

# LA CONFORMITÀ CATASTALE

## OBBLIGO DI LEGGE DAL 1° LUGLIO 2010

Art. 19 comma 14 L. 122 del 30/07/10 pubblicata su G.U. n° 176 del 30/07/10

### Cosa dice la Legge...

Nei trasferimenti di proprietà (ma anche nelle donazioni, divisioni di proprietà immobiliari, contratti di locazione) deve essere riportata una dichiarazione delle parti coinvolte sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». I notai, hanno la responsabilità dell'inserimento della dichiarazione, ma gli stessi non hanno l'obbligo di eseguire un'ispezione nell'alloggio per controllare la veridicità di quanto affermato dalle parti. La responsabilità della dichiarazione ricade, quindi, solo su chi conclude l'atto.

### Per chi è utile questa verifica?

- **Venditore:** evita di incorrere in falsa dichiarazione, con le relative conseguenze
- **Acquirente:** evita sorprese post-acquisto
- **Notaio:** evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella prestazione.
- **Agenzia Immobiliare:** si sa cosa si vende sin da subito, evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella mediazione,

### Purtroppo è il caso di dire...

Tra chi vende e chi compra una stretta di mano non basta!  
Non basta neanche la buona fede tra le parti.  
Il trasferimento di un immobile deve essere vissuto dalle parti con chiarezza e consapevolezza.  
Per stare tranquilli oggi occorre competenza specifica.

### Ma cosa significa???

La planimetria catastale deve rappresentare correttamente il fabbricato e i dati catastali devono essere esatti

### E chi deve farlo???

La dichiarazione è resa dal venditore sotto responsabilità anche penale. Sei sicuro che l'immobile che stai vendendo sia in regola catastalmente?

### E l'acquirente???

Deve pretenderla! È lui che acquista e deve sapere con certezza! Comperesti una casa senza avere sicurezze sulla sua regolarità catastale?

### E il Notaio???

È obbligato a inserire la dichiarazione di conformità ma non è tenuto a fare nessun sopralluogo

### E l'Agenzia Immobiliare???

È coinvolto/responsabile in merito alla verifica di conformità!

### Ma come si fa allora???

È necessario un rilievo a verifica della corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato di fatto. Questo permette alla parte venditrice di dichiarare il vero e alla parte acquirente di comprare serenamente.

## COSA FARE?



È opportuno fare questa verifica con anticipo rispetto al rogito, anche perché potrebbero rendersi necessarie delle rettifiche alla planimetria o ai dati catastali che richiedono del tempo.  
La materia è cosa da Professionisti. Contattare in anticipo il tuo Tecnico di fiducia ti permetterà di affrontare la compravendita con la massima serenità.



E se il mio Tecnico fatto il rilievo mi dice che la planimetria o i dati non sono conformi?



Il tuo Tecnico si occuperà delle rettifiche necessarie



Il tuo Tecnico ti fornirà successivamente tutti i dati corretti e la planimetria conforme



Quindi... andrai dal Notaio certo della conformità catastale!

## CARA CONFORMITÀ, MA QUANTO MI COSTI?

Di tutto conosciamo il prezzo, di niente il valore.  
(Friedrich Nietzsche)

Non esiste un **costo fisso** considerando le varie casistiche che si possono configurare. Il Tecnico esperto in materia catastale saprà certo analizzare la situazione e preventivare il suo operato

Il **costo è insignificante** rispetto al valore della conformità!  
Ricorda che:  
se vendi la responsabilità è solo tua!  
se acquisti verifica cosa stai comprando!

### SE VUOI PIÙ SERENITÀ

Non fermarti alla conformità catastale, **fai verificare anche la conformità urbanistica**, e tutti dormiranno sonni tranquilli....zzz

### PER SAPERNE DI PIÙ

Contatta il tuo Geometra di fiducia per un consulto