

Frazionamento Catastale

Il **frazionamento catastale** è una procedura con la quale si mira a dividere in più unità un immobile oppure un terreno. Le ragioni per le quali si attua questa procedura possono essere di diversa natura. Possono essere economiche, in modo tale da ottenere un guadagno in seguito al frazionamento, oppure possono essere la risultante di disposizioni testamentarie per cui più soggetti sono nominati eredi di un unico bene il quale deve essere diviso per soddisfare tutti gli aventi causa.

Frazionamento di immobili

Come abbiamo già detto le ragioni per le quali si procede con il frazionamento di un immobile possono essere le più svariate. In ogni caso **augmenta il valore dell'immobile** poiché, specie nelle grandi città, il valore per metro quadro di unità più piccole è superiore rispetto a quelle più grandi.

L'intera procedura di frazionamento immobile, sotto il profilo amministrativo, consta di alcuni passaggi fondamentali come la richiesta di autorizzazione, la variazione catastale e registrazione delle nuove unità con atto notarile. Il comune dove è situato l'immobile può concedere tale autorizzazione, la quale degli oneri economici e tali oneri possono variare da regione a regione per il semplice fatto che esistono norme comunali e regionali che regolano l'urbanizzazione territoriale.



Per la variazione catastale occorre l'ausilio di un tecnico, **geometra**, il quale, in accordo con il proprietario, presenta all' **Agenzia del Territorio** (ex catasto) la nuova planimetria dell'immobile con le modifiche apportate.

Tale documentazione può essere inviata anche in via telematica. Con l'atto notarile si attestano nuovi diritti di proprietà. Il professionista incaricato si occuperà di presentare la documentazione necessaria relativa al catasto terreni e fabbricati.

Frazionamento immobile: quali documenti sono necessari?

Per precedere con il frazionamento dell'unità immobiliare occorre essere in possesso di alcuni documenti. Per prima cosa, occorre presentare la planimetria dell'unità abitativa e i dati catastali dell'immobile. Inoltre, occorre presentare il progetto della futura unità abitativa che si andrà a creare in seguito al frazionamento. Il progetto verrà realizzato da un tecnico professionista, il quale lo elaborerà grazie all'ausilio del software **DOCFA**.

Il frazionamento unità immobiliare può riguardare diverse tipologie immobiliari come ad esempio villette, negozi e magazzini. (Se stai costruendo o ristrutturando casa potrebbe esserti utile consultare il sito dei nostri partner DemShop, un e-commerce dedicato agli impianti civili e industriali).

Frazionamento appartamento

Quando tale operazione riguarda un appartamento situato in un condominio bisogna prima accertarsi che il regolamento condominiale non lo vieti ed in seguito accertarsi che la frammentazione non rechi danni a terzi. Infine, bisogna rivalutare con l'amministratore di condominio le **quote millesimali**.

Quali sono i costi di un frazionamento?

Costo del frazionamento catastale: come calcolarlo

Il **frazionamento catastale**, ossia la pratica di dividere un immobile in più parti, ha un costo. I primi **costi** da sostenere sono quelli relativi al guadagno del tecnico che procede al frazionamento. Il tecnico privato, infatti, inizia con un'analisi dell'immobile, ossia con un **sopralluogo**. Normalmente il costo del sopralluogo può essere calcolato a ore oppure in base alla metratura dell'immobile da osservare. C'è poi il costo del progetto e del deposito del progetto al Comune.

Quest'ultima istituzione prevede dei costi per il cittadino per quanto riguarda la **registrazione della pratica**: normalmente i costi sono fissi, calcolati in base al tipo di frazionamento e al tipo di immobile, e prevedono un pagamento delle imposte di bollo per l'espletamento della pratica. Rimangono da pagare, infine, i **diritti catastali** sull'istruttoria.

Chi può richiedere il frazionamento catastale

Il frazionamento catastale può essere richiesto solo dai **proprietari** di immobili: sono quindi esclusi gli inquilini in affitto.

Il proprietario formalizza la richiesta, che comunque può essere posta solo a un tecnico come il geometra. Nel caso siano implicati altri **tecnici** (un architetto o un ingegnere, ad esempio) essi devono comunque presentare richiesta al geometra.

Il **Comune** fornisce un suo perito d'ufficio, che si affianca al geometra contattato privatamente dal proprietario di casa e che rappresenta le istituzioni.

Se il frazionamento catastale riguarda una successione ereditaria post mortem, allora i richiedenti devono essere tutti gli eredi insieme: non si può effettuare frazionamento catastale senza la firma congiunta di tutti i proprietari.

Il Comune di riferimento dove l'immobile è situato dialoga poi con l'ufficio del catasto. Tutte le operazioni prevedono anche l'intervento del **notaio**, che ratifica gli atti. Di fronte al notaio si devono presentare il proprietario di casa o i proprietari in caso di proprietà multipla.

Quali sono i documenti da richiedere

Per portare a termine il frazionamento catastale bisogna presentare la **pianta dell'immobile** con la suddivisione originale degli spazi: ovviamente insieme ad essa bisogna presentare anche la nuova pianta con l'immobile frazionato secondo le esigenze dei proprietari.

Bisogna anche fornire i **dati catastali dell'edificio** in copia autenticata. Questa documentazione può essere utile in caso di frazionamento per usi diversi. Se uno dei proprietari vuole rilevare la sua frazione per cambiarle poi la destinazione d'uso, i dati catastali diventano ancora più importanti.

