legalmente e nel rispetto delle regole urbanistiche.**

## Da cosa è formato lo stato legittimo?

La legge stabilisce che lo stato legittimo di un immobile si ricava da due elementi principali:

- 1. Dal titolo edilizio originario**
  - a. cioè il **permesso di costruire, concessione edilizia o licenza edilizia** con cui è stato costruito l'edificio;
  - b. insieme agli **eventuali titoli successivi** (SCIA, CILA, Permesso, Sanatorie) che hanno autorizzato **modifiche, ampliamenti o ristrutturazioni.**
- 2. Dalla documentazione catastale e dalle pratiche edilizie depositate**
  - a. come planimetrie, disegni, relazioni tecniche, collaudi, agibilità, visure catastali aggiornate, e altri atti che attestano l'evoluzione dell'immobile nel tempo.

In casi particolari (come edifici molto vecchi, costruiti prima dell'introduzione delle leggi urbanistiche del 1942 o delle norme edilizie comunali), **lo stato legittimo può essere dimostrato anche tramite prove storiche o documenti d'archivio, fotografie, mappe**

catastali o dichiarazioni tecniche giurate.

## A cosa serve lo stato legittimo?

Lo **stato legittimo** serve per dimostrare che **l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale**.

È necessario in moltissime situazioni della vita quotidiana di un cittadino.

### 1. Compravendite immobiliari

Prima di vendere o acquistare una casa, è fondamentale accertarsi che lo stato legittimo sia **coerente con lo stato di fatto** (cioè com'è realmente l'immobile).

- Se ci sono difformità (pareti spostate, verande chiuse, ampliamenti non autorizzati, ecc.), il **notaio potrebbe rifiutare il rogito**.
- In caso di difformità gravi, l'acquirente potrebbe trovarsi con **un immobile non regolare e di valore inferiore**.

Per questo motivo, **molti notai richiedono una "Relazione sullo Stato Legittimo"** redatta da un tecnico, prima dell'atto di compravendita.

### 2. Richiesta di mutui e finanziamenti

Le banche, prima di concedere un mutuo, vogliono la certezza che l'immobile dato in garanzia sia **legalmente conforme**.

Se lo stato legittimo non è dimostrato o presenta difformità, il **mutuo può essere rifiutato**.

### 3. Interventi edilizi e bonus fiscali

Quando si presenta una **pratica edilizia (CILA, SCIA, Permesso di costruire)** o si vuole usufruire di **bonus fiscali** (come Ecobonus, Bonus ristrutturazioni), il tecnico deve **dichiarare e verificare lo stato legittimo** dell'immobile.

- Se non è legittimo, **non si possono autorizzare i lavori**.
- In alcuni casi è necessario **regolarizzare le difformità** prima di procedere.

### 4. Tutela del valore dell'immobile

Uno stato legittimo chiaro e dimostrabile **augmenta il valore dell'immobile** e **assicura tranquillità giuridica** a chi lo possiede o lo acquista.

Un immobile con abusi o difformità può invece perdere valore o diventare difficile da vendere.

## Come si verifica lo stato legittimo?

Per accertare lo stato legittimo serve una **verifica tecnica approfondita**, effettuata da un **professionista abilitato** (geometra, architetto o ingegnere).

Il tecnico:

1. Analizza **tutti i titoli edilizi** presenti negli archivi comunali.
2. Confronta **i disegni depositati** con la **situazione reale dell'immobile**.
3. Controlla **la conformità catastale**.
4. Redige una **Relazione sullo Stato Legittimo**, con allegata documentazione grafica e fotografica.

Se emergono **difformità o piccoli abusi**, può suggerire di procedere a una **sanatoria edilizia** o a un **accertamento di conformità** per regolarizzare la situazione.

## Cosa succede se lo stato legittimo non è conforme?

Se un immobile presenta **difformità edilizie o urbanistiche**, cioè **non corrisponde ai titoli depositati**, si parla di **stato non legittimo**.

