



RAPPORTO PRELIMINARE SUL TERRENO · ITALIA

Diano San Pietro (IM)

Particella 444

Terreno agricolo di 1.247 m² nel Comune di Diano San Pietro. OpenStreetMap disegna ancora 2 sagome di edifici, 37 m² complessivi entro la particella, che la mappa catastale non riporta: verifichi sul posto e sulle foto aeree se un edificio c'è ancora. Il rapporto presenta i dati pubblici disponibili e le verifiche da richiedere.

1.247 m²

SUPERFICIE

1,9 km

AL MARE

38

MAPPE

DATI CONSULTATI

dal 27 settembre al 29
ottobre 2026

SINTESI · 1 DI 2

Il terreno in due pagine

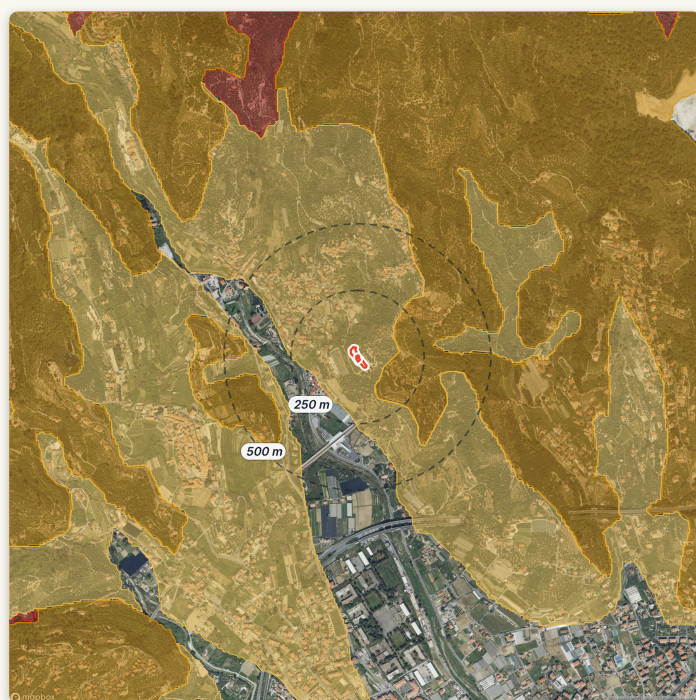
● Acquisti solo dopo le verifiche

■ SINTESI DELLE 99 PAGINE

Lettura d'insieme

Frana: pericolosità moderata (P1) del piano di bacino sul terreno, P1 su 100,0 % della superficie. Il PAI dissemi vigente (DPCM 29 gennaio 2026) attribuisce la stessa classe, la più bassa delle quattro. Terreno agricolo di 1.247 m² nel Comune di Diano San Pietro. OpenStreetMap disegna ancora 2 sagome di edifici, 37 m² complessivi entro la particella, che la mappa catastale non riporta: verifichi sul posto e sulle foto aeree se un edificio c'è ancora. Chiarisca le condizioni prima di firmare la proposta (p. 93-94).

Pericolosità da frana sul terreno



Il terreno --- 250 m e 500 m dal terreno
Pericolosità da frana: molto elevata (P4) Pericolosità da frana: elevata (P3)
Pericolosità da frana: media (P2) Pericolosità da frana: moderata (P1)

A SUO FAVORE

- Un'unica particella catastale, foglio 7 (sezione A) numero 444, di 1.247 m².

Il terreno in numeri

1.247 m²superficie del terreno, una
particella catastale**90 m**

s.l.m.

Condizioni per l'acquisto

- 1 **Verifichi se l'enclave è compresa nella vendita.** La particella interclusa 891 è compresa nella vendita? Chieda al notaio chi ne è proprietario e quali diritti di accesso servono le due particelle; confronti atto e dati catastali prima di un'offerta. **p. 9, 17**
- 2 **Verificare il rischio frana.** Chieda a un geologo che cosa comporta la classe di frana della particella (P1), la più bassa delle quattro, per edificarvi: fondazioni, drenaggio e indagini che il Comune chiederà. **p. 33**
- 3 **Verificare l'idoneità del terreno.** Mancano indagini sul posto. Il geologo valuti fattibilità e drenaggio. Non proceda se i lavori previsti non possono essere eseguiti in sicurezza o il costo degli interventi di messa in sicurezza supera il limite di spesa previsto. **p. 22, 25, 33**

Prima della proposta d'acquisto verifichi anche titolo e ipoteche, accesso, prelazione agraria, CDU, allacciamenti, vincolo idrogeologico, usi civici e catasto incendi (pagine 93-94).

ELEMENTI SFAVOREVOLI

- Frana: pericolosità moderata (P1) del piano di bacino sul terreno, P1 su 100,0 % della superficie.
- Versante ripido: il modello altimetrico indica in media 31 % intorno al terreno.

Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

SINTESI · 2 DI 2

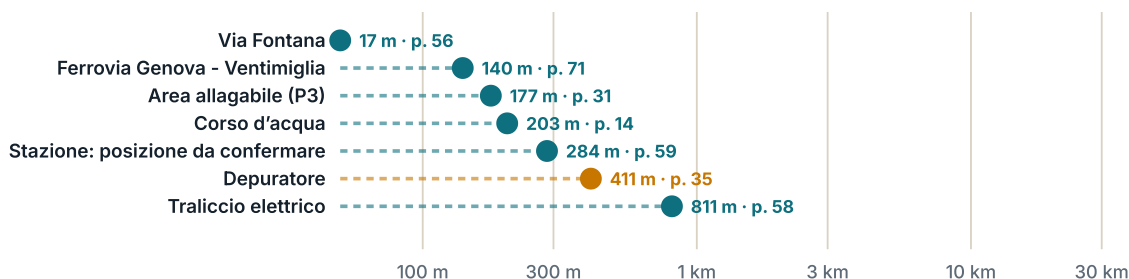
Capitolo per capitolo

10 capitoli, 38 mappe

SINTESI DELLE 99 PAGINE

CAPITOLO	VALUTAZIONE	IN UNA FRASE	PAGINE
01 Il terreno	● DA VERIFICARE	Particella interclusa 891 entro il confine; nessuna particella stradale confinante.	6-11
02 Cosa può costruire	● DA VERIFICARE	Con le distanze ipotizzate un edificio di 10 × 10 m non entra; zona urbanistica e regole da confermare.	12-19
03 Il suolo	● DA VERIFICARE	Pendenza del modello altimetrico: media 31 %, massima 34 %.	20-29
04 Acque, alluvioni e frane	● DA VERIFICARE	Frana: pericolosità moderata (P1) sul terreno, P1 su 100,0 % della superficie.	30-36
05 Terremoti e altri pericoli	● DA VERIFICARE	La zona sismica è 2; nell'elenco nazionale la pericolosità decresce da 1 a 4.	37-48
06 Il mare	● CONTESTO	Il mare dista 1,9 km dal terreno.	49-54
07 Accesso e servizi	● DA VERIFICARE	Via Fontana risulta in cartografia a 17 m dal confine.	55-61
08 I dintorni	● DA VERIFICARE	Copertura arborea da satellite sul 45 % del terreno.	62-73
09 Clima	● DA VERIFICARE	Il modello dei rilievi sottrae 104 min di sole il 21 dicembre.	74-82
10 Costi	● DA VERIFICARE	Compensi, finanziamento e allacciamenti: preventivi scritti e pagamenti concordati.	83-88

Che cosa si trova nei dintorni e a quale distanza

Sul terreno: Un'unica particella catastale, 1.247 m² · p. 7

Distanze in linea d'aria dal confine, su scala logaritmica. Verde: favorevole; ambra: da verificare; verde petrolio: contesto.

Le verifiche nelle fasi dell'acquisto

- Notaio** Chieda se la particella interclusa 891 è compresa nella vendita, chi ne è proprietario e quale accesso serve le due particelle. **p. 9, 17**
- Geologo** Relazione geologica sulla pericolosità da frana in mappa e sugli effetti per la particella. **p. 33**
- Geometra / architetto** Rilevi gli edifici vicini e aggiorni il disegno con le norme urbanistiche confermate. **p. 17, 18**
- Acquirente durante il sopralluogo** Prima di collocare un edificio, osservi a mezzogiorno in inverno dove arriva il sole sul terreno. **p. 79**
- Geometra** Individui i vertici e confronti recinzioni e confine catastale. **p. 8, 11**

Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

INDICE

Cosa contiene il rapporto

● 99 pagine, 38 mappe

Apertura

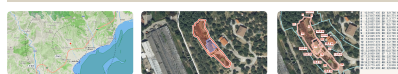
1-5



- 1 Copertina
- 2 Sintesi, 1 di 2
- 3 Sintesi, 2 di 2
- 4 Indice
- 5 Come leggere il rapporto

1. Il terreno

● 6-11



- 6 Valutazione
- 7 Posizione del terreno
- 8 Il terreno dall'alto
- 9 Dimensioni della particella
- 10 Il terreno negli anni
- 11 Le particelle circostanti

2. Cosa può costruire

● 12-19



- 12 Valutazione
- 13 Natura tutelata nei dintorni
- 14 Fascia fluviale: vincolo da confermare
- 15 Norme Natura 2000
- 16 Il vincolo paesaggistico
- 17 Terreno e documenti
- 18 Un sedime da verificare
- 19 Cosa consente il piano

3. Il suolo

● 20-29



- 20 Valutazione
- 21 Quote del terreno
- 22 Pendenza del terreno
- 23 Verso il mare
- 24 Infiltrazione dell'acqua nel terreno
- 25 Rocce e terreni del sottosuolo
- 26 Pozzi profondi vicini
- 27 Radon nel suolo
- 28 Dove sono stati misurati i movimenti
- 29 Movimenti vicini al terreno

4. Acque, alluvioni e frane

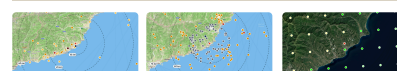
● 30-36



- 30 Valutazione
- 31 Aree allagabili
- 32 Piogge intense
- 33 Pericolosità da frana sul terreno
- 34 Frane attorno al terreno
- 35 Corpi idrici e acque reflue
- 36 Acque sotterranee

5. Terremoti e altri pericoli

● 37-48



- 37 Valutazione
- 38 Terremoti del passato
- 39 Terremoti strumentali
- 40 Scuotimento sismico atteso nell'area
- 41 Edifici e sicurezza sismica
- 42 Dati sismici per un nuovo edificio
- 43 Faglie che possono rompere la superficie
- 44 Zone di allerta maremoti
- 45 Sprofondamenti, miniere e cavità
- 46 Incendi e aree bruciate
- 47 Microzonazione nei dintorni
- 48 Dati di progetto: sisma, neve e vento

6. Il mare

● 49-54



- 49 Valutazione
- 50 Costa antistante
- 51 Fondale marino
- 52 Evoluzione della costa
- 53 Acque di balneazione lungo la costa
- 54 Il mare durante l'anno

7. Accesso e servizi

● 55-61



- 55 Valutazione
- 56 La strada verso il terreno
- 57 Accesso e servizi di passaggio
- 58 Linee elettriche attorno al terreno
- 59 Come arrivare
- 60 Internet sul terreno
- 61 Trasporto pubblico dal terreno

8. I dintorni

● 62-73



- 62 Valutazione
- 63 Negozi, medici, scuole
- 64 Popolazione e qualità dell'aria
- 65 Copertura del suolo
- 66 Come è cambiato il suolo
- 67 Alberi attorno al terreno
- 68 Suolo consumato
- 69 Attività produttive censite
- 70 Siti di bonifica
- 71 Rumore: strade, treni, aerei
- 72 Sanità e scuole
- 73 Residenti e abitazioni nei dintorni

9. Clima

● 74-82



- 74 Valutazione
- 75 Temperature e precipitazioni
- 76 Giorni caldi e notti calde
- 77 Pioggia ed estate secca
- 78 Clima futuro
- 79 Sole e ombre invernali sul terreno
- 80 Produzione solare e orari
- 81 Regole di riscaldamento e clima invernale
- 82 Neve, vento ed esposizione stagionale

10. Costi

● 83-88



- 83 Valutazione
- 84 Imposte e costi d'acquisto
- 85 Imposte d'acquisto: quale regime?
- 86 Prime spese e pagamenti
- 87 Pagamenti prima del rogito
- 88 Imposte annue

Conclusione

89-99



- 89 Verifiche al sopralluogo
- 90 Documenti e verifiche mancanti
- 91 Documenti e verifiche mancanti
- 92 A chi rivolgersi a Diano San Pietro
- 93 Prima di versare la caparra
- 94 Prima della caparra: servizi e costi
- 95 Prima del rogito
- 96 Prima di costruire o ristrutturare
- 97 A chi rivolgersi e quali domande porre
- 98 Fonti e date
- 99 Fonti, parte 2

Ogni capitolo apre con la valutazione e le relative pagine di riscontro. Il punto colorato indica l'esito; le miniature aiutano a trovare le mappe.

