



<b>Specifica P12</b>	<b>Estimo e attività peritale</b>  <b>Redazione della dichiarazione di successione</b>
<b>Sommario</b>	Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione della “redazione della dichiarazione di successione”, intesa come attività finalizzata alla determinazione dell’asse ereditario nella consistenza e nel valore dei beni caduti in successione.
<b>Versione 01</b>	2018-09-19

Le Specifiche sono state elaborate da CNGeGL per la definizione degli *Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri*, con la collaborazione metodologica di **UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione**.

Tutti i diritti sono riservati.

Nessuna parte del presente documento  
può essere riprodotta senza il consenso scritto di CNGeGL

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati  
Piazza Colonna, 361  
00187 Roma C.F. 80053430585

[www.cng.it](http://www.cng.it)

## PREMESSA

La presente Specifica è stata elaborata dal Gruppo di Lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI e CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

Nell’ambito di tale progetto, UNI, quale ente *super partes*, si è reso disponibile a fornire a CNGeGL la propria competenza metodologica in materia di gestione dei processi di definizione delle specifiche tecniche per la qualificazione professionale.

La presente Specifica è stata sottoposta a consultazione pubblica sul sito CNGeGL per revisione dei suoi contenuti e aggiornamento del documento allo stato dell’arte.

Le Specifiche relative allo Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri sono state approvate dal CNGeGL.

## SOMMARIO

PREMESSA.....	i
INTRODUZIONE .....	1
1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	2
2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	2
3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI.....	2
3.1 TERMINI E DEFINIZIONI .....	2
4 PRINCIPIO .....	3
5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO .....	4
5.1 GENERALITÀ .....	4
5.2 PROCESSO .....	4
5.2.1 GENERALITÀ .....	4
5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO .....	4
5.2.3 FASI DEL PROCESSO .....	5
6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE .....	6
6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI.....	6
6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI .....	6
6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE .....	6
6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ.....	7
6.2.1 GENERALITÀ .....	7
6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE .....	7
6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE.....	7
7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE.....	8
7.1 GENERALITÀ .....	8
7.2 LISTE DI CONTROLLO .....	8
7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA .....	8
7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ACCERTAMENTO DELL'ASSE EREDITARIO.....	9

<b>7.2.3</b>	<b>LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI PER LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE .....</b>	<b>10</b>
--------------	---	-----------

## INTRODUZIONE

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione - inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione - descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la verifica, l'accettazione e l'utilizzazione della prestazione finalizzata alla presentazione della dichiarazione di successione.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione e informazione destinate alla parte committente, le attività e la documentazione sono predisposte ed espresse secondo riferimenti semplici e sono strutturate come indicato nel presente documento.

## 1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione della “redazione della dichiarazione di successione”, intesa come attività finalizzata alla determinazione dell’asse ereditario nella consistenza e nel valore dei beni caduti in successione.

Si applica al geometra iscritto all’albo, indipendentemente dalla natura dell’impiego.

## 2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l’ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

Documento Quadro - Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri

Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri

Codice Civile, Libro Secondo “delle successioni”

## 3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI

### 3.1 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni riportati nel Documento Quadro e i seguenti.

**3.1.1 albero genealogico:** Elenco completo degli eredi, o più specificatamente, grafico per mostrare i rapporti di parentela fra il *de cuius* e gli eredi

**3.1.2 asse ereditario:** Complesso dei beni, già appartenenti al *de cuius* che ricadono nella successione *mortis causa* (a causa di morte); un sinonimo è rappresentato dall’espressione “massa ereditaria”

**3.1.3 de cuius:** Ellissi della locuzione latina *is de cuius hereditate agitur* che, tradotta letteralmente, significa “colui della cui eredità si tratta” e, in pratica, indica la persona defunta che ha lasciato un’eredità

**3.1.4 dichiarazione di successione:** Attività finalizzata alla determinazione dell’asse ereditario nella consistenza e nel valore dei beni caduti in successione