In questo caso:

- il Comune può applicare **sanzioni amministrative** o imporre la **demolizione** delle opere abusive;
- non si possono ottenere nuovi **titoli edilizi**;
- l'immobile **non può essere venduto** senza regolarizzazione;
- non si ha diritto ai **bonus edilizi o fiscali**.

## In sintesi

<b>Aspetto</b>	<b>Descrizione sintetica</b>
<b>Cos'è</b>	La situazione urbanistica e edilizia conforme e documentata dell'immobile.
<b>Come si determina</b>	Analizzando titoli edilizi, planimetrie, pratiche, catasto e verifiche tecniche.
<b>Chi la accerta</b>	Tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere).
<b>Quando serve</b>	In caso di vendita, mutuo, ristrutturazione o bonus edilizi.
<b>Perché è</b>	Garantisce la regolarità legale, il valore e la sicurezza dell'immobile.

## **Aspetto**                      **Descrizione sintetica**

**importante**

### **Conclusione**

Lo **stato legittimo di un immobile** è uno strumento di **trasparenza e tutela** per il cittadino:

- certifica che la casa o l'edificio sono **in regola con le leggi**;
- permette di **vendere, acquistare o ristrutturare in sicurezza**;
- evita **problemi legali e perdite economiche**;
- garantisce il **valore e la piena utilizzabilità del bene immobiliare**.

In breve:

Conoscere e dimostrare lo **stato legittimo** significa **avere la certezza che la propria casa è "a norma" e vale davvero quello che sembra**.

# VISURA CATASTALE, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA

## 1. Il Catasto: che cos'è in generale?

Prima di tutto, bisogna sapere cos'è il **Catasto**.

Il **Catasto** è un **registro pubblico gestito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio** che raccoglie e aggiorna **tutti i dati identificativi, tecnici ed economici dei beni immobili presenti in Italia** (fabbricati e terreni).

Serve per:

- identificare gli immobili in modo univoco;
- calcolare imposte e tributi (IMU, TASI, successioni, ecc.);
- conoscere le caratteristiche e la rendita catastale di ogni bene.

Le informazioni catastali **non certificano la proprietà legale** (quella si trova nei registri immobiliari), ma sono indispensabili per **descrivere l'immobile dal punto di vista tecnico e fiscale**.

Da questo archivio derivano tre documenti fondamentali:

- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- **Estratto di mappa catastale**

## 2. VISURA CATASTALE

**Cos'è?**

La **visura catastale** è un **documento ufficiale rilasciato dal Catasto** che contiene **tutti i dati identificativi e reddituali di un immobile o terreno**.

Può essere riferita a:

- **un immobile urbano** (appartamento, casa, garage, ufficio, negozio);
- **un terreno agricolo o edificabile;**
- oppure a **una persona fisica o giuridica**, per elencare tutti i beni intestati.

**Cosa contiene una visura catastale?**

Una visura catastale può includere:

- **Dati identificativi dell'immobile:**  
Foglio, particella, subalterno, Comune e sezione catastale.
- **Dati anagrafici dell'intestatario:**  
Nome, cognome, codice fiscale o denominazione della società.
- **Dati tecnici:**  
Categoria (es. A/2 = abitazione civile, C/6 = garage, D/7 = capannone industriale), consistenza (in vani o metri quadrati), classe, rendita catastale.
- **Indirizzo e ubicazione.**
- **Eventuali variazioni storiche:** per vedere l'evoluzione dell'immobile nel tempo.

## Perché serve al cittadino?

La visura catastale serve per:

- **verificare la proprietà** e gli intestatari di un immobile;
- controllare che i dati catastali siano **corretti e aggiornati**;
- conoscere la **rendita catastale**, utile per il calcolo di IMU, TASI, successioni o mutui;
- allegare documenti tecnici a **compravendite, successioni o pratiche edilizie**;
- ottenere informazioni per **regolarizzare situazioni catastali**.

È quindi un documento essenziale per chi possiede, vende o eredita un immobile.

## 3. PLANIMETRIA CATASTALE

### Cos'è?

La **planimetria catastale** è la **rappresentazione grafica ufficiale** dell'immobile depositata al Catasto.

È una **piantina in scala**, che mostra come è fatto l'immobile al suo interno: stanze, muri, porte, finestre, scale, bagni, balconi, ecc.