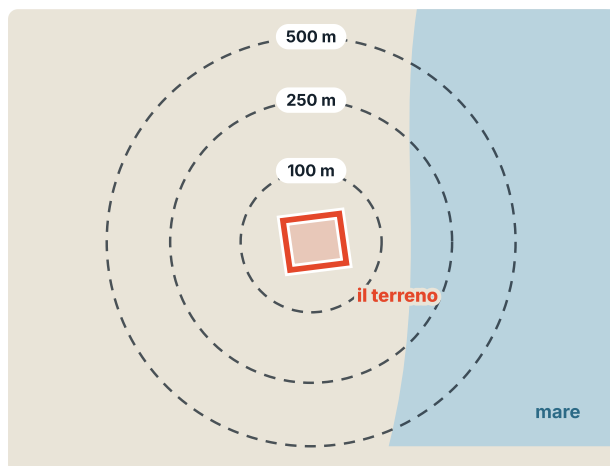
PRIMA DI INIZIARE

Come leggere il rapporto

● Dati e valutazioni

Il rapporto esamina dati pubblici e non costituisce un rilievo o una consulenza legale o fiscale. Non è una stima immobiliare: non determina il prezzo o il valore di mercato.

Come è rappresentato il terreno



Il contorno rosso e bianco segue il confine catastale. Gli anelli tratteggiati sono centrati sulla particella; percentuali e conteggi entro un anello si riferiscono alla superficie racchiusa. Salvo diversa indicazione, le distanze nel testo sono misurate dal confine.

COME LEGGERE LE PAGINE CARTOGRAFICHE

- **La mappa A** mostra il tema attorno al terreno; **la mappa B**, se presente, offre un dettaglio entro circa 1 km.
- I tre valori sotto la mappa indicano il risultato misurato. Legga fonti e limiti riportati sotto.
- **Che cosa significa per l'acquisto** spiega le implicazioni per l'acquisto; **Prima di acquistare** indica quali verifiche richiedere e a chi.
- La riga delle fonti indica ente, licenza e data di consultazione.
- Gli anelli cambiano secondo il tema: decine di metri vicino al terreno, decine di chilometri per i terremoti. Li indica la legenda.

Le quattro valutazioni

● A SUO FAVORE

Su questo punto i dati non indicano ostacoli all'acquisto.

● CONTESTO

Il dato aiuta a definire progetto e spese; faccia svolgere le verifiche pertinenti prima della proposta d'acquisto, del rogito o dell'avvio dei lavori.

● DA VERIFICARE

Chiarisca il punto prima della caparra, con documenti, domande o un sopralluogo.

● CRITICITÀ DA RISOLVERE

Una criticità irrisolta può impedire o rallentare l'acquisto o limitare gli interventi.

DA DOVE NASCONO LE VALUTAZIONI

- Legga ogni valutazione con le pagine di riscontro citate. Chiarisca gli aspetti che possono incidere sull'acquisto o sui lavori.
- Alcuni aspetti si chiariscono esaminando documenti privati o con un sopralluogo. Le pagine finali elencano domande e documenti.
- Ogni riscontro rimanda alla pagina dei dati, per consentirne la verifica.

LIMITI DEL RAPPORTO

- Il sopralluogo non è stato effettuato; la pagina 89 indica gli accertamenti sul posto.
- Gli atti privati della vendita non sono stati esaminati.
- Il notaio verifichi titolarità e gravami; il tecnico accerti presso il Comune la disciplina urbanistica ed edilizia.

DATE

Fonti consultate dal 27 settembre al 29 ottobre 2026. Le date dei dati sono distinte da quelle di consultazione; se il periodo non è indicato, non è disponibile.

CAPITOLO 1 • VALUTAZIONE

Il terreno

● Enclave e accesso da accertare

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 7-11

1 di contesto

3 da verificare

Il rapporto riguarda un'unica particella catastale di 1.247 m² nel Comune di Diano San Pietro. Il confine rappresentato deriva dalla mappa catastale, che identifica il terreno ai fini fiscali con una precisione di alcuni metri.

1.247 m²
superficie del terreno

278 m
perimetro

17 m
a Via Fontana

5
particelle confinanti

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	OpenStreetMap disegna contorni di edifici che la mappa catastale non riporta: da verificare sul posto	p. 8
● DA VERIFICARE	Particella interclusa 891 entro il confine: non è accertato se sia compresa nella vendita	p. 9, 11
● DA VERIFICARE	Nessuna particella stradale confina con il terreno nei dati catastali: il diritto di accesso è da accertare	p. 11
● CONTESTO	5 serie nazionali di foto aeree, dal 1988 al 2012, documentano il terreno negli anni	p. 10

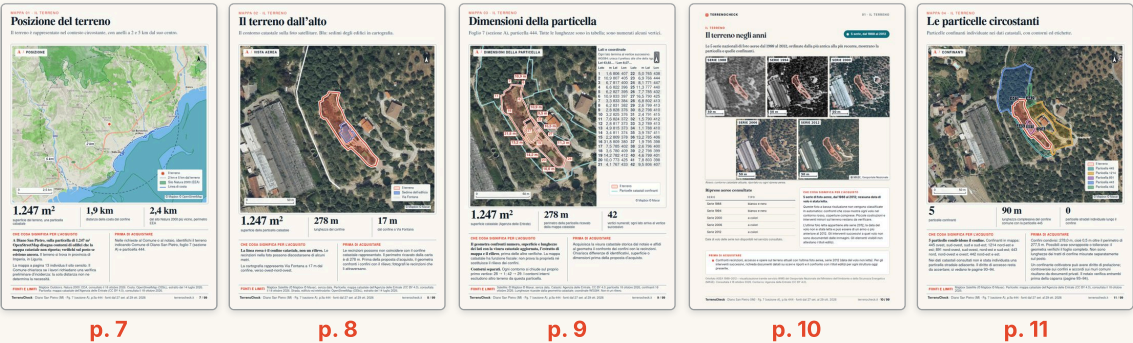
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Il catasto identifica la particella ai fini fiscali. Gli atti e il rilievo consentono di verificare proprietà, confini e terreni effettivamente inclusi nella vendita.

Le prossime verifiche

- 1 Il geometra individui i vertici e confronti le recinzioni con il confine catastale (p. 8 e 11).
- 2 Verifichi la prelazione agraria di affittuario o confinante coltivatore (p. 11).

Le 5 pagine di dati del capitolo



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Posizione del terreno

Il terreno è rappresentato nel contesto circostante, con anelli a 2 e 5 km dal suo centro.



1.247 m²

superficie del terreno, una particella catastale

1,9 km

distanza della costa dal confine

2,4 km

dal sito Natura 2000 più vicino, perimetro EEA

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

A Diano San Pietro, sulla particella di 1.247 m² OpenStreetMap disegna contorni di edifici che la mappa catastale non riporta; verifichi sul posto se esistono ancora. Il terreno si trova in provincia di Imperia, in Liguria.

La mappa a pagina 13 individua il sito censito. Il Comune chiarisca se i lavori richiedano una verifica preliminare d'incidenza: la sola distanza non ne determina la necessità.

PRIMA DI ACQUISTARE

Nelle richieste al Comune o al notaio, identifichi il terreno indicando Comune di Diano San Pietro, foglio 7 (sezione A) e particella 444.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Natura 2000: EEA, consultato il 18 ottobre 2026. Costa: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026. Particella: mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026.

Il terreno dall'alto

Il contorno catastale sulla foto satellitare. Blu: sedimi degli edifici in cartografia.



1.247 m²

superficie della particella catastale

278 m

lunghezza del confine

17 m

dal confine a Via Fontana

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La linea rossa è il confine catastale, non un rilievo. Le recinzioni nella foto possono discostarsene di alcuni metri.

La cartografia rappresenta Via Fontana a 17 m dal confine, verso ovest-nord-ovest.

PRIMA DI ACQUISTARE

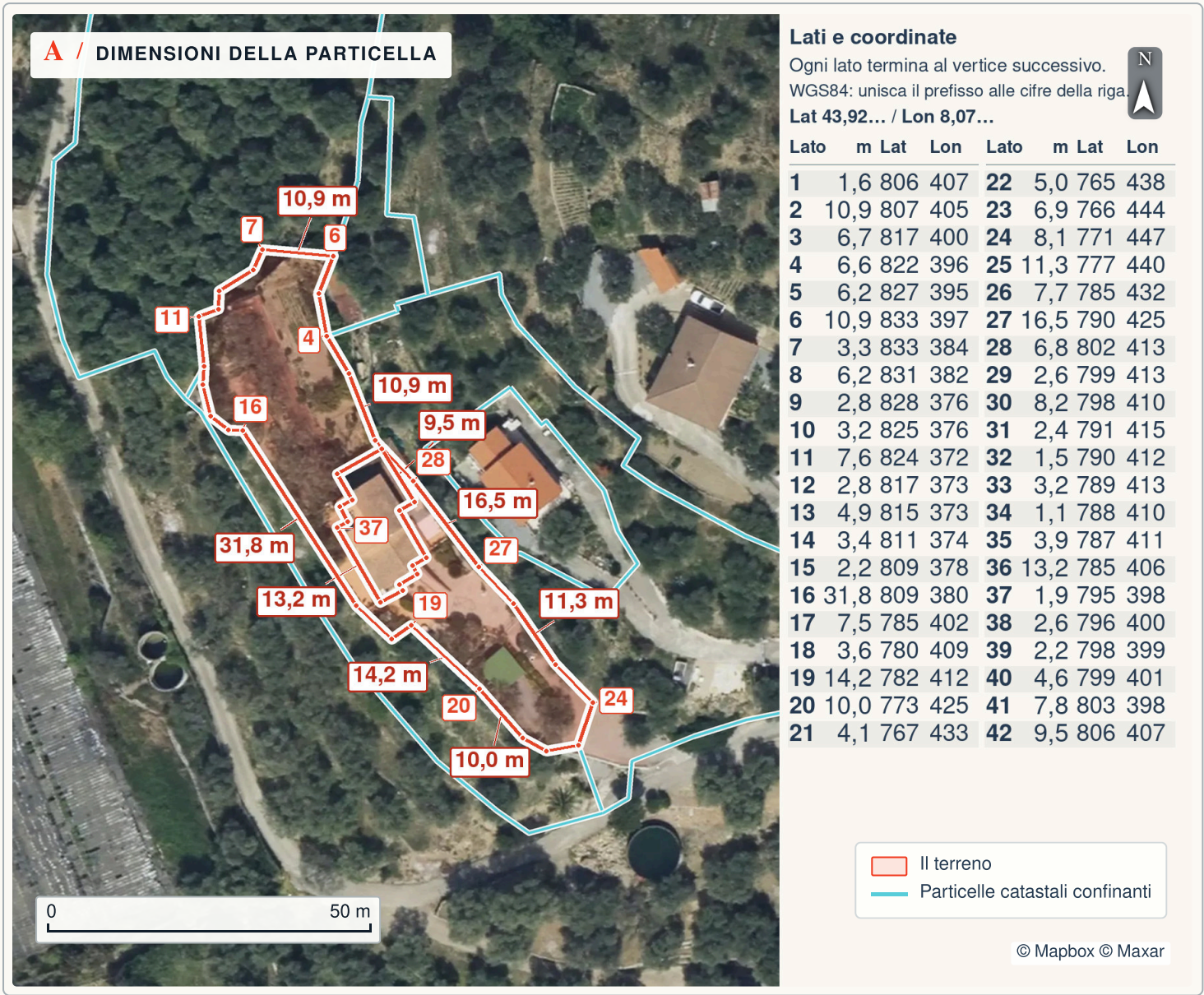
Le recinzioni possono non coincidere con il confine catastale rappresentato. Il perimetro ricavato dalla carta è di 278 m. Prima della proposta d'acquisto, il geometra confronti i confini con il rilievo; fotografi le recinzioni che li attraversano.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar), senza data. Particella: mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026. Strada, edificio ed elettrodotto: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026.