Se l'immobile da frazionare è un **terreno**, bisogna fare richiesta di una pianta all'ufficio territoriale preposto. I costi possono variare da comune a comune, ma in linea di massima occorre pagare i diritti di istruttoria della **DIA** o del **Permesso a costruire**, imposta catastale per la variazione, parcella per il tecnico ed infine parcella per il notaio.

Frazionamento terreni

Per quanto riguarda i terreni che devono essere ridotti in più unità le linee guida sono, con le opportune differenze, le stesse del frazionamento di immobili.

Il tecnico incaricato dal proprietario del terreno provvederà a frazionare il terreno con l'ausilio della procedura **PREGEO**.

Esiste una unità di misura minima sotto la quale i terreni non possono essere frazionati. Tale unità è pari a 15.000 metri quadrati. Se invece, sin dall'inizio, si manifesta l'intenzione di edificare sui lotti è possibile frazionare il terreno in particelle più piccole. In ogni caso occorre l'autorizzazione del comune dove si trova il terreno, affidarsi ad un tecnico che provveda ad effettuare gli opportuni rilievi con strumentazioni ottiche oppure **GPS**.

Verranno evidenziate tutte le nuove misure e i nuovi confini. Una volta evidenziate le nuove particelle queste vengono trasferite al comune che deve approvarne la composizione onde evitare lottizzazioni abusive. Ottenuta l'approvazione la nuova mappatura viene depositata all'ufficio catastale ed in ultimo si procede con l'atto notarile.

Il costo del frazionamento terreno è calcolato secondo le esigenze specifiche del committente. Oltre alle imposte catastali occorre calcolare il compenso richiesto dal professionista che si occuperà di redigere la pratica.

Quanto tempo occorre per l'approvazione del frazionamento?

Generalmente occorrono pochi giorni, al massimo tre. L'ufficio controlla la pratica e nel caso di approvazione viene effettuato, in tempo reale, l'aggiornamento di tutti i dati catastali.

Le richieste di frazionamento catastale prevedono dei **tempi** più o meno lunghi in base a diversi fattori.

Sicuramente la cosa più veloce da ottenere è la consulenza del geometra privato. Quando si chiede a un geometra un sopralluogo per il frazionamento catastale, di norma il privato si mette a disposizione del cittadino nel giro di qualche giorno (uno o due giorni). Il sopralluogo viene svolto al massimo in qualche ora. Il tecnico nominato dal Comune, invece, ha l'obbligo di espletare il proprio sopralluogo entro 72 ore dalla richiesta.

I tempi si allungano per l'ottenimento di un appuntamento con il notaio (per il quale le prenotazioni sono come minimo di una settimana) e soprattutto per i rapporti con gli uffici comunali. Nei Comuni molto grandi, come ad esempio Roma o Milano, bisogna prendere appuntamento telefonicamente o sui siti con gli uffici catastali. Di norma le **attese** possono variare da una a quattro settimane. In compenso si ottiene un appuntamento personalizzato con ora e luogo fissati, e si può andare quel giorno a quell'ora essendo certi di ottenere la propria pratica.

Va detto che questi tempi sono calcolati su un'operazione di frazionamento catastale in cui tutti i proprietari sono in **accordo**. In caso di disaccordo tra gli eredi di un immobile, ad esempio, i tempi si allungano e la pratica si blocca finché non ci sono le firme di tutti.

CATASTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE, CATASTO FRAZIONAMENTO TERRENO, COME FARE FRAZIONAMENTO CATASTALE APPARTAMENTO, COSTO FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENO, DEPOSITO FRAZIONAMENTO CATASTALE AL COMUNE, FRAZIONAMENTO AL CATASTO, FRAZIONAMENTO AL CATASTO TERRENI, FRAZIONAMENTO CATASTALE ABUSIVO, FRAZIONAMENTO CATASTALE AGENZIA DEL TERRITORIO, FRAZIONAMENTO CATASTALE APPARTAMENTO, FRAZIONAMENTO CATASTALE AREA URBANA, FRAZIONAMENTO CATASTALE ATTO NOTARILE, FRAZIONAMENTO CATASTALE COME SI FA, FRAZIONAMENTO CATASTALE E LOTTIZZAZIONE ABUSIVA, FRAZIONAMENTO CATASTALE E URBANISTICO, FRAZIONAMENTO CATASTALE ERRATO, FRAZIONAMENTO CATASTALE LASTRICO SOLARE, FRAZIONAMENTO CATASTALE SENZA AUTORIZZAZIONE COMUNALE, FRAZIONAMENTO CATASTALE SENZA OPERE, FRAZIONAMENTO CATASTALE SENZA OPERE EDILI, FRAZIONAMENTO CATASTALE TEMPI, FRAZIONAMENTO CATASTALE TEMPISTICA, FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENI, FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENO, FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENO AGRICOLO, FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENO COSTI, FRAZIONAMENTO CATASTALE TERRENO PROCEDURA, FRAZIONAMENTO CATASTO TERRENI, FRAZIONAMENTO INTESTAZIONE CATASTALE RELITTI STRADALI, FRAZIONAMENTO RENDITA CATASTALE, FRAZIONAMENTO SOLO CATASTALE, OBBLIGO FRAZIONAMENTO CATASTALE, ONERI FRAZIONAMENTO CATASTALE, ONORARIO FRAZIONAMENTO CATASTALE, OPPOSIZIONE FRAZIONAMENTO CATASTALE, RICHIESTA FRAZIONAMENTO CATASTALE, SCADENZA FRAZIONAMENTO CATASTALE, SPESE FRAZIONAMENTO CATASTALE