In sostanza, è la **mappa interna dell'appartamento o del fabbricato** così come risulta agli atti del Catasto.

### Cosa contiene?

La planimetria catastale riporta:

- La **sagoma dell'immobile** e la **disposizione dei locali interni**;
- Le **dimensioni e la scala di rappresentazione** (in genere 1:200);
- I **riferimenti catastali** (foglio, particella, subalterno);
- La **destinazione d'uso dei vani** (cucina, bagno, camera, ecc.);
- L'indicazione dell'orientamento (Nord, accessi, ecc.);
- Le eventuali **pertinenze** (cantine, garage, soffitte).

## Perché serve al cittadino?

La planimetria è utile per:

- **Confrontare lo stato di fatto** dell'immobile con quanto risulta al Catasto (serve a verificare se ci sono modifiche non dichiarate o abusi edilizi);
- **Vendere o acquistare un immobile:** il notaio verifica che la planimetria depositata sia conforme alla realtà;
- **Richiedere mutui o finanziamenti:** le banche la chiedono per accertare la regolarità dell'immobile;
- **Richiedere bonus edilizi o presentare pratiche urbanistiche;**
- **Calcolare superfici e rendite.**

**Importante:** solo il proprietario (o una persona da lui delegata) può richiedere la planimetria catastale, per motivi di privacy.

## 4. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

### Cos'è?

L'**estratto di mappa catastale** (detto anche *mappa particellare*) è una **porzione della mappa catastale dei terreni**, che rappresenta graficamente la **posizione e i confini dei terreni e dei fabbricati** in una determinata zona.

È una **mappa topografica ufficiale** in scala (di solito 1:2000 o 1:4000), dove ogni particella è identificata da un numero.

### Cosa contiene?

- Le **particelle catastali** con i loro numeri identificativi;
- I **fabbricati** presenti sul terreno;
- Le **strade, confini, fossi, corsi d'acqua** e altri elementi territoriali;
- Le **linee di divisione** tra le proprietà;
- Il **nord geografico** e la **scala grafica**.

## Perché serve al cittadino?

L'estratto di mappa serve per:

- **Individuare esattamente dove si trova un terreno o un fabbricato;**
- Verificare i **confini e le adiacenze** con le proprietà vicine;
- Preparare **pratiche catastali, edilizie o notarili** (frazionamenti, successioni, compravendite, accatastamenti, ecc.);
- Allegare documentazione a **permessi di costruire o varianti urbanistiche;**
- Risolvere **controversie sui confini** tra privati o con enti pubblici.

## 5. Differenze in sintesi

<b>Documento</b>	<b>Contenuto principale</b>	<b>Utilità principale</b>
<b>Visura catastale</b>	Dati identificativi, tecnici e reddituali dell'immobile	Verificare intestatari, rendita, categoria e conformità fiscale
<b>Planimetria catastale</b>	Piantina in scala dell'unità immobiliare (fabbricato)	Controllare la distribuzione interna e la conformità urbanistica
<b>Estratto di mappa</b>	Rappresentazione grafica dei terreni e fabbricati in una zona	Individuare posizione, confini e particelle catastali

## 6. Perché sono importanti per un cittadino?

Questi documenti sono strumenti **fondamentali di conoscenza, tutela e trasparenza** per chi possiede o intende acquistare un immobile.

Servono a:

- **Dimostrare la regolarità e l'identità dell'immobile;**
- **Evitare errori o contestazioni** in compravendite, successioni o pratiche edilizie;
- **Verificare la correttezza dei tributi** legati alla proprietà;
- **Accedere a mutui, incentivi o bonus fiscali;**
- **Difendere i propri diritti di proprietà** in caso di dispute su confini o consistenze.

