



PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

La prima novità è che in riga di tipo Zero è necessario scegliere se il nostro lavoro appartiene ad una delle seguenti MACROCATEGORIE:

- ORDINARIA
- SEMPLIFICATA
- SPECIALE

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 2 - CATEGORIE ORDINARIE

Analizziamo da oggi quando cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categorie ordinarie .

La prima scelta in riga 9 sarà "Frazionamento" il classico FRAZIONAMENTO.

Definiamo il Frazionamento:

- Creare nuove particelle (anche tramite fusione) da una o più particelle già presenti in mappa.
- L'oggetto primario del rilievo è costituito dalle nuove linee dividenti.

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 3 - CATEGORIE ORDINARIE

La seconda scelta in riga 9 sarà "Mappale per nuova costruzione" il classico TIPO MAPPALÉ.

Definiamo il Tipo Mappale:

- Passare un terreno al catasto fabbricati in quanto edificato, in parte o totalmente.
- L'oggetto primario del rilievo è costituito dai contorni dei fabbricati ed eventualmente dalla definizione dell'area di pertinenza.

Esiste un caso in cui si può eseguire questo tipo di aggiornamento cartografico senza appoggiare le misure alla rete dei PF: Tipo mappale successivo a Frazionamento eseguito dopo circ. 2/88 e i contorni del lotto edificatorio siano stati rilevati per intero. In questo caso il professionista dovrà menzionare l'atto di aggiornamento originario e il nome e le coordinate dei punti d'appoggio utilizzati nell'apposita riga di tipo Otto.

IMPORTANTE: La circolare 3/2006 stabilisce i termini entro i quali si devono presentare in catasto le dichiarazioni delle nuove unità immobiliari. Il termine viene fissato, "entro 30 giorni da quando le unità diventavano abitabili". Per ogni nuova variazione o nuova costruzione bisogna indicare chiaramente la data di ultimazione che, non rispettando i termini di cui sopra, portano all'applicazione di sanzioni amministrative.



PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 4 - CATEGORIE ORDINARIE

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categorie ordinarie .

La terza scelta in riga 9 sarà “Mappale per ampliamento” quando è necessario ampliare un fabbricato già presente in catasto.

Definiamo il Mappale per ampliamento:

- Un fabbricato esistente viene ampliato per una superficie maggiore del 50% di quanto già presente in mappa
- L’oggetto primario del rilievo è costituito dai contorni della parte o del fabbricato ampliato ed eventualmente dalla definizione totale o parziale dell’area di pertinenza

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 5 - CATEGORIE ORDINARIE

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categorie ordinarie .

La quarta scelta possibile in riga 9 sarà “Tipo Frazionamento + Mappale” quando è necessario con un unico lavoro frazionare e/o fondere delle particelle e poi dichiarare un nuovo fabbricato.

Definiamo Tipo di Frazionamento + Mappale:

- Una o più particelle censite al catasto terreni vengono frazionate e su una o più particelle derivate dal frazionamento vengono dichiarati dei nuovi fabbricati
- L’oggetto primario del rilievo sono i contorni dei nuovi fabbricati e le nuove dividenti

Esempi pratici e trattazione completa della materia nel libro

“[PREGEO 10 - Come ottenere sempre l’approvazione automatica](#)” edito Maggioli

Sul mio Blog www.pinomangione.info/blog corsi gratuiti su catasto, topografia e riconfinamenti. Un collegamento diretto per crescere insieme ☺

Su www.facebook.com/topoprogram ogni settimana una puntata di aggiornamento su i casi particolari segnalati da diversi tecnici in Italia con la soluzione per ciascun caso.



PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 6 - CATEGORIE ORDINARIE

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categorie ordinarie .

La quinta scelta in riga 9 sarà “Tipo Mappale con stralcio di corte” quando è necessario ampliare uno o più fabbricati e costituire la corte da diverse particelle.

ATTENZIONE: questa macrotipologia paga, in fase di presentazione, solo i diritti di TIPO MAPPALE e non quelli di FRAZIONAMENTO per questo motivo si differenzia da FRAZIONAMENTO + MAPPALE.

Definiamo il Tipo Mappale con stralcio di corte:

- “Qualora si debba eseguire una variazione catastale in cui sono presenti contemporaneamente operazioni di ampliamento di fabbricati già esistenti (in aderenza e/o afferenti) e costituzione di corti urbane, previo stralcio da particelle di maggiori dimensioni”;
- L’oggetto primario del rilievo sono i contorni dell’ampliamento.