- 3.1.5 erede:** Colui che sia chiamato a succedere all'asse ereditario o in quota di esso
- 3.1.6 immobile:** Fabbricato costituito da una o più unità immobiliari o terreno costituito da una o più particelle
- 3.1.7 legatario:** Colui che in base ad una disposizione per legge o per testamento a titolo particolare succede al testatore in uno o più rapporti determinati
- 3.1.8 quota:** Frazione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento
- 3.1.9 successione legittima:** Successione che ha luogo quando il *de cuius* non abbia provveduto a redigere il testamento ovvero, pur avendo redatto il testamento, questo sia nullo o annullato ovvero disponga solo per una parte dei beni o legati
- 3.1.10 successione *mortis causa*:** Procedimento del diritto successorio che si verifica quando un insieme di beni e/o diritti sia rimasto privo di titolare per effetto della sua morte
- 3.1.11 testamento:** Atto di ultime volontà che produce effetti giuridici solo dal momento della morte del testatore
- 3.1.12 unità immobiliare:** Porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale
- 3.1.13 voltura catastale:** attività finalizzata all'aggiornamento delle intestazioni della banca dati catastale attraverso apposite procedure

#### 4 PRINCIPIO

La presente prestazione finalizzata alla “redazione della dichiarazione di successione” richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper fare - quali attività, processi - per essere considerato idoneo alla prestazione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per esser considerato idoneo al compito), così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

Il geometra nello svolgimento della prestazione “redazione della dichiarazione di successione” deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente.

Ai fini della qualificazione della prestazione, al punto 5 vengono sviluppati i compiti in ciascuna delle fasi che la costituiscono.

## 5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO

### 5.1 GENERALITÀ

A seguito dell'assunzione dell'incarico<sup>1</sup>, il processo inerente la redazione della dichiarazione di successione prevede i compiti di seguito elencati:

- a. acquisizione ed esame documentale preliminare;
- b. acquisizione documentazione degli eredi e del *de cuius*;
- c. definizione dell'asse ereditario;
- d. verifica della documentazione prevista dalla normativa;
- e. individuazione degli eredi;
- f. compilazione della dichiarazione di successione;
- g. compilazione della voltura catastale contestuale alla dichiarazione di successione o con modello separato<sup>2</sup>;
- h. trasmissione telematica della dichiarazione di successione e voltura catastale.

I compiti da a) a h) sono elaborati e sviluppati al punto 5.2 secondo le diverse fasi della prestazione al fine di agevolarne lo svolgimento pratico.

### 5.2 PROCESSO

#### 5.2.1 GENERALITÀ

Il processo relativo alla prestazione di redazione della dichiarazione di successione è costituito da una sequenza di fasi, quali la definizione dell'incarico, accertamento dei contenuti, la redazione dei documenti.

Ciascuna fase è autosufficiente ed è articolata in uno o più dei compiti elencati al punto 5.1 e sviluppati al punto 5.2.3.

#### 5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO

Il processo relativo alla prestazione di redazione della dichiarazione di successione deve essere adattato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili in 3 fasi:

- Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;

---

<sup>1</sup> Vedere Documento Quadro, punto 4

<sup>2</sup> Nel caso in cui l'asse ereditario comprende beni immobili

- Fase 2: accertamento dell'asse ereditario;
- Fase 3: compilazione dei documenti per la dichiarazione di successione.

### **5.2.3 FASI DEL PROCESSO**

#### **5.2.3.1 FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA**

Questa fase comprende una serie di compiti:

- a. acquisizione ed esame documentale preliminare: trattasi di un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'asse ereditario (costituito da diritti immobiliari su terreni, fabbricati, aziende, azioni, obbligazioni, altri titoli, quote sociali, aeromobili, navi e imbarcazioni, rendite crediti e altri beni; le donazioni e atti a titolo gratuito effettuati dal defunto e le passività e altri oneri );
- b. acquisizione della documentazione degli eredi e del *de cuius*, quali il certificato di morte, la fotocopia dei codici fiscali del defunto e di tutti gli eredi, fotocopia di un documento di identità del defunto e di tutti gli eredi, atti, documenti e dichiarazioni attestanti i requisiti per la richiesta di eventuali agevolazioni, ecc.