Dimensioni della particella

Foglio 7 (sezione A), particella 444. Tutte le lunghezze sono in tabella; sono numerati alcuni vertici.



1.247 m²

superficie catastale (Agenzia delle Entrate)

278 m

perimetro della particella ricavato dalla mappa catastale

42

vertici numerati; ogni lato arriva al vertice successivo

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il geometra confronti numero, superficie e lunghezze dei lati con la visura catastale aggiornata, l'estratto di mappa e il rilievo, prima delle altre verifiche. La mappa catastale ha funzione fiscale: non prova la proprietà né sostituisce il rilievo dei confini.

Contorni separati. Ogni contorno si chiude sul proprio primo vertice: 28 → 1; 42 → 29. I contorni interni escludono altro terreno da questa particella.

PRIMA DI ACQUISTARE

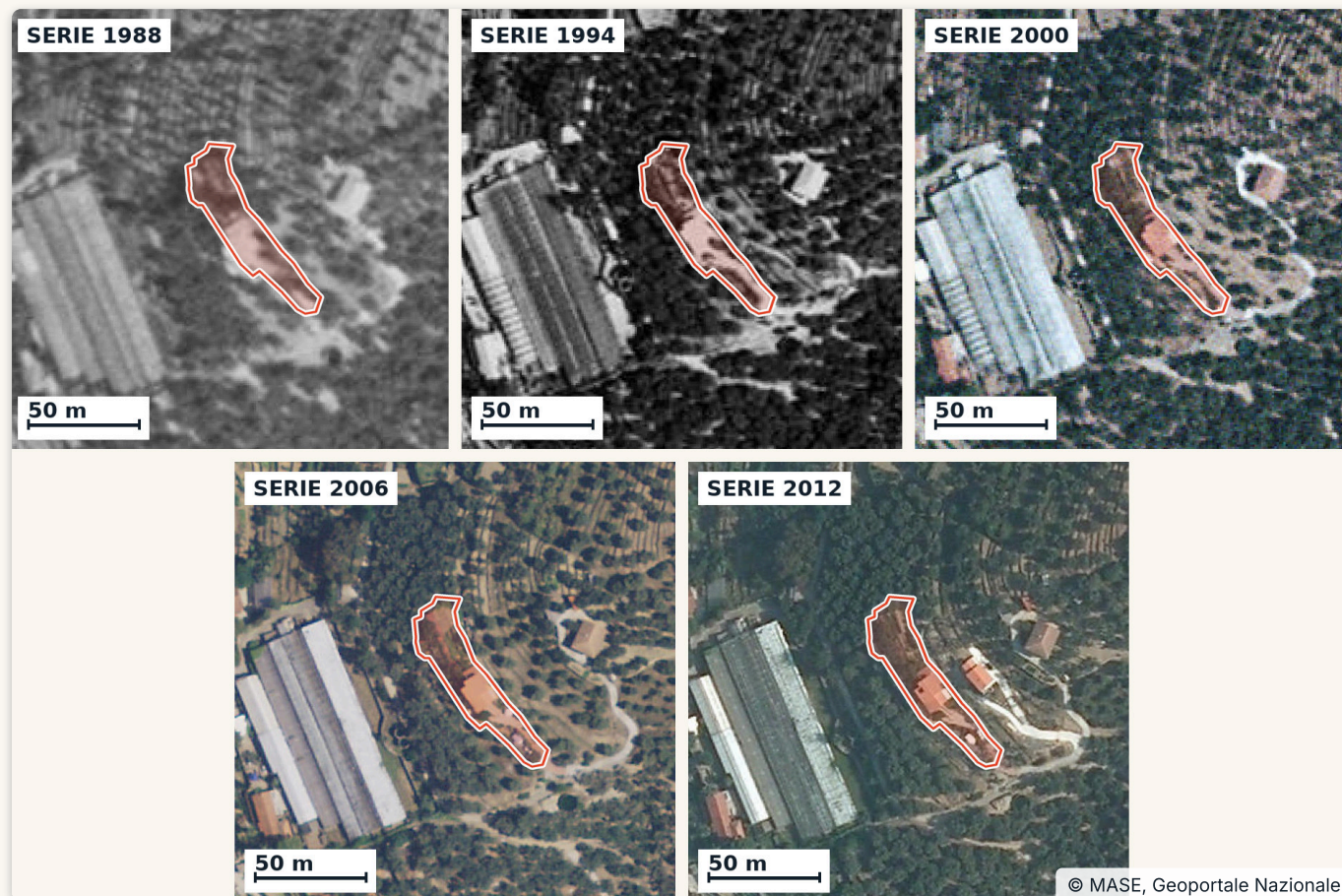
Acquisisca la visura catastale storica dal notaio e affidi al geometra il confronto dei confini con le recinzioni. Chiarisca differenze di identificativi, superficie o dimensioni prima della proposta d'acquisto.

IL TERRENO

Il terreno negli anni

● 5 serie, dal 1988 al 2012

Le 5 serie nazionali di foto aeree dal 1988 al 2012, ordinate dalla più antica alla più recente, mostrano la particella e quelle confinanti.



Rosso: contorno catastale attuale, riportato su ogni ripresa aerea.

Riprese aeree consultate

SERIE	TIPO
Serie 1988	bianco e nero
Serie 1994	bianco e nero
Serie 2000	a colori
Serie 2006	a colori
Serie 2012	a colori

Date di volo delle serie non disponibili nel servizio consultato.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

5 serie di foto aeree, dal 1988 al 2012; nessuna data di volo è stata letta.

Queste foto a bassa risoluzione non vengono classificate in automatico: confronti che cosa mostra ogni volo nel contorno rosso, coperture comprese. Piccole costruzioni e interventi minori sul terreno restano da verificare.

L'ultima foto letta appartiene alla serie 2012; la data del volo non è stata letta e può essere di un anno o più anteriore al 2012. Gli interventi successivi a quel volo non sono documentati dalle immagini. Gli elementi visibili non attestano i titoli edilizi.

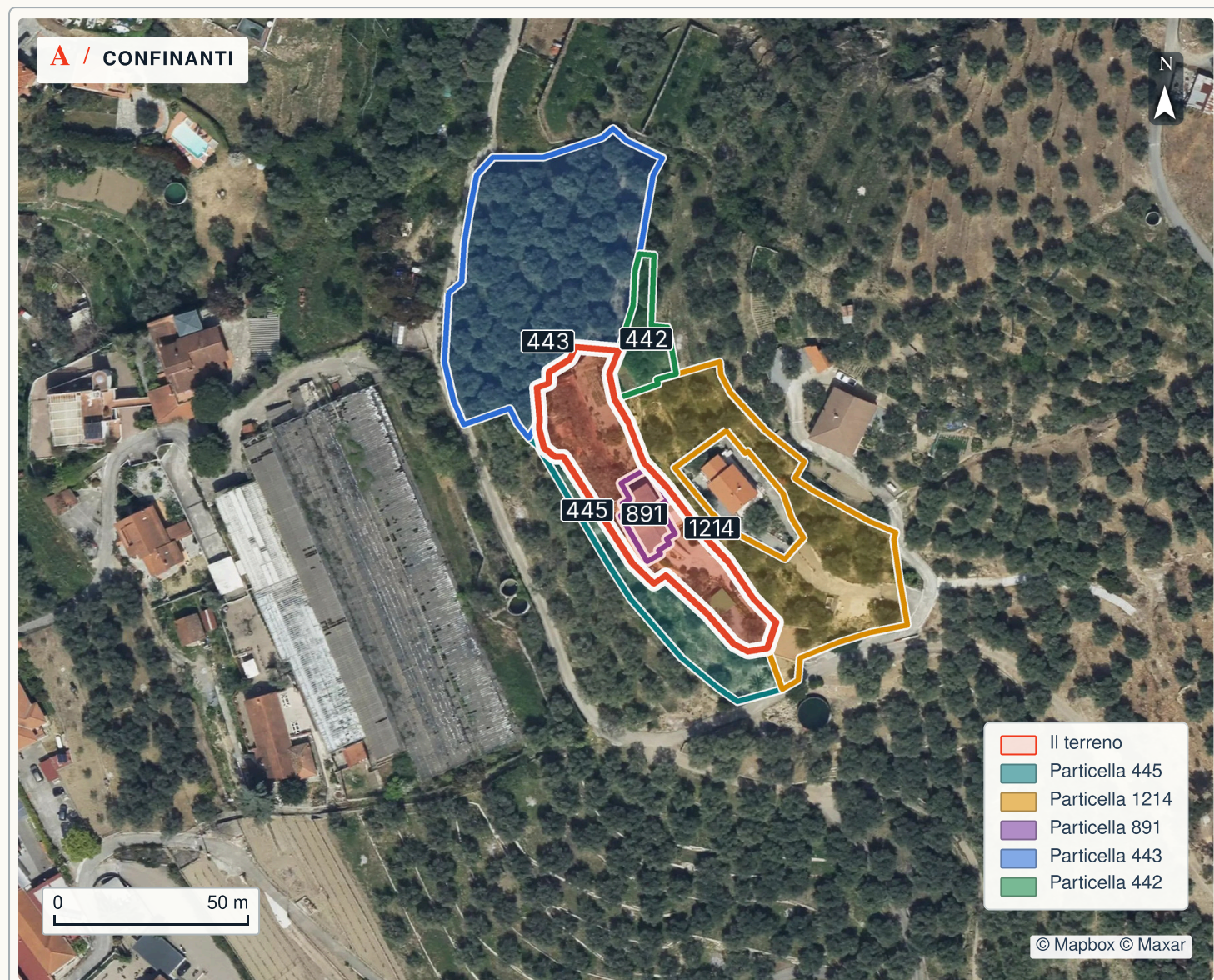
PRIMA DI ACQUISTARE

- Confronti recinzioni, accesso e opere sul terreno attuali con l'ultima foto aerea, serie 2012 (data del volo non letta). Per gli interventi successivi, richiedi documenti datati su scavi e riporti e il confronto con i titoli edilizi per ogni struttura oggi presente.

Ortofoto AGEA 1988–2012 – visualizzazione tramite servizio WMS del Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE). Consultata il 18 ottobre 2026. Contorno: Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0).

Le particelle circostanti

Particelle confinanti individuate nei dati catastali, con contorni ed etichette.



5

particelle confinanti

90 m

lunghezza complessiva del confine comune con la particella 445

0

particelle stradali individuate lungo il confine

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

5 particelle condividono il confine. Confinanti in mappa: 445 ovest, sud-ovest, sud e sud-est; 1214 nord-est e est; 891 nord-ovest, sud-ovest, nord-est e sud-est; 443 nord, nord-ovest e ovest; 442 nord-est e est.

Nei dati catastali consultati non è stata individuata una particella stradale adiacente. Il diritto di accesso resta da accertare; si vedano le pagine 93–94.

PRIMA DI ACQUISTARE

Confini condivisi: 278,0 m, cioè 0,5 m oltre il perimetro di 277,5 m. Possibili aree sovrapposte o tolleranze: il geometra verifichi il foglio completo. Non sono lunghezze dei tratti di confine misurate separatamente sul posto.

Un confinante coltivatore può avere diritto di prelazione; controversie sui confini e accordi sui muri comuni risultano da documenti privati. Il notaio verifica entrambi prima della caparra (pagine 93–94).

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Particelle: mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026.

CAPITOLO 2 · VALUTAZIONE

Cosa può costruire

Verifiche preacquisto

VALUTAZIONE DELLE PAGINE 13-19

2 di contesto

2 da verificare

Il rapporto esamina in via preliminare i vincoli naturalistici e paesaggistici. Chieda al Comune conferma degli usi e degli interventi ammessi.

2,4 km

al sito Natura 2000 più vicino

1,9 km

distanza dall'area protetta

1,9 km

alla costa

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	La cartografia indica Via Fontana a 17 m dal confine. Restano da verificare la fascia di rispetto stradale e l'area utilizzabile per gli interventi previsti.	p. 56
● DA VERIFICARE	Con le distanze ipotizzate un edificio di 10 × 10 m non entra; il sedime più lungo, profondo 10 m, misura 8 m	p. 18
● CONTESTO	Fuori dalla fascia di 150 m tracciata dal corso d'acqua rappresentato; le sponde rilevanti per il vincolo non sono accertate	p. 14
● CONTESTO	3 edifici mappati in OpenStreetMap entro 30 m dal confine; 2 lo toccano o lo attraversano, il più vicino degli altri a 9 m dal confine est	p. 79

A SUO FAVORE

- Il sito Natura 2000 più vicino dista 2,4 km dal confine.