## 7. In sintesi finale

<b>Documento catastale</b>	<b>Cos'è in breve</b>	<b>Perché serve al cittadino</b>
<b>Visura catastale</b>	Documento che elenca dati, rendita e intestatari di un immobile	Per conoscere, verificare e dimostrare la propria posizione catastale
<b>Planimetria catastale</b>	Disegno tecnico in scala dell'immobile	Per controllare la conformità e allegarla a vendite, mutui o pratiche edilizie

## Documento catastale Cos'è in breve

## Perché serve al cittadino

### Estratto di mappa

Porzione di mappa  
territoriale con particelle e  
confini

Per individuare il terreno e definirne limiti e  
posizione

## Conclusione

La **visura**, la **planimetria** e l'**estratto di mappa** sono tre documenti che, insieme, raccontano **identità, forma e posizione** di un immobile.

Per un cittadino, conoscerli e saperli leggere significa:

- capire esattamente cosa possiede,
- evitare errori o contestazioni,
- e gestire la propria casa o il proprio terreno in modo sicuro, legale e consapevole.

# ACCATASTAMENTI

## 1. Cos'è l'accatastamento?

L'**accatastamento** è la **procedura ufficiale con cui un immobile (fabbricato o terreno)** viene **registrato nel Catasto** – cioè nel **registro nazionale gestito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio** che contiene tutti i dati identificativi, tecnici e fiscali dei beni immobili presenti in Italia.

In pratica, accatastare significa **dichiarare formalmente l'esistenza di un immobile**, fornendo tutte le informazioni che lo riguardano:

- dove si trova;
- com'è fatto;
- come viene utilizzato;
- chi ne è il proprietario;
- e qual è la sua **rendita catastale** (cioè il valore fiscale su cui si calcolano le imposte).

## 2. Perché si deve accatastare un immobile?

L'accatastamento è **obbligatorio per legge** ogni volta che si realizza, si modifica o si scopre un immobile che **non è ancora registrato al Catasto**.

Serve a garantire che **ogni costruzione esistente sia censita e correttamente tassata**, ma anche che la pubblica amministrazione conosca la **situazione edilizia e territoriale del Paese**.

Deve essere effettuato in diversi casi, ad esempio:

1. **Nuova costruzione**  
→ Quando si costruisce un nuovo edificio o una nuova unità abitativa (casa, capannone, negozio, garage, ecc.).
2. **Ristrutturazione o ampliamento**  
→ Quando si modificano la struttura, la forma o la distribuzione interna di un immobile.
3. **Cambio di destinazione d'uso**  
→ Quando, per esempio, un magazzino diventa un'abitazione o un ufficio.
4. **Demolizione o fusione di unità immobiliari**  
→ Quando più immobili vengono uniti o divisi.

#### 5. Accatastamento d'ufficio o sanatoria

→ In caso di immobili costruiti senza essere dichiarati (abusi o omissioni).

### 3. Cosa contiene una dichiarazione di accatastamento?

Durante la procedura di accatastamento, il tecnico abilitato predispone una **dichiarazione catastale** che contiene:

- **Dati identificativi dell'immobile**  
(Comune, sezione, foglio, particella, subalterno);
- **Dati del proprietario o del titolare di diritto reale;**
- **Descrizione e destinazione d'uso;**
- **Categoria catastale** (es. A/2 abitazione civile, C/6 garage, D/7 capannone, ecc.);
- **Consistenza** (in vani, metri quadrati o ettari);
- **Rendita catastale** (cioè il valore fiscale attribuito dall'Agenzia delle Entrate);
- **Planimetria catastale** (la pianta in scala dell'immobile);
- **Documentazione tecnica e grafica.**

Tutti questi dati confluiscono nel **Catasto Fabbricati** (per le costruzioni) o nel **Catasto Terreni** (per le aree agricole o edificabili).

### 4. Chi esegue l'accatastamento?

L'accatastamento **non può essere fatto dal cittadino da solo.**

È una pratica **tecnica e fiscale**, che deve essere eseguita da un **professionista abilitato** iscritto al proprio albo professionale, come:

- **Geometra;**
- **Ingegnere;**
- **Architetto;**
- **Perito industriale o agrario** (a seconda dei casi).