#### **5.2.3.2 FASE 2 - ACCERTAMENTO DELL'ASSE EREDITARIO**

Questa fase comprende il compito di definire l'asse ereditario, la raccolta e la verifica della documentazione prevista dalla normativa e la valutazione dello stesso alla data dell'apertura della successione. In particolare:

- a. definizione dell'asse ereditario:
  - i. accesso ai pubblici uffici al fine di acquisire la documentazione a supporto dell'asse ereditario e quella prevista dalla normativa;
  - ii. ricognizione di tutti i beni costituenti l'asse ereditario;
  - iii. ispezione alle unità immobiliari che fanno parte dell'asse ereditario;
  - iv. determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare che costituisce l'asse ereditario;
  - v. acquisizione del valore degli altri beni costituenti l'asse ereditario;
- b. raccolta e verifica della documentazione prevista dalla normativa;
- c. individuazione degli eredi:
  - i. esame della documentazione (stato di famiglia, testamento, ecc.);
  - ii. autocertificazione in carta semplice da cui risultino le generalità del *de cuius* nonché la parentela e la generalità di tutti i suoi eredi e legatari nonché un'autocertificazione per le agevolazioni prima casa;

- iii. predisposizione dell'albero genealogico con determinazione delle quote<sup>3</sup>.

### **5.2.3.3 FASE 3 - COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI PER LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**

Sulla base dei dati raccolti nelle fasi precedenti, questa fase prevede la predisposizione della modulistica con raccolta e verifica della documentazione prevista dall'Agenzia delle Entrate, compresa la redazione della nota di voltura, in particolare:

- a. compilazione della dichiarazione di successione:
  - i. stesura del modello unico di dichiarazione di successione, con incluso il prospetto di liquidazione delle imposte ipotecaria, catastale, di bollo e tributi speciali;
  - ii. raccolta dei documenti da allegare, verifica della dichiarazione di successione, e predisposizione delle eventuali dichiarazioni;
  - iii. determinazione delle imposte in autoliquidazione (ipotecaria, catastale, di bollo e tributi speciali);
  - iv. trasmissione telematica della dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate nei termini previsti;
- b. compilazione della voltura catastale:
  - i. stesura della nota di voltura contestuale alla dichiarazione di successione o con modello separato;
  - ii. trasmissione telematica<sup>4</sup> della voltura catastale all'Agenzia delle Entrate contestualmente alla dichiarazione di successione.

## **6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE**

### **6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI**

#### **6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI**

Nell'espletamento dell'attività di redazione della dichiarazione di successione il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati al punto 6.3.1 del Documento Quadro.

#### **6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE**

Il geometra nell'espletamento dell'attività finalizzata alla redazione della dichiarazione di successione deve:

---

<sup>3</sup> Codice Civile, Libro Secondo "delle successioni" - Titolo II

<sup>4</sup> Allo stato attuale, è ancora possibile trasmettere la voltura catastale in forma cartacea fino al 31 dicembre 2018.

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);
- agire e operare con autonomia (autonomo);
- svolgere l'incarico in modo non ingannevole o fraudolento (integro);
- assicurare la riservatezza di informazioni e conoscenze acquisite nel corso dell'espletamento dell'incarico (riservato).

## **6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ**

### **6.2.1 GENERALITÀ**

Nell'espletamento dell'attività finalizzata alla redazione della dichiarazione di successione il geometra deve possedere le conoscenze e abilità riportate al punto 6.3.2 del Documento Quadro.