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 7 - CATEGORIE ORDINARIE

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categorie ordinarie.

La sesta ed ultima scelta possibile in riga 9 sarà “Conformità di mappa” quando la sagoma del fabbricato da accatastare è già presente in mappa.

Definiamo Conformità di mappa:

- “Qualora un fabbricato è già riportato sulla mappa del catasto terreni ma non risulta accatastato”;
- L’oggetto primario sono i contorni del Fabbricato Stesso;
- E’ necessario eseguire un “Libretto in deroga” senza necessità di alcuna misura.

ATTENZIONE due sono gli errori più frequenti:

- a) Si pensa che questo tipo di attività ricada tra le MODESTE ENTITA’ in realtà NON è così: è ORDINARIA;
- b) Quando con la nostra firma confermiamo un fabbricato già presente in mappa, ne confermiamo forma, dimensione e posizione rispetto alla particella che lo contiene. L’esperienza ci insegna che spesso quanto presente in mappa non corrisponde (salvo i limiti di tolleranza cartografica) a quanto effettivamente sul posto. In questi casi NON E’ POSSIBILE utilizzare la conferma di mappa ma sarà necessario redigere un normale Tipo Mappale per “Riposizionamento del fabbricato”, ma di questo ne parleremo accuratamente nelle puntate dedicate ai casi particolari.



PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 8 - CATEGORIE SEMPLIFICATA

In realtà, anche se quanto riportato in riga 0 potrebbe ingannare, si tratta di tutte le “modeste entità”.

Nel mio peregrinare in giro per l'Italia e nei Tavoli di confronto ho notato che c'è molta confusione ancora per quanto si può dichiarare come modesta entità (alcuni pensano ancora che modesta entità sia anche conferma di mappa, invece abbiamo visto che è ORDINARIA) quindi chiariamo subito che in questa macro categoria ricadono esclusivamente il

- TIPO MAPPALE

E si tratta esclusivamente di tutte quelle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica, quindi

- unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni aventi superficie minore o uguale a 20 mq;
- costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa e comportanti un incremento di superficie coperta minore o uguale al cinquanta per cento della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente;
- manufatti precari in lamiera o legname, le costruzioni in muratura di pietrame a secco, le tettoie, le vasche e simili, purché abbiano modesta consistenza plano-volumetrica

Nelle prossime puntate faremo degli esempi di casi particolari per chiarire meglio queste evenienze.

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 9

Stimati frequentatori del nostro blog e lettori del mio libro

“[Pregeo 10 – come ottenere sempre l'approvazione Automatica](#)” edito da Maggioli ,

vi dò Appuntamento al Saie di Bologna dove divideremo insieme, con un corso specifico, molti dei casi particolari e potremmo confrontarci insieme per la soluzione migliore.

Sempre insieme per una crescita costante con

[Libro](#), [blog](#), [facebook](#), [twitter](#) e l'APP gratuita [Norma Catasto terreni](#)



PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 10

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categoria Speciale .

La prima scelta in riga 9 sarà “Tipo particellare”.

Definiamo 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).

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

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 11

Analizziamo cosa è possibile realizzare quando dichiariamo in riga Zero categoria Speciale .

La seconda scelta in riga 9 sarà “Tipo a Rettifica”.

Definiamo Tipo a rettifica:

Libretto delle misure senza proposta d’aggiornamento finalizzato a rettificare delle misure presenti in un atto già approvato. Le misure che si possono rettificare sono solo quelle che determina la distanza tra i PF utilizzati e NON quelle che determinano l’oggetto del rilievo.

ATTENZIONE:

- Il tipo a rettifica NON potrà essere trasmesso in telematico, e NON sarà approvato in automatico ma passerà all’esame di un operatore;
- Il tipo a rettifica non potrà MAI rettificare misure errate sull’oggetto del rilievo che deve restare identico a quello del tipo originale.