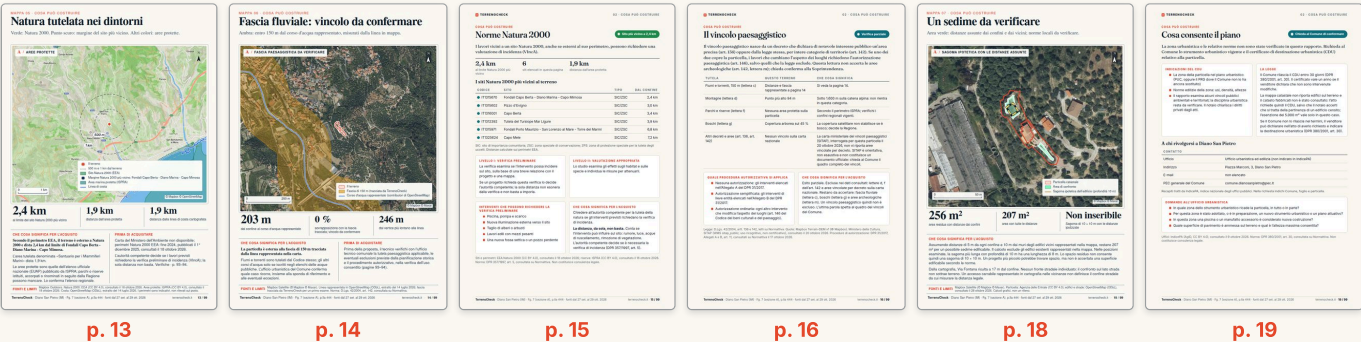
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Acquisisca presso l'ufficio urbanistica comunale il certificato di destinazione urbanistica (CDU) e le norme di piano: la sola cartografia non autorizza l'uso previsto né i lavori.

Le prossime verifiche

- Incarichi il geometra o l'architetto di rilevare gli edifici vicini e di aggiornare il disegno con le norme urbanistiche confermate (p. 17, 18).
- Acquisisca il CDU e le norme su usi, limiti e vincoli presso l'Urbanistica (p. 19).

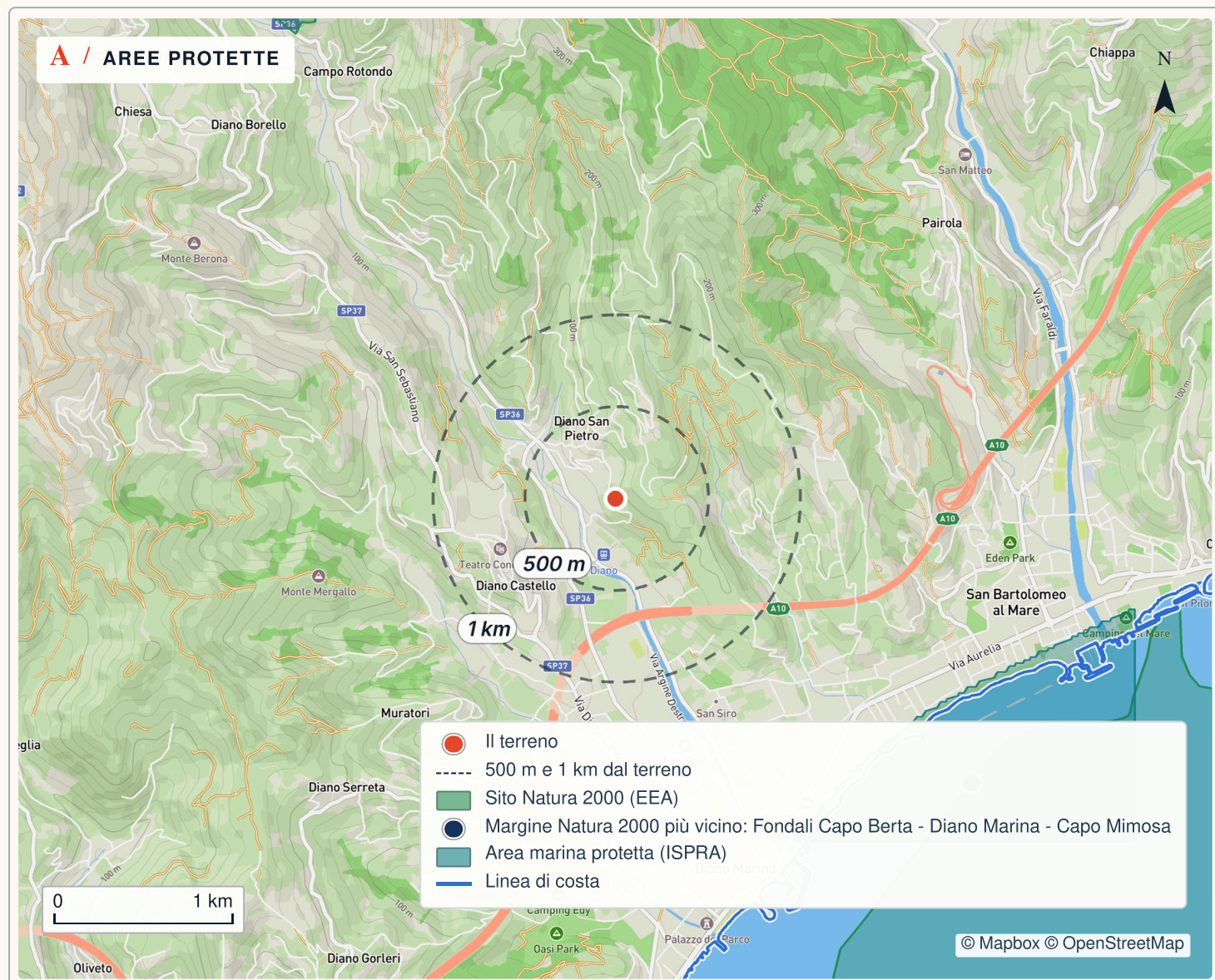
Riscontri da leggere con questa valutazione



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Natura tutelata nei dintorni

Verde: Natura 2000. Punto scuro: margine del sito più vicino. Altri colori: aree protette.



2,4 km

al limite del sito Natura 2000 più vicino

1,9 km

distanza dall'area protetta

1,9 km

distanza dalla linea di costa cartografata

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Secondo il perimetro EEA, il terreno è esterno a Natura 2000 e dista 2,4 km dal limite di Fondali Capo Berta - Diano Marina - Capo Mimosa.

L'area tutelata denominata «Santuario per i Mammiferi Marini» dista 1,9 km.

Le aree protette sono quelle dell'elenco ufficiale nazionale (EUAP) pubblicato da ISPRA; parchi o riserve istituiti, accorpati o rinominati in seguito dalla Regione possono mancare. Lo conferma l'elenco regionale.

PRIMA DI ACQUISTARE

Carta del Ministero dell'Ambiente non disponibile; perimetri Natura 2000 EEA: fine 2024, pubblicati il 1° dicembre 2025, consultati il 18 ottobre 2026.

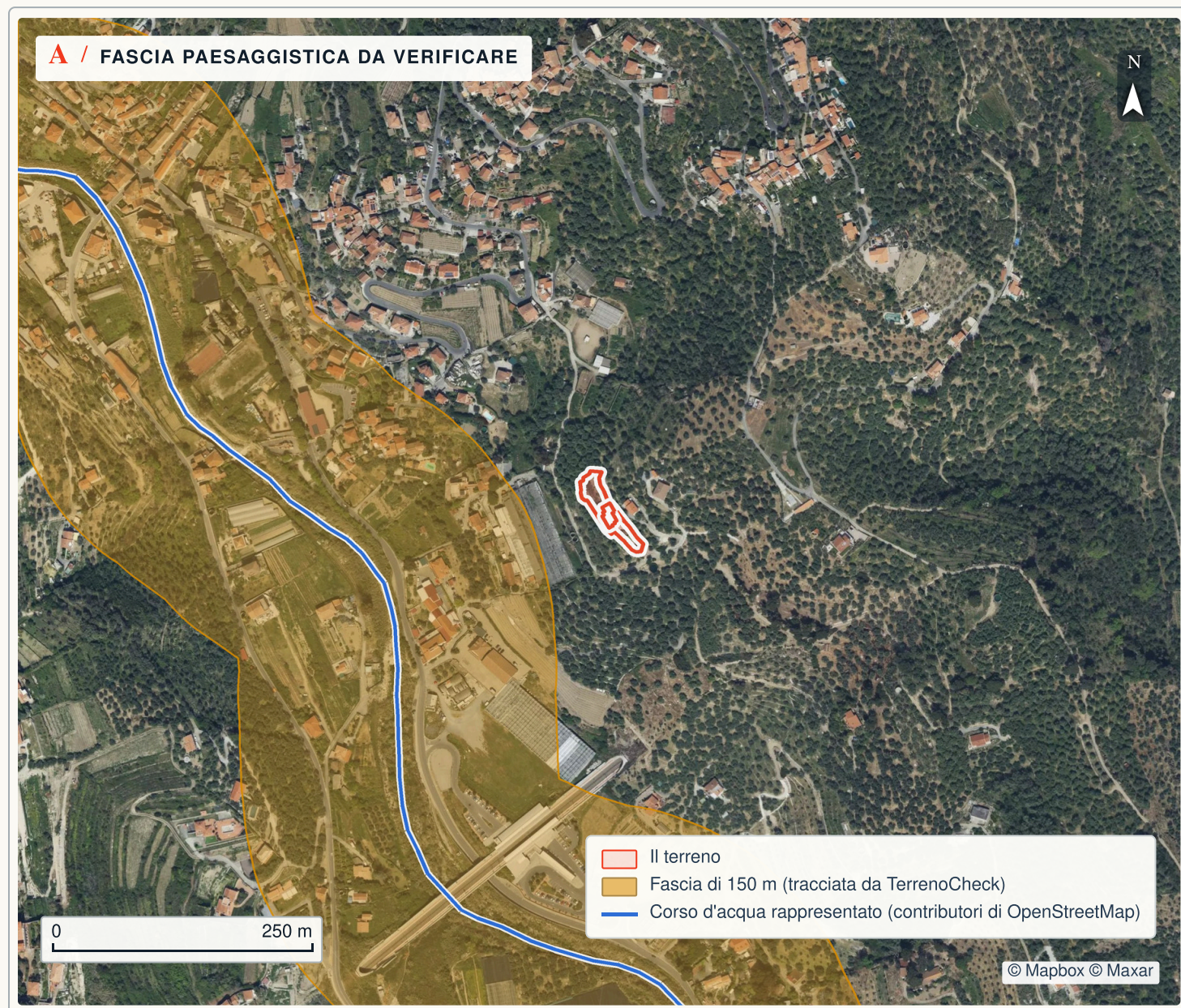
L'autorità competente decide se i lavori previsti richiedono la verifica preliminare di incidenza (VINCA); la sola distanza non basta. Verifiche · p. 93-94.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Natura 2000: EEA (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Aree protette: ISPRA (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Costa: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026. I perimetri sono indicativi, non rilevati sul posto.

Fascia fluviale: vincolo da confermare

Ambra: entro 150 m dal corso d'acqua rappresentato, misurati dalla linea in mappa.



203 m

dal confine al corso d'acqua rappresentato

0 %

sovrapposizione con la fascia tracciata; vincolo da confermare

246 m

dal vertice più lontano alla linea

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La particella è esterna alla fascia di 150 m tracciata dalla linea rappresentata nella carta.

Fiumi e torrenti sono tutelati dal Codice stesso; gli altri corsi d'acqua solo se iscritti negli elenchi delle acque pubbliche. L'ufficio urbanistica del Comune conferma quale caso ricorre, insieme alla sponda di riferimento e alle eventuali eccezioni.

PRIMA DI ACQUISTARE

Prima della proposta, il tecnico verifichi con l'ufficio tecnico comunale la tutela paesaggistica applicabile, le eventuali esclusioni previste dalla pianificazione storica e il procedimento autorizzativo, nella verifica dell'uso consentito (pagine 93–94).

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Linea rappresentata in OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026; fascia tracciata da TerrenoCheck per un primo esame. Norma: D.Lgs. 42/2004, art. 142, consultata su Normattiva.