### **6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE**

Il geometra nell'espletamento dell'attività finalizzata alla presentazione della dichiarazione di successione deve:

- conoscere e saper applicare le disposizioni contenute nel libro secondo, libro terzo e nel libro sesto del Codice Civile;
- conoscere e saper applicare la normativa specifica;
- conoscere e saper applicare la legislazione specifica;
- saper individuare e descrivere un immobile;
- sapere verificare lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie di un immobile;
- sapere verificare la conformità catastale di un immobile;
- sapere determinare il valore di mercato di un immobile ai fini della dichiarazione di successione.

## **6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE**

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri, il geometra è tenuto a garantire un continuo aggiornamento delle proprie conoscenze scientifiche per il corretto svolgimento della prestazione, anche a tutela della collettività.

## 7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

### 7.1 GENERALITÀ

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità illustrati ai punti 5 e 6 della presente Specifica, relativi al processo e alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne. Nella prima colonna sono inseriti i compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente Specifica. Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

### 7.2 LISTE DI CONTROLLO

#### 7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. acquisizione ed esame documentale preliminare	<input type="checkbox"/> terreni <input type="checkbox"/> fabbricati <input type="checkbox"/> aziende <input type="checkbox"/> azioni, obbligazioni, altri titoli, quote sociali <input type="checkbox"/> aeromobili <input type="checkbox"/> navi e imbarcazioni <input type="checkbox"/> rendite, crediti e altri beni <input type="checkbox"/> donazioni e atti a titolo gratuito effettuati dal defunto <input type="checkbox"/> passività e altri oneri
b. acquisizione documentazione degli eredi e del <i>de cuius</i>	<input type="checkbox"/> certificato di morte <input type="checkbox"/> fotocopia dei codici fiscali del <i>defunto</i> e di tutti gli eredi <input type="checkbox"/> fotocopia di un documento di identità del defunto e di tutti gli eredi <input type="checkbox"/> eventuali altri documenti

## 7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - ACCERTAMENTO DELL'ASSE EREDITARIO

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. definizione dell'asse ereditario	<input type="checkbox"/> accesso agli uffici pubblici <input type="checkbox"/> ricognizione dei beni <input type="checkbox"/> ispezione alle unità immobiliari <input type="checkbox"/> determinazione del valore degli immobili <input type="checkbox"/> acquisizione del valore degli altri beni costituenti l'asse ereditario
b. raccolta e verifica della documentazione prevista dalla normativa	<input type="checkbox"/> certificato di morte <input type="checkbox"/> fotocopia dei codici fiscali del <i>de cuius</i> e di tutti gli eredi <input type="checkbox"/> fotocopia di un documenti di identità del <i>de cuius</i> e di tutti gli eredi <input type="checkbox"/> copia del titolo o titoli di provenienza <input type="checkbox"/> documentazione catastale <input type="checkbox"/> certificato di destinazione urbanistica (per i terreni) <input type="checkbox"/> eventuali altri documenti
c. individuazione degli eredi	<input type="checkbox"/> esame documentazione <input type="checkbox"/> autocertificazione in carta semplice da cui risultino le generalità del <i>de cuius</i> nonché la parentela e la generalità di tutti i suoi eredi e legatari nonché un'autocertificazione per le agevolazioni prima casa <input type="checkbox"/> predisposizione dell'albero genealogico con determinazione delle quote

### 7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI PER LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. compilazione della dichiarazione di successione	<input type="checkbox"/> stesura del modello unico di dichiarazione di successione <input type="checkbox"/> raccolta dei documenti <input type="checkbox"/> verifica della dichiarazione di successione <input type="checkbox"/> stesura del prospetto di liquidazione <input type="checkbox"/> compilazione modelli di pagamento <input type="checkbox"/> trasmissione telematica della dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate
b. compilazione della voltura catastale	<input type="checkbox"/> stesura della nota di voltura <input type="checkbox"/> trasmissione telematica della voltura catastale all'Agenzia delle Entrate