Il tecnico redige la pratica **tramite software catastali ufficiali (DOCFA o PREGEO)** e la trasmette telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

Dopo la verifica, il Catasto attribuisce **un numero identificativo (subalterno)** e **una rendita catastale definitiva.**

### 5. Quando si deve fare l'accatastamento?

La legge impone **tempi precisi:**

- Per un **nuovo fabbricato**, l'accatastamento deve essere presentato **entro 30 giorni dalla fine dei lavori.**

- Per **modifiche o variazioni**, entro **30 giorni dall'esecuzione delle opere**.

Il mancato accatastamento può comportare **sanzioni amministrative** e l'impossibilità di ottenere **agibilità, vendere o locare l'immobile**.

## 6. Perché l'accatastamento serve al cittadino?

L'accatastamento non è solo un obbligo legale, ma anche una **tutela per il cittadino**. Ecco i motivi principali per cui è importante:

### 1. Rende l'immobile "ufficiale" e riconosciuto dallo Stato?

Un immobile accatastato **esiste legalmente** per la pubblica amministrazione. Senza accatastamento, la costruzione è "invisibile" agli occhi del fisco e non può essere venduta, affittata o utilizzata regolarmente.

### 2. Serve per vendere, donare o ereditare?

Nei **rogiti notarili** (vendite, donazioni, successioni), è obbligatorio indicare i **dati catastali** corretti e aggiornati.

Un immobile non accatastato o accatastato male **non può essere trasferito legalmente**.

### 3. Serve per calcolare tasse e imposte?

L'accatastamento stabilisce la **rendita catastale**, che è la base per calcolare:

- **IMU e TASI** (imposte comunali sugli immobili);
- **Tasse di successione e donazione**;
- **Canoni di locazione concordati**;
- **Imposte sui redditi fondiari (IRPEF)**.

Senza accatastamento, le tasse non possono essere calcolate correttamente, e si rischiano **sanzioni o recuperi fiscali**.

### 4. Serve per richiedere mutui o finanziamenti?

Le banche richiedono sempre che l'immobile sia **accatastato regolarmente** prima di concedere un mutuo, perché devono verificare il **valore e la rendita catastale** del bene dato in garanzia.

### 5. Serve per ottenere bonus edilizi e pratiche urbanistiche?

Per accedere a **bonus fiscali (Ecobonus, Bonus ristrutturazione, ecc.)**, il tecnico deve dichiarare che l'immobile è **accatastato e conforme**.

In caso contrario, i lavori **non possono essere approvati** né agevolati.

## 6. Serve a tutelare il valore e la regolarità dell'immobile?

Un immobile accatastato in modo corretto è **più sicuro da vendere e da acquistare**.  
Garantisce che i **dati tecnici, fiscali e urbanistici siano allineati**, e che non ci siano **problemi di irregolarità**.

## 7. Tipi di accatastamento

<b>Tipo di accatastamento</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Esempi pratici</b>
<b>Nuovo accatastamento</b>	Prima iscrizione al Catasto di un nuovo edificio o unità immobiliare	Costruzione di una casa o di un garage
<b>Variazione catastale</b>	Aggiornamento dei dati a seguito di modifiche edilizie	Ristrutturazione, ampliamento, fusione o cambio d'uso
<b>Accatastamento d'ufficio</b>	Iscrizione effettuata dal Catasto per immobili non dichiarati	Immobili abusivi o mai registrati
<b>Accatastamento in sanatoria</b>	Registrazione successiva alla regolarizzazione edilizia	Abusi edilizi sanati con condono o sanatoria

## 8. In sintesi

<b>Aspetto</b>	<b>Descrizione sintetica</b>
<b>Cos'è</b>	Procedura con cui un immobile viene iscritto ufficialmente nel Catasto
<b>Chi lo fa</b>	Tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere)
<b>Quando serve</b>	In caso di nuova costruzione, modifica, cambio d'uso, fusione o sanatoria
<b>Perché serve al</b>	Per vendere, ristrutturare, richiedere mutui, pagare correttamente le

<b>Aspetto</b>	<b>Descrizione sintetica</b>
<b>cittadino</b>	imposte e regolarizzare la propria casa

## **Conclusione**

L'**accatastamento** è la **base legale e tecnica di ogni immobile**:  
permette di **dare un'identità ufficiale** a una casa o a un terreno, di **valutarne il valore fiscale**, e di **gestirlo in modo trasparente e regolare**.