COSA PUÒ COSTRUIRE

Norme Natura 2000

● Sito più vicino a 2,4 km

I lavori vicini a un sito Natura 2000, anche se esterni al suo perimetro, possono richiedere una valutazione di incidenza (VIncA).

2,4 km

al limite Natura 2000 più vicino

6

siti elencati in questa pagina

1,9 km

distanza dall'area protetta

I siti Natura 2000 più vicini al terreno

CODICE	SITO	TIPO	DAL CONFINO
● IT1315670	Fondali Capo Berta - Diano Marina - Capo Mimosa	SIC/ZSC	2,4 km
● IT1315602	Pizzo d'Evigno	SIC/ZSC	3,0 km
● IT1316001	Capo Berta	SIC/ZSC	3,4 km
● IT1312392	Tutela del Tursiope Mar Ligure	SIC/ZSC	3,9 km
● IT1315971	Fondali Porto Maurizio - San Lorenzo al Mare - Torre dei Marmi	SIC/ZSC	6,8 km
● IT1325624	Capo Mele	SIC/ZSC	7,2 km

SIC: sito di importanza comunitaria; ZSC: zona speciale di conservazione; ZPS: zona di protezione speciale per la tutela degli uccelli. Distanze calcolate sui perimetri EEA.

LIVELLO I: VERIFICA PRELIMINARE

La verifica esamina se l'intervento possa incidere sul sito, sulla base di una breve relazione con il progetto e una mappa.

Se un progetto richieda questa verifica lo decide l'autorità competente; la sola distanza non esonera dalla verifica e non basta a imporla.

LIVELLO II: VALUTAZIONE APPROPRIATA

Lo studio esamina gli effetti sugli habitat e sulle specie e individua le misure per attenuarli.

INTERVENTI CHE POSSONO RICHIEDERE LA VERIFICA PRELIMINARE

- Piscina, pompa e scarico
- Nuova illuminazione esterna verso il sito
- Taglio di alberi o arbusti
- Lavori edili con mezzi pesanti
- Una nuova fossa settica o un pozzo perdente

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Chiedere all'autorità competente per la tutela della natura se gli interventi previsti richiedano la verifica di incidenza.

La distanza, da sola, non basta. Conta se l'intervento può influire sul sito: rumore, luce, acque di ruscellamento, rimozione di vegetazione. L'autorità competente decide se è necessaria la verifica di incidenza (DPR 357/1997, art. 5).

Siti e perimetri: EEA Natura 2000 (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026; riserva: ISPRA (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Norma: DPR 357/1997, art. 5, consultata su Normattiva. Non costituisce consulenza legale.

COSA PUÒ COSTRUIRE

Il vincolo paesaggistico

● Verifica parziale

Il vincolo paesaggistico nasce da un decreto che dichiara di notevole interesse pubblico un'area precisa (art. 136) oppure dalla legge stessa, per intere categorie di territorio (art. 142). Se uno dei due copre la particella, i lavori che cambiano l'aspetto dei luoghi richiedono l'autorizzazione paesaggistica (art. 146), salvo quelli che la legge esclude. Questa lettura non accerta le aree archeologiche (art. 142, lettera m); chiedi conferma alla Soprintendenza.

TUTELA	QUESTO TERRENO	CHE COSA SIGNIFICA
Fiumi e torrenti, 150 m (lettera c)	Distanze e fascia rappresentate a pagina 14	Si veda la pagina 14.
Montagne (lettera d)	Punto più alto 94 m	Sotto 1.600 m sulla catena alpina: non rientra in questa categoria.
Parchi e riserve (lettera f)	Nessuna area protetta sulla particella	Secondo il perimetro ISPRA; verifichi i confini regionali vigenti.
Boschi (lettera g)	Copertura arborea sul 45 %	La copertura satellitare non stabilisce se è bosco; decide la Regione.
Altri decreti e aree (art. 136, art. 142)	Nessun vincolo sulla carta nazionale	La carta ministeriale dei vincoli paesaggistici (SITAP), interrogata per questa particella il 20 ottobre 2026, non vi riporta aree vincolate per decreto. SITAP è orientativa, non esaustiva e non costituisce un documento ufficiale: chiedi al Comune il quadro completo dei vincoli.

QUALE PROCEDURA AUTORIZZATIVA SI APPLICA

- Nessuna autorizzazione: gli interventi elencati nell'Allegato A del DPR 31/2017.
- Autorizzazione semplificata: gli interventi di lieve entità elencati nell'Allegato B del DPR 31/2017.
- Autorizzazione ordinaria: ogni altro intervento che modifica l'aspetto dei luoghi (art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Esito parziale. Escluse nei dati consultati: lettere d, f dell'art. 142 e aree vincolate per decreto sulla carta nazionale. Restano da accertare: fascia fluviale (lettera c), boschi (lettera g) e aree archeologiche (lettera m). Un vincolo paesaggistico quindi non è escluso. L'ultima parola spetta al quadro dei vincoli del Comune.

Legge: D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142, letti su Normattiva. Quote: Mapbox Terrain-DEM v1 (© Mapbox). Ministero della Cultura, SITAP (WMS sitap_public; uso ricognitivo, non certificativo), consultato il 20 ottobre 2026. Procedure di autorizzazione: DPR 31/2017, Allegati A e B, art. 11, consultati su Normattiva il 17 ottobre 2026.

COSA PUÒ COSTRUIRE

Terreno e documenti

[Richiedi il certificato di destinazione urbanistica \(CDU\)](#)

La mappa catastale non riporta edifici, ma OpenStreetMap disegna contorni di edifici; verifichi sul posto che cosa esiste. Gli usi e gli interventi ammessi vanno verificati nel piano comunale e nel certificato di destinazione urbanistica (CDU).

1.247 m²superficie nella mappa
catastale**4**documenti da chiedere prima
della firma

Documenti da chiedere prima della firma

DOCUMENTO	ENTE	UTILITÀ NELLA VERIFICA
Certificato di destinazione urbanistica (CDU)	Comune: ufficio urbanistica	Zona e usi ammessi
Visura catastale	Agenzia delle Entrate	Classe, superficie e storia catastale; il catasto non prova la proprietà
Eventuali pratiche edilizie precedenti sulla particella	Comune: sportello edilizia	Che cosa è stato richiesto o approvato in passato su questo terreno
Titolo di proprietà e ispezione ipotecaria	Notaio, presso la Conservatoria dei registri immobiliari	Proprietà, ipoteche, servitù

IL CDU E LE NORME VIGENTI DI PIANO

Gli edifici cartografati occupano 169 m² sulla particella interclusa 891, fuori da questa particella; i 37 m² di sedime entro questa particella non compaiono nella mappa catastale. Il perimetro della vendita non è verificato.

- La zona della particella nel piano urbanistico (PUC, oppure il PRG dove il Comune non lo ha ancora sostituito)
- Norme della zona: usi, densità, altezze
- Il rapporto esamina alcuni vincoli pubblici ambientali e territoriali. Per verificare la disciplina urbanistica occorre il certificato di destinazione urbanistica (CDU); per i diritti privati, l'esame degli atti.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La mappa catastale non riporta edifici, ma OpenStreetMap disegna contorni di edifici; verifichi sul posto che cosa esiste. Prima di impegnarsi, accerti anzitutto l'uso consentito e il diritto di accesso, come indicato a pagine 93–94.

Olivi, se presenti

Olivi: i limiti all'espianto sono nell'elenco delle verifiche prima della proposta d'acquisto, pagine 93–94.

Edifici rappresentati in OpenStreetMap (ODbL). Particella: catasto Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Norma consultata su Normattiva: DPR 380/2001, art. 30. Non costituisce consulenza legale.

Un sedime da verificare

Area verde: distanze assunte dai confini e dai vicini; norme locali da verificare.



256 m²

area residua con distanze dai confini

207 m²

area con tutte le distanze

Non inseribile

Sagoma di 10 × 10 m con le distanze ipotizzate

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Assumendo distanze di 5 m da ogni confine e 10 m dai muri degli edifici vicini rappresentati nella mappa, restano 207 m² per un possibile sedime edificabile. Il calcolo esclude gli edifici esistenti rappresentati nella mappa. Nelle posizioni esaminate, la sagoma più lunga con profondità di 10 m ha una lunghezza di 8 m. Lo spazio residuo non consente quindi una sagoma di 10 × 10 m. Un progetto più piccolo potrebbe trovare spazio, ma non è accertata una superficie edificabile secondo le norme.

Dalla cartografia, Via Fontana risulta a 17 m dal confine. Nessun fronte stradale individuato: il confronto sul lato strada non sottrae terreno. Un accesso carrabile rappresentato in cartografia nelle vicinanze non definisce il confine stradale da cui misurare la distanza legale.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Particella: Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0); edifici e strade: OpenStreetMap (ODbL), consultato il 28 ottobre 2026. Calcoli grafici, non un rilievo.

COSA PUÒ COSTRUIRE

Cosa consente il piano

[● Chiedi al Comune di confermare](#)

La zona urbanistica e le relative norme non sono state verificate in questo rapporto. Richiedi al Comune lo strumento urbanistico vigente e il certificato di destinazione urbanistica (CDU) relativo alla particella.

INDICAZIONI DEL CDU

- La zona della particella nel piano urbanistico (PUC, oppure il PRG dove il Comune non lo ha ancora sostituito)
- Norme edilizie della zona: usi, densità, altezze
- Il rapporto esamina alcuni vincoli pubblici ambientali e territoriali; la disciplina urbanistica resta da verificare. Il notaio chiarisca i diritti privati dagli atti.

LA LEGGE

Il Comune rilascia il CDU entro 30 giorni (DPR 380/2001, art. 30). Il certificato vale un anno se il venditore dichiara che non sono intervenute modifiche.

La mappa catastale non riporta edifici sul terreno e il catasto fabbricati non è stato consultato: l'atto richiede quindi il CDU, salvo che il notaio accerti che si tratta della pertinenza di un edificio censito; l'esenzione dei 5.000 m² vale solo in questo caso.

Se il Comune non lo rilascia nei termini, il venditore può dichiarare nell'atto di averlo richiesto e indicare la destinazione urbanistica (DPR 380/2001, art. 30).

A chi rivolgersi a Diano San Pietro

CONTATTO

Ufficio	Ufficio urbanistica ed edilizia (non indicato in IndicePA)
Indirizzo	Piazza Marconi, 3, Diano San Pietro
E-mail	non elencato
PEC generale del Comune	comune.dianosanpietro@pec.it

Recapiti tratti da IndicePA, indice nazionale degli uffici pubblici. Nella richiesta indichi Comune, foglio e particella.

DOMANDE ALL'UFFICIO URBANISTICA

- In quale zona dello strumento urbanistico ricade la particella, in tutto o in parte?
- Per questa zona è stato adottato, o è in preparazione, un nuovo strumento urbanistico o un piano attuativo?
- In questa zona una piscina o un manufatto accessorio è considerato nuova costruzione?
- Quale superficie di pavimento è ammessa sul terreno e qual è l'altezza massima consentita?

Uffici: IndicePA (AgID, CC BY 4.0), consultato il 9 ottobre 2026. Norma: DPR 380/2001, art. 30, consultata su Normattiva. Non costituisce consulenza legale.

CAPITOLO 3 · VALUTAZIONE

Il suolo

Verifiche preacquisto

VALUTAZIONE DELLE PAGINE 21-29

2 di contesto

2 da verificare

Le carte nazionali e il modello altimetrico forniscono indicazioni sulla quota, sulla pendenza e sul sottosuolo del terreno. Il terreno è in pendenza. Solo le indagini del geologo descrivono il terreno sotto le fondazioni.

90 m

s.l.m.