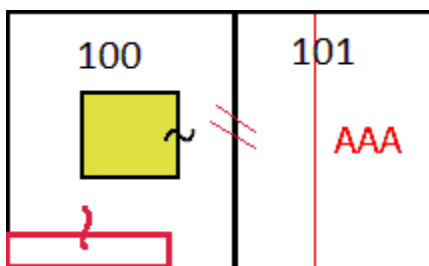


PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 12

Da questa puntata in poi analizzeremo dei casi particolari a cui dobbiamo fare attenzione per non incorrere in una “sospensione automatica” ☺



CASO PARTICOLARE: TIPO MAPPALE CON STRALCIO DI CORTE

Si può scegliere questa macro tipologia solo allorquando è necessario variare una particella già in catasto fabbricati (qualità 282) con l’ampliamento dei fabbricati esistenti, in aderenza o come unità afferenti, e la costituzione di nuove corti tramite frazionamento di quella esistente ed eventuale fusione con altre

particelle limitrofe.

In realtà la tipologia tecnicamente è identica a “Tipo Frazionamento + Mappale”, ma in questo caso sconta i diritti del solo Tipo mappale e non del Frazionamento, quindi se utilizzata bene sarà un grosso risparmio per noi cari colleghi, quindi occhi aperti ☺ .

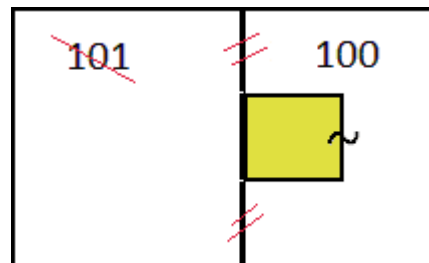
Sul mio Blog www.pinomangione.info/blog corsi gratuiti su catasto, topografia e riconfinamenti. Un collegamento diretto per crescere insieme ☺

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 13

CASO PARTICOLARE: TIPO MAPPALE PER FUSIONE DI PARTICELLE

Quando è necessario solo fondere delle particelle già presenti in catasto è necessario in ogni caso richiedere e utilizzare l’EDM ma il libretto si redige in deroga alle misure con le seguenti righe:

- RIGA ZERO: con macrocategoria “Ordinaria”
- RIGA NOVE: con macrotipologia MA (Mappale per ampliamento)
- Nella relazione tecnica è consigliabile indicare quali particelle si fondono e per quale motivo.
- Per completare sarà necessario compilare il modello censuario TIPO MAPPALE con questa sequenza:
- Originale: Il fabbricato che si amplia
- Variata: con il numero originale come formazione del nuovo lotto
- Originale: la/le particella che si fonde
- Soppressa: con il numero originale come formazione del nuovo lotto



Fatemi capire che questi esempi pratici e particolari sono graditi con parecchi “mi piace”, condivisioni e commenti ☺ .

Buona Vita da pinomangione



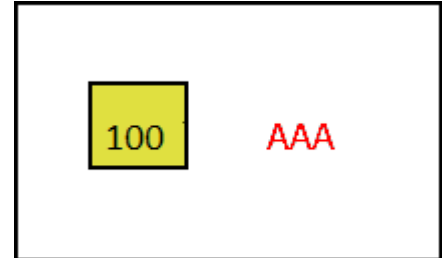
PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 14

Per non incorrere in una “sospensione automatica” 😊 condividiamo adesso dei Casi particolari a cui dobbiamo fare attenzione.

CASO PARTICOLARE: Tipo di Frazionamento per l’attribuzione di un nuovo numero autonomo a fabbricati attualmente graffiati alla corte



Quando è necessario solo staccare il fabbricato dalla sua corte con il risultato che solo il fabbricato avrà un numero di particella e la corte diventerà una nuova particella non più legata al fabbricato. È necessario in ogni caso richiedere e utilizzare l’EDM ma il libretto si redige in deroga alle misure con le seguenti righe:

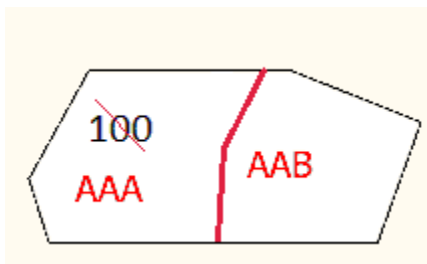
RIGA ZERO: con macrocategoria “Ordinaria”

RIGA NOVE: con macrotipologia FR (Frazionamento)

Nella relazione tecnica è consigliabile indicare che il frazionamento è finalizzato a scorporare la corte dal fabbricato senza necessità di realizzare un rilievo strumentale in campo.

