



Tipo Particellare

Dimostrazione analitica di forma e superficie di una particella già riportata in atti (mappa), al fine di un trasferimento a misura.

L'oggetto primario del rilievo è costituito dai confini delle particelle già riportate in mappa. A questo proposito si possono presentare due possibilità:

1. La forma e la superficie sono in tolleranza con quanto riportato in atti: si procede normalmente;
2. Non si è in tolleranza, e si hanno le prove di errore catastale della particella d'impianto: in questo caso occorre eseguire la doppia dimostrazione (art. 6 DPR 650 1972).

Alcuni esempi classici in cui si rende necessario eseguire un tipo particellare sono:

- a. Ci viene dato incarico di stabilire l'esatta superficie di una particella da vendere a misura;
- b. Si vuole allegare all'atto di transazione una documentazione che provi l'esatta forma e superficie di una o più particelle;
- c. È necessario stabilire in modo definitivo esatta dimensione e forma di una particella rilevata all'impianto;
- d. L'esatta identificazione di forma e superficie di una particella originaria in caso di procedimento giuridico.

ATTENZIONE Il tipo particellare potrà essere trasmesso in telematico, ma non sarà approvato in automatico e passerà all'esame di un operatore.



Alcuni tecnici, erroneamente, pensano di realizzare un tipo particellare per sistemare forma e superficie di una particella già oggetto di aggiornamento cartografico.

Questo non è possibile.

Un errore effettuato da un tecnico nella redazione dell'aggiornamento può essere corretto solo dal tecnico originario e/o con un nuovo frazionamento che metta a posto il tutto, anche se questo dovrebbe comportare una rettifica dell'eventuale atto pubblico stipulato.

Ricordo che la norma prevede che le particelle inferiori a 2.000 mq siano sempre rilevate per intero: questo non è solo da considerarsi un'incombenza ma è auspicabile. Un buon tecnico garantisce il suo cliente solo rilevando la superficie reale e fornendo l'esatta forma dell'appezzamento trattato. Infatti solo fornendo la superficie reale del lotto sarà possibile trasferire l'immobile A MISURA e non A CORPO.

Purtroppo questo tipo di aggiornamento cartografico è poco usato e scarsamente conosciuto da molti tecnici.

Questo a mio avviso è un male e una sconfitta per il nostro lavoro.



Spesso quando un cliente viene da noi per farsi assistere in un atto di compravendita di una particella già riportata in catasto con superficie nominale non lo mettiamo al corrente che l'acquisto verrà fatto a CORPO e non a MISURA. Dovremmo dirgli che non è detto che la superficie catastale corrisponda con quanto presente sul posto e che non possiamo dare una misura precisa dei confini.

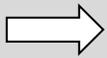
Sarebbe nostro dovere professionale, ed anche una nuova possibilità di guadagno, avvertire il cliente e consigliarlo nel farsi redigere da noi un TIPO PARTICELLARE nel quale NOI ci assumiamo tutte le responsabilità e lo metteremo in condizione di effettuare la compravendita a MISURA e non a CORPO fornendo anche la misura precisa dei lati e la superficie al metro quadro.

Ora qualcuno di voi sta già pensando: "ma se i clienti non vogliono spendere il giusto ...", oppure: "ma molte volte è difficile stabilire i confini". Bene, vorrei ricordare che il cliente si rivolge a noi perché ha fiducia e perché non conosce la materia (altrimenti non avrebbe bisogno di noi): è nostro dovere professionale metterlo almeno al corrente delle possibili soluzioni alternative e consigliarlo nella decisione.

Molti vorranno ancora continuare ad avere la Superficie Nominale, ma altri potrebbero prendere il nostro consiglio e permettere di eseguire il nostro migliore lavoro, pagandoci il giusto. Soddisfatti, parleranno bene di noi e ci faranno pubblicità indiretta.

Provate, e misurate i risultati.

Non è superfluo ricordare che ogni aggiornamento cartografico deve scaturire da misure reali, prese direttamente sul luogo dal professionista incaricato. Per rafforzare questo concetto riporto due frasi stralciate da norme di riferimento.



Art. 6 DPR 650 del 1972

Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti o linee reali stabili, esattamente identificabili sul terreno oltrechè riconoscibili sulle mappe catastali; ... OMISSIS ...

L'assunzione delle misure può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica; deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo.

... OMISSIS ...



Circolare 2/88

Gli atti di aggiornamento – e particolarmente i tipi di frazionamento – consentono di configurare nel professionista il responsabile di fronte all'Ufficiale rogante, alle parti ed al catasto dell'individuazione fisica dell'immobile oggetto del trasferimento.