31 %

pendenza media del terreno

92,4 km

al pozzo profondo più vicino

Bassa

permeabilità (mappa)

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Pendenza del modello altimetrico: media 31 %, massima 34 %	p. 22
● DA VERIFICARE	Campione radar ridotto; stabilità locale non accertata	p. 28, 29
● CONTESTO	Permeabilità: classe bassa sul terreno	p. 24
● CONTESTO	Carta geologica: rocce argillose stratificate con livelli arenacei (Priaboniano superiore)	p. 25

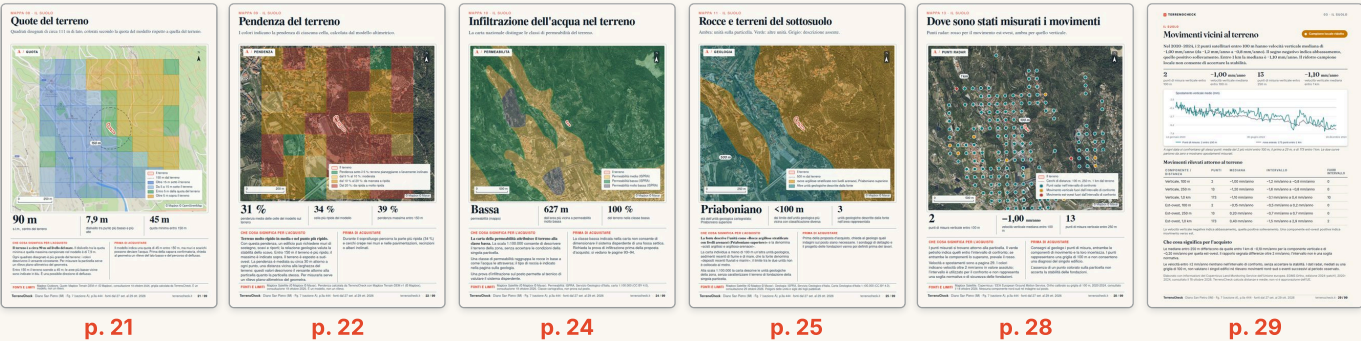
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Le carte nazionali e i dati radar non descrivono il terreno di fondazione, la portanza o lo stato dei muri di sostegno.

Le prossime verifiche

- Richiedi al geologo una relazione geologica sugli effetti, per il terreno, dei movimenti rilevati dal satellite nei dintorni (p. 29).
- Richiedi al geologo una relazione geologica: stabilità del pendio e opere di sostegno prima del progetto (p. 22).

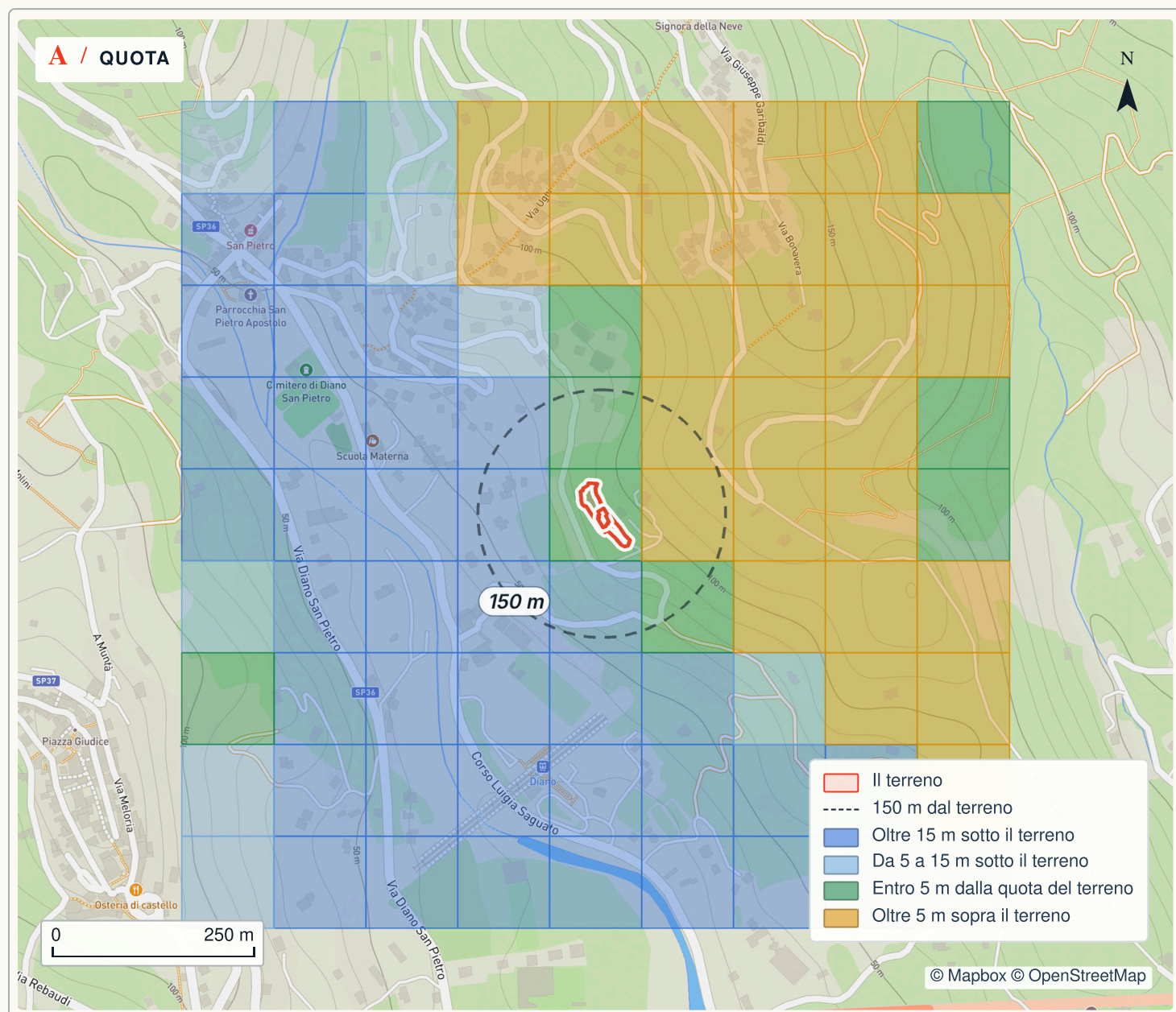
Riscontri da leggere con questa valutazione



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Quote del terreno

Quadrati disegnati di circa 111 m di lato, colorati secondo la quota del modello rispetto a quella del terreno.



90 m

s.l.m., centro del terreno

7,9 m

dislivello tra punto più basso e più alto

45 m

quota minima entro 150 m

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il terreno è a circa 90 m sul livello del mare. Il dislivello tra la quota minima e quella massima campionate nel modello è di 7,9 m.

Ogni quadrato disegnato è più grande del terreno: i colori descrivono il versante circostante. Per misurare la particella serve un rilievo plano-altimetrico del geometra.

Entro 150 m il terreno scende a 45 m; le aree più basse vicine sono indicate in blu. È una possibile direzione di deflusso.

PRIMA DI ACQUISTARE

Il modello indica una quota di 45 m entro 150 m, ma muri e scarichi possono deviare l'acqua. Prima della caparra confirmatoria, chiedi al geometra un rilievo del lato basso e del percorso di deflusso.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Quote: Mapbox Terrain-DEM v1 (© Mapbox), consultazione 18 ottobre 2026, griglia calcolata da TerrenoCheck. È un modello, non un rilievo.

Pendenza del terreno

I colori indicano la pendenza di ciascuna cella, calcolata dal modello altimetrico.



31 %

pendenza media delle celle del modello sul terreno

34 %

cella più ripida del modello

39 %

pendenza massima entro 150 m

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Terreno molto ripido in media e nel punto più ripido.

Con questa pendenza, un edificio può richiedere muri di sostegno, scavi e riporti; la relazione geologica valuta la stabilità dello scavo. Entro 150 m il terreno è più ripido; il massimo è indicato sopra. Il terreno è esposto a sud-ovest. La pendenza è mediata su circa 30 m attorno a ogni punto, una distanza vicina alla larghezza del terreno: questi valori descrivono il versante attorno alla particella quanto la particella stessa. Per misurarla serve un rilievo plano-altimetrico del geometra.

PRIMA DI ACQUISTARE

Durante il sopralluogo percorra la parte più ripida (34 %) e cerchi crepe nei muri e nelle pavimentazioni, recinzioni o alberi inclinati.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Pendenza calcolata da TerrenoCheck con Mapbox Terrain-DEM v1 (© Mapbox), consultazione 18 ottobre 2026. È un modello, non un rilievo.

IL SUOLO

Verso il mare

● 22 m lungo la linea

La linea parte alle spalle del terreno e lo attraversa verso il mare, in direzione sud-est: 706 m in tutto, circa 69 m nel terreno.

90 m

s.l.m., centro del terreno

5,8 m

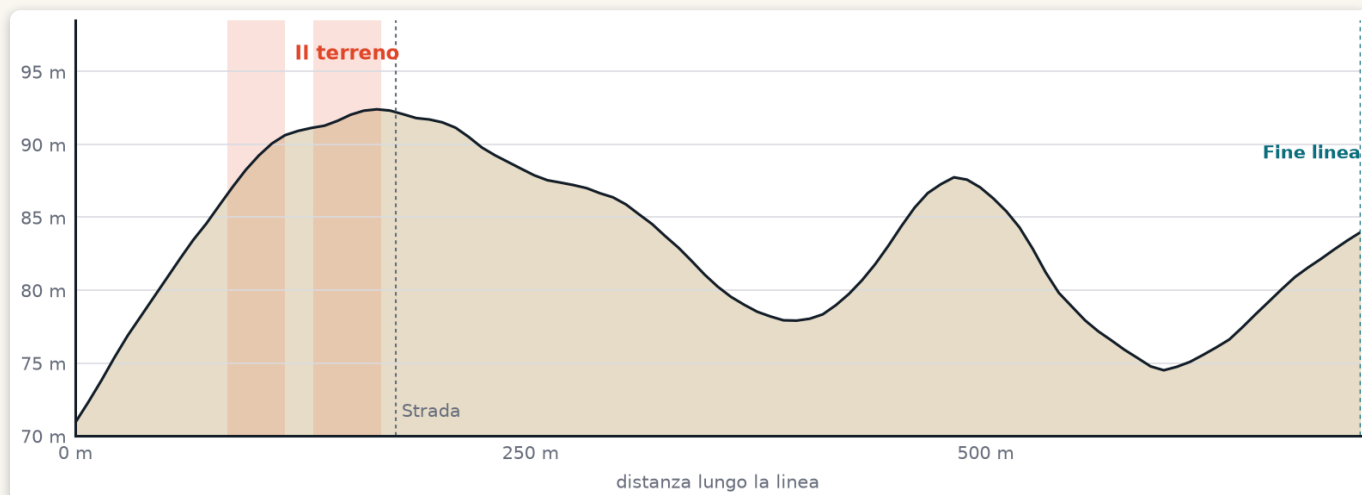
dislivello nel terreno lungo questa linea

17 %

pendenza massima nel terreno lungo questa linea

22 m

dislivello massimo lungo la linea di 706 m



Lungo la sezione, estremi compresi, il modello indica una quota minima di 70,9 m e massima di 92,4 m. La scala verticale è amplificata rispetto a quella delle distanze. La fascia rossa identifica il terreno.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La linea termina dove il modello altimetrico non fornisce più quote utilizzabili. Non consente un profilo completo fino alla costa o al corso d'acqua.

Il dislivello lungo la linea è 22 m; all'interno del terreno è 5,8 m.

Terreno in pendenza. Sulla particella il dislivello è 5,8 m lungo 69 m di questa linea; la pendenza massima raggiunge 17 %. Costruire su un pendio può richiedere muri di sostegno e maggiori movimenti di terra.

Le due pendenze derivano da metodi diversi. Su questa linea la pendenza massima è 17 %. La carta delle pendenze indica 34 % per la parte più ripida del terreno: considera, cella per cella, la direzione di massima discesa, che una sola linea retta non segue.

La linea grigia tratteggiata indica il punto in cui la sezione attraversa la strada più vicina rappresentata nella mappa.

PRIMA DI ACQUISTARE

- Per il tratto con pendenza del 17 %, faccia rilevare le quote prima dei lavori; il rilievo figura già tra le verifiche da completare prima dei lavori (pagina 96).

Quote: Mapbox Terrain-DEM v1 (© Mapbox), consultazione 18 ottobre 2026; linea e quote calcolate da TerrenoCheck, mediate su circa 10 m. Valutazione preliminare, non rilievo.

Infiltrazione dell'acqua nel terreno

La carta nazionale distingue le classi di permeabilità del terreno.



Bassa

permeabilità (mappa)

627 m

dall'area più vicina a permeabilità molto bassa

100 %

del terreno nella classe bassa

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La carta della permeabilità attribuisce il terreno alla classe bassa. La scala 1:100.000 consente di descrivere il terreno della zona, senza accertare le condizioni della singola particella.

Una classe di permeabilità raggruppa le rocce in base a come l'acqua le attraversa; il tipo di roccia è indicato nella pagina sulla geologia.

Una prova d'infiltrazione sul posto permette al tecnico di valutare il sistema disperdente.