Per completare sarà necessario compilare il modello censuario TIPO MAPPALE con questa sequenza:

- Originale: Il fabbricato che si stacca dalla corte
- Variata: con il numero originale
- Costituita: con l’attribuzione del nuovo nome AAA



Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 15

CASO PARTICOLARE: Particelle con Superfici Reali SR

Prendiamo ad esempio un terreno (particella 100) che sia riportato in catasto con una superficie nominale SN di 1005 mq e il nostro cliente ci chiede di dividerlo in due parti uguali.

Dalle nostre misure dell’intera particella e dalla successiva divisione scaturiscono 2 derivate di 500 mq con Superficie Reale SR.

Per prima cosa, nel libretto delle misure sarà necessario inserire 3 righe di tipo 7: La prima, nero continua con il contorno dell’intera particella madre (la 100), le altre due con i lati coincidenti alla madre neri e la nuova dividente rossa. Nelle righe sette delle derivate sarà anche necessario indicare la particella madre (100) e la derivata AAA per la prima AAB per la seconda.

IL modello censuario si compilerà così:

O	100	10.00	SR (la superficie da noi rilevata non quella catastale)
S	100		
C	AAA	500	SR
C	AAB	500	SR



PREGEO 10.6

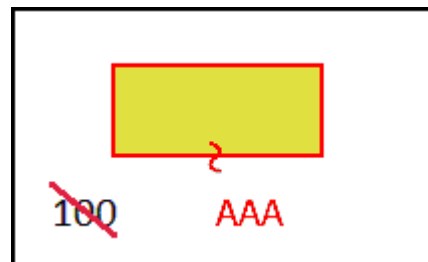
soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 16

CASO PARTICOLARE: Tipo Mappale per nuova costruzione su particella con superficie reale (SR) redatta secondo Circolare 2/88

In questo caso le righe di tipo otto da inserire devono rappresentare i vertici del lotto preesistente su cui si è legato il nostro rilievo, quindi la scelta sarà "Punto utente" e "Riferim. A Fraz. Approv."

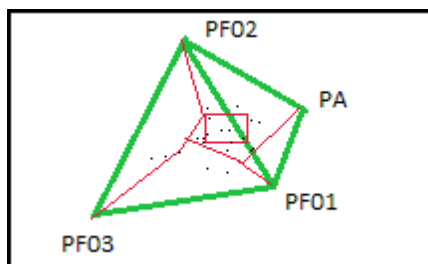
Qui l'utente deve stare molto attento ai dati inseriti, infatti la macchina, essendo stupida, non gestisce arrotondamenti o interpreta Barre al posto di trattini ☹.



Quindi devono essere inseriti con assoluta precisione cifre, testi, virgole e numeri decimali. Esempio: se si inserisce una coordinata con due cifre dopo la virgola mentre nel libretto originale risulta con tre decimali ... la macchina sospende ☹.

Se vedi solo ora questa puntata ti consiglio di andare a ritroso nel diario per visionare le puntate precedenti.

Sul mio Blog www.pinomangione.info/blog corsi gratuiti su catasto, topografia e riconfinamenti. Un collegamento diretto per crescere insieme ☺



Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 17 .
Utilizzo del PA (Punto Ausiliario)

CASO PARTICOLARE: Utilizzo del Punto Ausiliario.

E' necessario avere consapevolezza che per utilizzare il punto ausiliario – PA – è necessario applicare le seguenti condizioni:

- E' possibile utilizzarlo solo con le macro categorie ORDINARIE;
- Per ogni rilievo si può usare un solo PA;
- Non è necessario redigere monografia;
- E' Necessario iperdeterminare tutti i PF del rilievo in cui si è utilizzato un PA.
- Non è necessario iperdeterminare il PA.

Sicuramente alcuni di voi mi diranno che nella loro provincia le consuetudini erano diverse ... ma ricordate adesso è una macchina ad approvare in automatico ed applica rigidamente le norme che valgono per tutto il territorio nazionale :-)



PREGEO 10.6

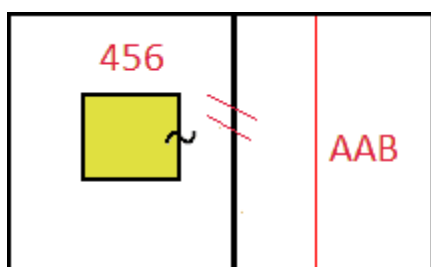
soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 18

CASO PARTICOLARE: Formazione dei lotti di particella già 282.