Per un cittadino, significa:

- poter usare, vendere o affittare l'immobile in sicurezza,
- essere in regola con lo Stato e con il Comune,
- e tutelare il proprio patrimonio nel tempo.

In breve: **senza accatastamento, un immobile "non esiste" agli occhi della legge.**

# RILIEVO D'INTERNI TRAMITE SCANNER 2D

## 1. Che cos'è il rilievo d'interni tramite scanner 2D?

È una tecnica di misurazione degli spazi interni che utilizza uno scanner laser 2D per rilevare con precisione le dimensioni degli ambienti. Lo strumento permette di acquisire rapidamente distanze, geometrie e posizione degli elementi principali dell'immobile, creando una base dati accurata per la restituzione grafica.

## 2. A cosa serve questo tipo di rilievo?

Il rilievo è utile per ottenere una rappresentazione precisa dello stato di fatto di un immobile. Viene utilizzato per progetti di ristrutturazione, pratiche edilizie, aggiornamenti catastali, progettazione di interni o per avere planimetrie affidabili quando quelle esistenti non sono aggiornate o non sono disponibili.

## 3. Come viene effettuato il rilievo?

Il tecnico utilizza uno scanner laser 2D che misura automaticamente le distanze tra le superfici degli ambienti. Durante il sopralluogo vengono rilevate le dimensioni delle stanze, lo spessore dei muri, la posizione di porte, finestre e altri elementi architettonici. I dati raccolti vengono poi elaborati in studio per realizzare le planimetrie.

## 4. È necessario preparare l'immobile prima del rilievo?

Non sono richieste particolari preparazioni. È sufficiente che gli ambienti siano accessibili e che il tecnico possa muoversi liberamente all'interno delle stanze per effettuare le misurazioni.

## 5. Cosa viene consegnato al cliente?

Al termine dell'elaborazione dei dati vengono consegnati elaborati tecnici digitali, come planimetrie quotate e rappresentazioni dello stato di fatto dell'immobile, utilizzabili per progettazione, pratiche tecniche o documentazione.

## 6. Per quali tipi di immobili è consigliato?

Il rilievo d'interni tramite scanner 2D è adatto per appartamenti, uffici, negozi, locali commerciali e in generale per qualsiasi spazio interno dove sia necessario ottenere misure precise e una documentazione tecnica affidabile.

# CREAZIONE DI VISITE VIRTUALI A 360°

## 1. Che cos'è una visita virtuale a 360°?

Una visita virtuale a 360° è un'esperienza interattiva che permette di esplorare uno spazio come se ci si trovasse realmente al suo interno. Attraverso immagini sferiche ad alta risoluzione è possibile muoversi tra gli ambienti, osservare ogni direzione e avere una percezione completa degli spazi.

## 2. Come vengono realizzate le visite a 360°?

Le riprese vengono effettuate utilizzando una videocamera a 360° in grado di catturare l'intero ambiente in un'unica immagine sferica. Durante il sopralluogo vengono realizzati diversi punti di ripresa all'interno degli spazi; successivamente le immagini vengono elaborate e collegate tra loro per creare un percorso virtuale navigabile.

## 3. A cosa serve una visita virtuale?

Le visite virtuali sono molto utili per presentare e valorizzare un immobile o uno spazio. Permettono a clienti, acquirenti o collaboratori di visitare gli ambienti da remoto, direttamente da computer, tablet o smartphone, senza la necessità di essere fisicamente sul posto.

## 4. Per chi è consigliato questo servizio?

La visita a 360° è particolarmente indicata per agenzie immobiliari, attività commerciali, strutture ricettive, uffici e professionisti che desiderano mostrare i propri spazi online in modo immersivo e coinvolgente.

## 5. È necessario preparare gli ambienti prima delle riprese?

È consigliabile che gli spazi siano ordinati e ben illuminati, poiché le immagini a 360° mostrano l'ambiente in ogni direzione. Un ambiente curato contribuisce a rendere la visita virtuale più efficace e professionale.