PRIMA DI ACQUISTARE

La classe bassa indicata nella carta non consente di dimensionare il sistema disperdente di una fossa settica. Richieda la prova di infiltrazione prima della proposta d'acquisto; si vedano le pagine 93–94.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Permeabilità: ISPRA, Servizio Geologico d'Italia, carta 1:100.000 (CC BY 4.0), consultazione 18 ottobre 2026. Classe cartografica, non prova sul posto.

Rocce e terreni del sottosuolo

Ambra: unità sulla particella. Verde: altre unità. Grigio: descrizione assente.



Priaboniano

età dell'unità geologica cartografata:
Priaboniano superiore

<100 m

dal limite dell'unità geologica più
vicina con classificazione diversa

3

unità geologiche descritte dalla fonte
nell'area rappresentata

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La fonte descrive l'unità come «Rocce argillose stratificate con livelli arenacei (Priaboniano superiore)» e la denomina «scisti argillosi e argilloso-arenacei».

La carta individua a meno di 100 m un'altra unità geologica, sedimenti recenti di fiume e di mare, che la fonte denomina «depositi recenti fluviali e marini»; il limite tra le due unità non è collocato al metro.

Alla scala 1:100.000 la carta descrive le unità geologiche della zona, senza caratterizzare il terreno di fondazione della singola particella.

PRIMA DI ACQUISTARE

Prima della proposta d'acquisto, chieda al geologo quali indagini sul posto siano necessarie. I sondaggi di dettaglio e il progetto delle fondazioni vanno poi definiti prima dei lavori.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Geologia: ISPRA, Servizio Geologico d'Italia, Carta Geologica d'Italia 1:100.000 (CC BY 4.0), consultazione 29 ottobre 2026. Poligoni delle unità e sigle dei fogli pubblicati.

Pozzi profondi vicini

Pozzi esplorativi ViDEPI, per esito. Cerchio viola: pozzo più vicino.



92,4 km

al pozzo esplorativo profondo più vicino

0

pozzi entro 10 km

0

di cui con gas o petrolio

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il pozzo più vicino è a 92,4 km a nord-nord-ovest; nel 1957 fu perforato fino a 1.531 m e non si rinvennero né petrolio né gas.

Per questi pozzi d'archivio non risultano rinvenimenti di gas o petrolio. Il dato non esclude un giacimento o perforazioni non registrate.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Pozzi: archivio ViDEPI (MASE, UNMIG), tramite ISPRA, consultazione 18 ottobre 2026. Posizioni come pubblicate.

IL SUOLO

Radon nel suolo

● Comune non incluso

La pagina illustra l'elenco regionale delle aree prioritarie e i livelli di riferimento per le abitazioni.

Non incluso

classificazione del Comune nelle aree prioritarie per il radon

200 Bq/m³

riferimento radon per case costruite dopo il 31 dicembre 2024

300 Bq/m³

riferimento radon per case esistenti

ELENCO REGIONALE: LIGURIA

L'elenco comprende 16 Comuni; il Comune non vi figura. L'elenco riguarda i Comuni, non i singoli edifici; solo una misurazione determina la concentrazione di radon nell'edificio.

CASE ESISTENTI

300 Bq/m³ è il livello di riferimento per la media annua nelle abitazioni esistenti (D.Lgs. 101/2020, art. 12).

CASE COSTRUITE DOPO IL 31 DICEMBRE 2024

200 Bq/m³ è il livello di riferimento per la media annua nelle nuove abitazioni (D.Lgs. 101/2020, art. 12).

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Radon. Il Comune non figura nell'elenco regionale delle aree prioritarie per il radon (D.Lgs. 101/2020, art. 11).

Per le abitazioni esistenti la legge fissa un livello di riferimento di 300 Bq/m³ come media annua; per quelle costruite dopo il 31 dicembre 2024 il livello è 200 Bq/m³ (art. 12). La concentrazione nel singolo edificio si accerta solo mediante misurazione.

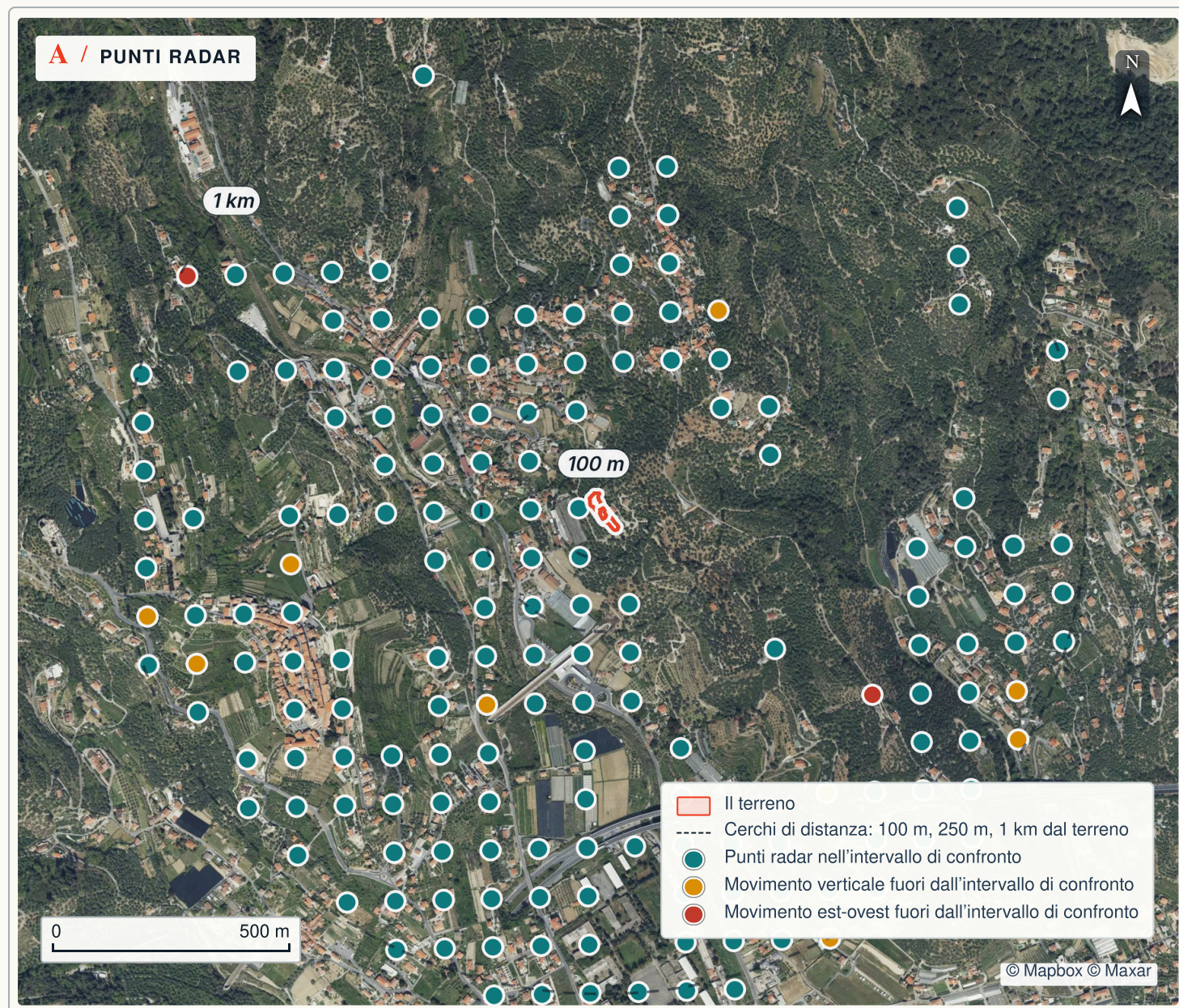
□ PRIMA DI PROGETTARE LA CASA

Nel progetto, ove ammesso, il tecnico valuti una barriera antiradon e la ventilazione sotto il piano terra. L'elenco regionale non determina la concentrazione in un futuro edificio.

Radon: D.Lgs. 101/2020, artt. 11 e 12, consultato su Normattiva; elenchi regionali pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, consultazione 9 ottobre 2026.

Dove sono stati misurati i movimenti

Punti radar: rosso per il movimento est-ovest, ambra per quello verticale.



2

punti di misura verticale entro 100 m

-1,00

mm/anno

velocità verticale mediana entro 100 m

13

punti di misura verticale entro 250 m

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

I punti misurati si trovano attorno alla particella. Il verde petrolio indica quelli entro l'intervallo di confronto; se entrambe le componenti lo superano, prevale il rosso.

Velocità e spostamenti sono a pagina 29. I colori indicano velocità oltre 2 mm/anno in valore assoluto; l'intervallo è utilizzato per il confronto e non rappresenta una soglia normativa o di sicurezza delle fondazioni.

PRIMA DI ACQUISTARE

Consegna al geologo i punti di misura, entrambe le componenti di movimento e la loro incertezza. I punti rappresentano una griglia di 100 m e non consentono una diagnosi del singolo edificio.

L'assenza di un punto colorato sulla particella non accerta la stabilità delle fondazioni.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite. Copernicus / EEA European Ground Motion Service, Ortho calibrato su griglia di 100 m, 2020-2024, consultato il 18 ottobre 2026. Nessuna componente nord-sud né indagine sul posto.

IL SUOLO

Movimenti vicini al terreno

Campione locale ridotto

Nel 2020–2024, i 2 punti satellitari entro 100 m hanno velocità verticale mediana di $-1,00$ mm/anno (da $-1,2$ mm/anno a $-0,8$ mm/anno). Il segno negativo indica abbassamento, quello positivo sollevamento. Entro 1 km la mediana è $-1,10$ mm/anno. Il ridotto campione locale non consente di accertare la stabilità.

2

punti di misura verticale entro 100 m

$-1,00$ mm/anno

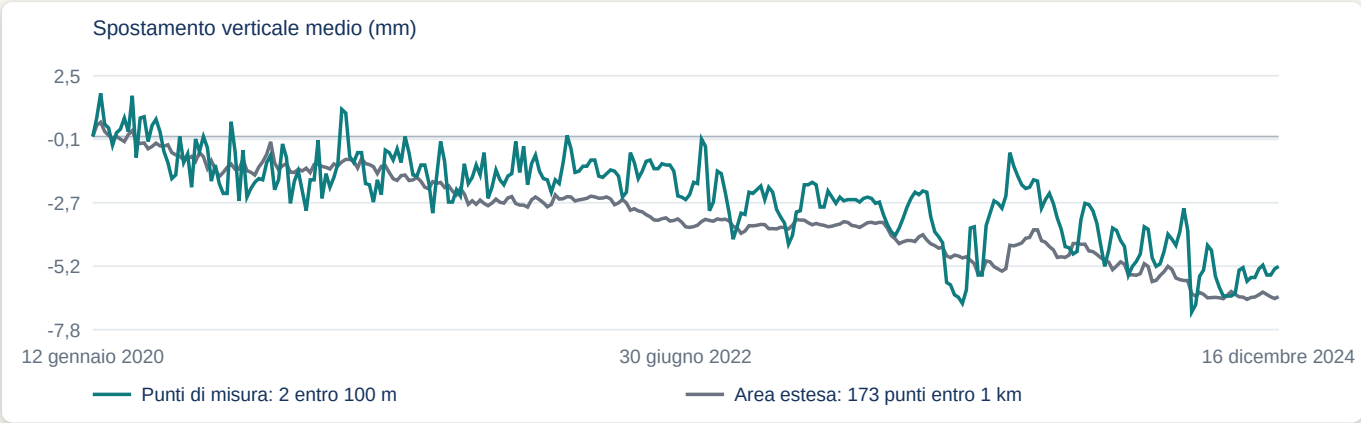
velocità verticale mediana entro 100 m

13

punti di misura verticale entro 250 m

$-1,10$ mm/anno

velocità verticale mediana entro 1 km



A ogni data si confrontano gli stessi punti: media dei 2 più vicini entro 100 m, il primo a 25 m, e di 173 entro 1 km. Le due curve partono da zero e mostrano spostamenti misurati.