Con l'avvento del nuovo Pregeo l'utilizzo del modello ausiliario è relegato a pochissimi casi, mentre per la fusione di particelle intere o loro derivate si dovrà utilizzare la formazione dei lotti nei rispettivi modelli.

ATTENZIONE: quando si compila un modello con formazione di lotti la particella VARIATA dovrà sempre e comunque essere la prima.



ESEMPIO ERRATO

```
O | 123 | 500 | SN | 001 | 1
S | 123
C | a | AAA | 100 | SN | A | 456 | 282
C | b | AAB | 400 | SN | 1
O | 456 | 400 | SN | 282
V | 456 | 400 | SN | A | 456 | 282
```

ESEMPIO CORRETTO

```
O | 456 | 400 | SN | 282
V | 456 | 400 | SN | A | 456 | 282
O | 123 | 500 | SN | 001 | 1
S | 123
C | a | AAA | 100 | SN | A | 456 | 282
C | b | AAB | 400 | SN | 1
```

Sempre insieme per una crescita costante con

[Libro](#), [blog](#), [facebook](#), [twitter](#) e l'APP gratuita [Norma Catasto terreni](#)



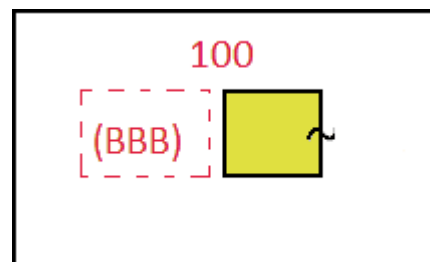
PREGEO 10.6

soluzioni proposte da pinomangione per casi particolari

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 19

CASO PARTICOLARE: Fabbricati interrati.

Come è noto i fabbricati interrati da dichiarare vanno identificati nel libretto delle misure con una riga di tipo sette che rappresenta un contorno chiuso rosso punteggiato.

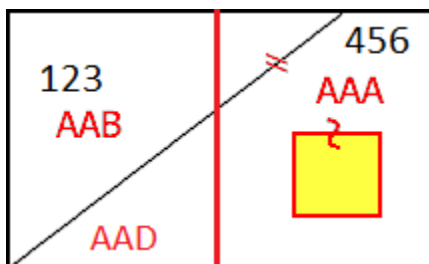


Detto tipo di contorno non viene riconosciuto in automatico dalla proposta di aggiornamento quindi è necessario eseguire quanto appresso descritto:

1. Utilizzando “Modifica Simboli” e di seguito “Inserimento testo” è necessario inserire all’interno del poligono l’identificativo del fabbricato tra parentesi;
2. Si esegue il “Frazionamento”

Solo eseguendo esattamente questa sequenza il fabbricato interrato verrà riconosciuto.

Nuovo Pregeo 10.6.0 ecco le novità salienti. Puntata 20



CASO PARTICOLARE: Tipo Mappale con formazione di lotti.

Nel caso in cui sarà necessario redigere un Tipo mappale la cui corte deriva dal frazionamento di più particella sarà necessario redigere il modello come di seguito descritto:

O | 123 | 800 | SN | 001 | 1
S | 123

C | a | AAA | 500 | SN | A | AAA | 282

C | b | AAB | 300 | SN | 001 | 1

O | 456 | 900 | SN | 001 | 1

S | 456

C | a | AAC | 200 | SN | A | AAA | 282

C | b | AAD | 700 | SN | 001 | 1

Purtroppo così facendo per il nostro cliente sarà difficile capire quanto è la superficie totale della sua corte, per questo motivo consiglio sempre di allegare anche una planimetria da noi redatta con la superficie complessiva del lotto.

Sempre insieme per una crescita costante con

[Libro](#) PREGEO 10 – come ottenere sempre l’approvazione automatica,

[blog](#), [facebook](#), [twitter](#) e l’APP gratuita [Norma Catasto terreni](#)

Vi do appuntamento ad un prossimo post con altri casi particolari, non esitate a proporre dei vostri in modo che insieme possiamo trovare la soluzione

Documento redatto da pinomangione e presente sul suo blog www.pinomangione.info/blog

www.topoprogram.it