

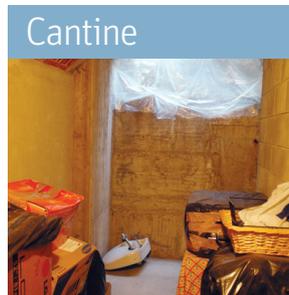
LE STIME

L'obbligo di presentare una planimetria aggiornata riguarda le unità immobiliari in compravendita il cui stato reale sia non conforme ai dati catastali. Non tutte le incongruenze, tuttavia, comportano la necessità dell'aggiornamento, ma solo quelle che determinano una variazione della rendita catastale. Per stimare il numero degli immobili astrattamente soggetti all'adempimento bisogna poi distinguere le unità immobiliari già dotate di planimetria da quelle che ne sono sprovviste del tutto. Per stimare le prime siamo partiti dall'universo delle unità scambiate in compravendita mediamente in un anno (poco più di un milione e 100mila nel 2009) e di quelle acquisite per successione (più o meno 300mila l'anno). Grosso modo un terzo di queste, anche secondo le stime dell'Asppi, il sindacato dei piccoli proprietari, necessitano dell'aggiornamento: poco meno di 450mila. A queste vanno poi aggiunte le unità del tutto prive di piantina, soprattutto quelle più vecchie, che ammontano a circa due milioni e mezzo.

IMMOBILI A USO RESIDENZIALE



Area	Compravendite	Superficie media mq
Nord-Ovest	195.981	103,3
Nord-Est	112.876	105,0
Centro	126.441	100,2
Sud	112.007	106,2
Isole	61.840	103,6
Italia	609.145	103,6



Area	Compravendite
Nord-Ovest	28.090
Nord-Est	12.961
Centro	23.051
Sud	20.329
Isole	9.397
Italia	93.828



Area	Compravendite
Nord-Ovest	154.239
Nord-Est	96.895
Centro	74.475
Sud	46.308
Isole	17.793
Italia	389.710

Totale unità immobiliari residenziali scambiate in un anno: **1.092.683**

IMMOBILI A USO NON RESIDENZIALE



Area	Compravendite
Nord-Ovest	5.048
Nord-Est	3.986
Centro	3.398
Sud	2.423
Isole	965
Italia	15.820



Area	Compravendite
Nord-Ovest	10.135
Nord-Est	5.695
Centro	7.386
Sud	6.654
Isole	2.986
Italia	32.857



Area	Compravendite
Nord-Ovest	4.994
Nord-Est	3.546
Centro	1.930
Sud	1.380
Isole	431
Italia	12.281

Totale unità immobiliari non residenziali scambiate in un anno: **60.958**

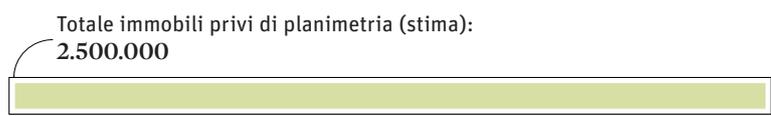
Totale unità immobiliari scambiate in un anno: **1.153.641** (di cui **346.000** con planimetria da aggiornare)

IMMOBILI TRASFERITI PER SUCCESSIONE



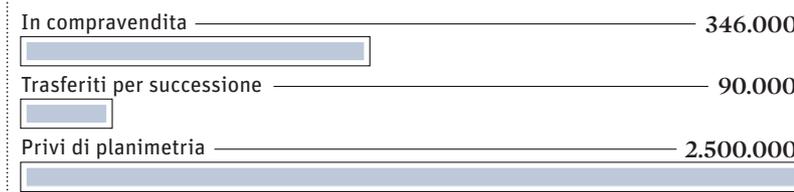
L'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare non è un adempimento necessario solo nei casi di passaggi di proprietà per compravendita, ma anche nelle ipotesi di acquisizione per successione o per donazione. In particolare, la stima degli immobili che passano di mano per successione è calcolata partendo dal tasso di mortalità in Italia, pari a circa l'11 per mille, più o meno 600mila decessi; la metà dei quali si presume relativa a individui titolari di un immobile, un terzo dei quali con le planimetrie non allineate allo stato dell'immobile stesso.

IMMOBILI DEL TUTTO PRIVI DI PIANTINA



Alle unità immobiliari che non hanno le carte in regola, bisogna aggiungere quelle che le carte non le hanno mai avute. Si tratta di circa due milioni e mezzo di immobili censiti in catasto, e dunque dotati di rendita, ma la cui conformità alle regole catastali è stata finora certificata sulla fiducia, senza planimetria. Sono, soprattutto, vecchie proprietà immobiliari, il cui passaggio di mano è stato per anni scandito dalla formula «nello stato di fatto e di diritto» in cui si trovano.

IMMOBILI INTERESSATI ALL'AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA



**2.936.000**