Movimenti rilevati attorno al terreno

COMPONENTE / DISTANZA	PUNTI	MEDIANA	INTERVALLO	FUORI INTERVALLO
Verticale, 100 m	2	$-1,00$ mm/anno	$-1,2$ mm/anno a $-0,8$ mm/anno	0
Verticale, 250 m	13	$-1,20$ mm/anno	$-1,6$ mm/anno a $-0,8$ mm/anno	0
Verticale, 1,0 km	173	$-1,10$ mm/anno	$-3,1$ mm/anno a $0,4$ mm/anno	10
Est-ovest, 100 m	2	$-0,15$ mm/anno	$-0,5$ mm/anno a $0,2$ mm/anno	0
Est-ovest, 250 m	13	$0,20$ mm/anno	$-0,7$ mm/anno a $0,7$ mm/anno	0
Est-ovest, 1,0 km	173	$0,40$ mm/anno	$-1,5$ mm/anno a $2,9$ mm/anno	2

La velocità verticale negativa indica abbassamento, quella positiva sollevamento. Una componente est-ovest positiva indica movimento verso est.

Che cosa significa per l'acquisto

Le mediane entro 250 m differiscono da quelle entro 1 km di $-0,10$ mm/anno per la componente verticale e di $-0,20$ mm/anno per quella est-ovest. Il rapporto segnala differenze oltre 2 mm/anno; l'intervallo non è una soglia normativa.

Le velocità entro ± 2 mm/anno rientrano nell'intervallo di confronto, senza accertare la stabilità. I dati radar, mediati su una griglia di 100 m, non valutano i singoli edifici né rilevano movimenti nord-sud o eventi successivi al periodo osservato.

Elaborato con informazioni del Copernicus Land Monitoring Service dell'Unione europea. EGMS Ortho, edizione 2024-patch1, 2020–2024, consultato il 18 ottobre 2026. TerrenoCheck calcola distanze e medie; non vi è approvazione dell'UE.

CAPITOLO 4 · VALUTAZIONE

Acque, alluvioni e frane

● Verifiche preacquisto

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 31-36

2 di contesto

2 da verificare

Il capitolo esamina le aree di pericolosità idraulica e da frana dei piani di bacino, le piogge intense e le acque attorno al terreno. Le carte forniscono indicazioni preliminari alla scala dei piani; la loro applicazione al terreno va verificata presso il Comune e con il geologo.

100,0 %

Area a pericolosità da frana moderata sul terreno

92 mm

giorno più piovoso 1981-2025

411 m

al depuratore

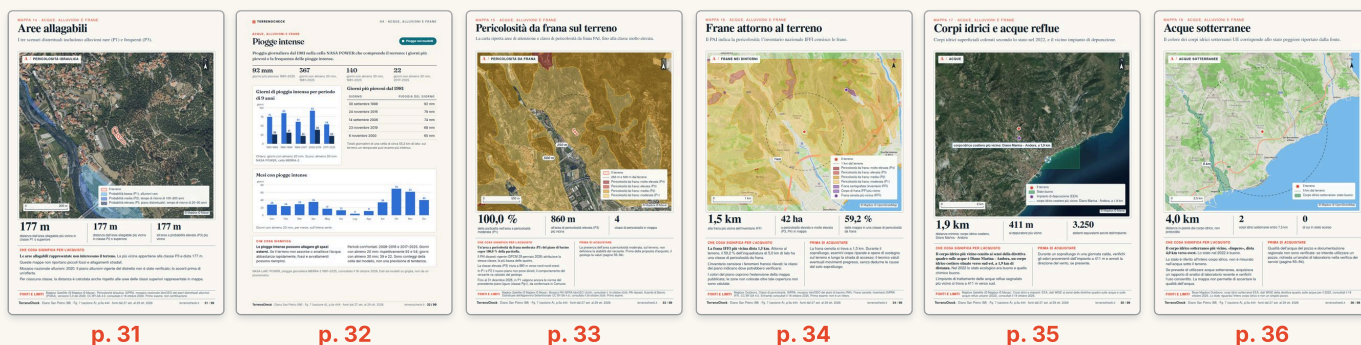
Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Frana: pericolosità moderata (P1) sul terreno, P1 su 100,0 % della superficie	p. 33
● DA VERIFICARE	Depuratore a 411 m dal terreno	p. 35
● CONTESTO	Nessuna area allagabile del mosaico ISPRA 2020 sulla particella; la più vicina, area a pericolosità idraulica elevata (P3), dista 177 m; il piano alluvioni vigente del distretto non è stato verificato	p. 31
● CONTESTO	Frana censita più vicina (IFFI) a 1,5 km dal terreno	p. 34

Le prossime verifiche

- 1 Richieda al geologo una relazione geologica sulla pericolosità da frana in mappa e sugli effetti per la particella (p. 33).
- 2 Durante una giornata calda, visiti il terreno quando si trova sottovento rispetto al depuratore. Chieda ai vicini con quale frequenza si siano avvertiti odori (p. 35).

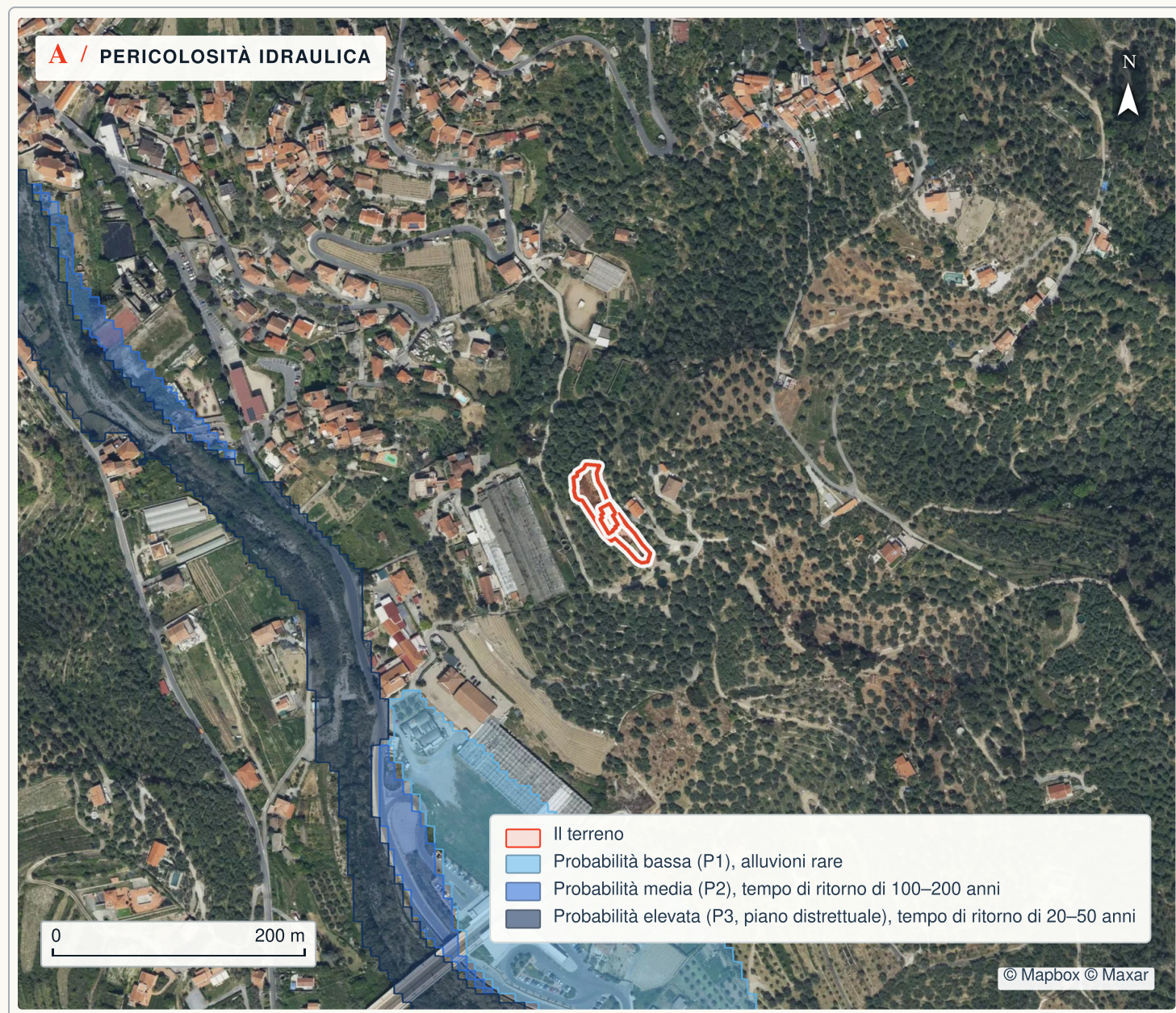
Le 6 pagine di dati del capitolo



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Aree allagabili

I tre scenari distrettuali includono alluvioni rare (P1) e frequenti (P3).



177 m

distanza dall'area allagabile più vicina in classe P1 o superiore

177 m

distanza dall'area allagabile più vicina in classe P2 o superiore

177 m

all'area a probabilità elevata (P3) più vicina

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Le aree allagabili rappresentate non interessano il terreno. La più vicina appartiene alla classe P3 e dista 177 m.

Queste mappe non riportano piccoli fossi e allagamenti stradali.

Mosaico nazionale alluvioni: 2020. Il piano alluvioni vigente del distretto non è stato verificato; lo accerti prima di un'offerta.

Per ciascuna classe, la distanza è calcolata anche rispetto alle aree delle classi superiori rappresentate in mappa.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Pericolosità idraulica: ISPRA, mosaico nazionale IdroGEO dei piani distrettuali alluvioni (PGRA), versione 5,0 del 2020, CC BY-SA 4.0, consultato il 18 ottobre 2026. Primo esame, non certificazione.

ACQUE, ALLUVIONI E FRANE

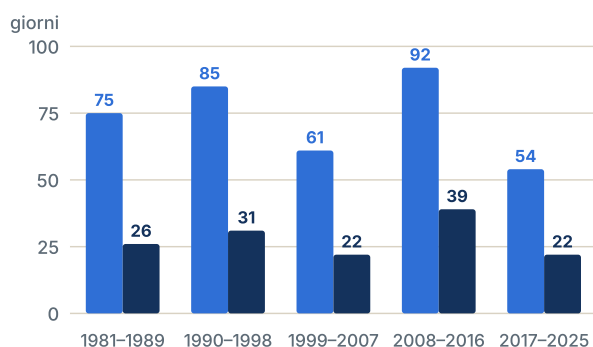
Piogge intense

● Piogge nei modelli

Pioggia giornaliera dal 1981 nella cella NASA POWER che comprende il terreno: i giorni più piovosi e la frequenza delle piogge intense.

92 mm

giorno più piovoso 1981–2025

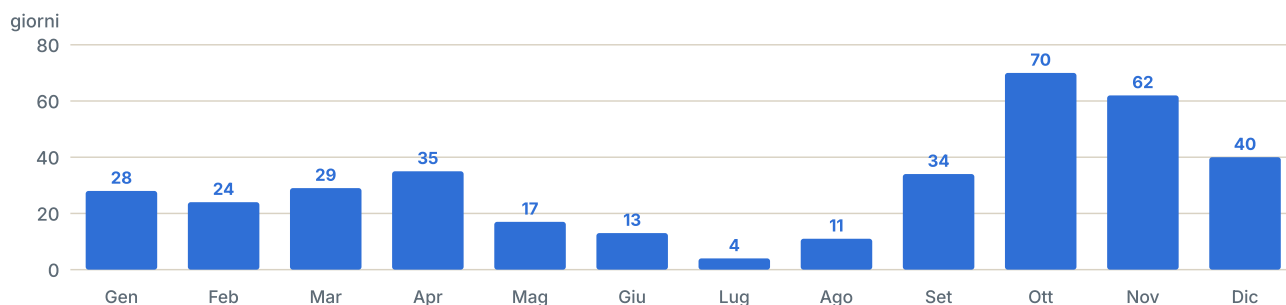
367giorni con almeno 20 mm,
1981–2025**140**giorni con almeno 30 mm,
1981–2025**22**giorni con almeno 30 mm,
2017–2025**Giorni di pioggia intensa per periodo di 9 anni**

Chiaro: giorni con almeno 20 mm. Scuro: almeno 30 mm.
NASA POWER, cella MERRA-2.

Giorni più piovosi dal 1981

GIORNO	PIOGGIA DEL GIORNO
30 settembre 1998	92 mm
24 novembre 2016	79 mm
14 settembre 2006	74 mm
23 novembre 2019	68 mm
6 novembre 2000	65 mm

Totali giornalieri di una cella di circa 55,3 km di lato: sul terreno un temporale può essere più intenso.

Mesi con piogge intense

Giorni con almeno 20 mm, per mese, sull'intera serie.

CHE COSA SIGNIFICA

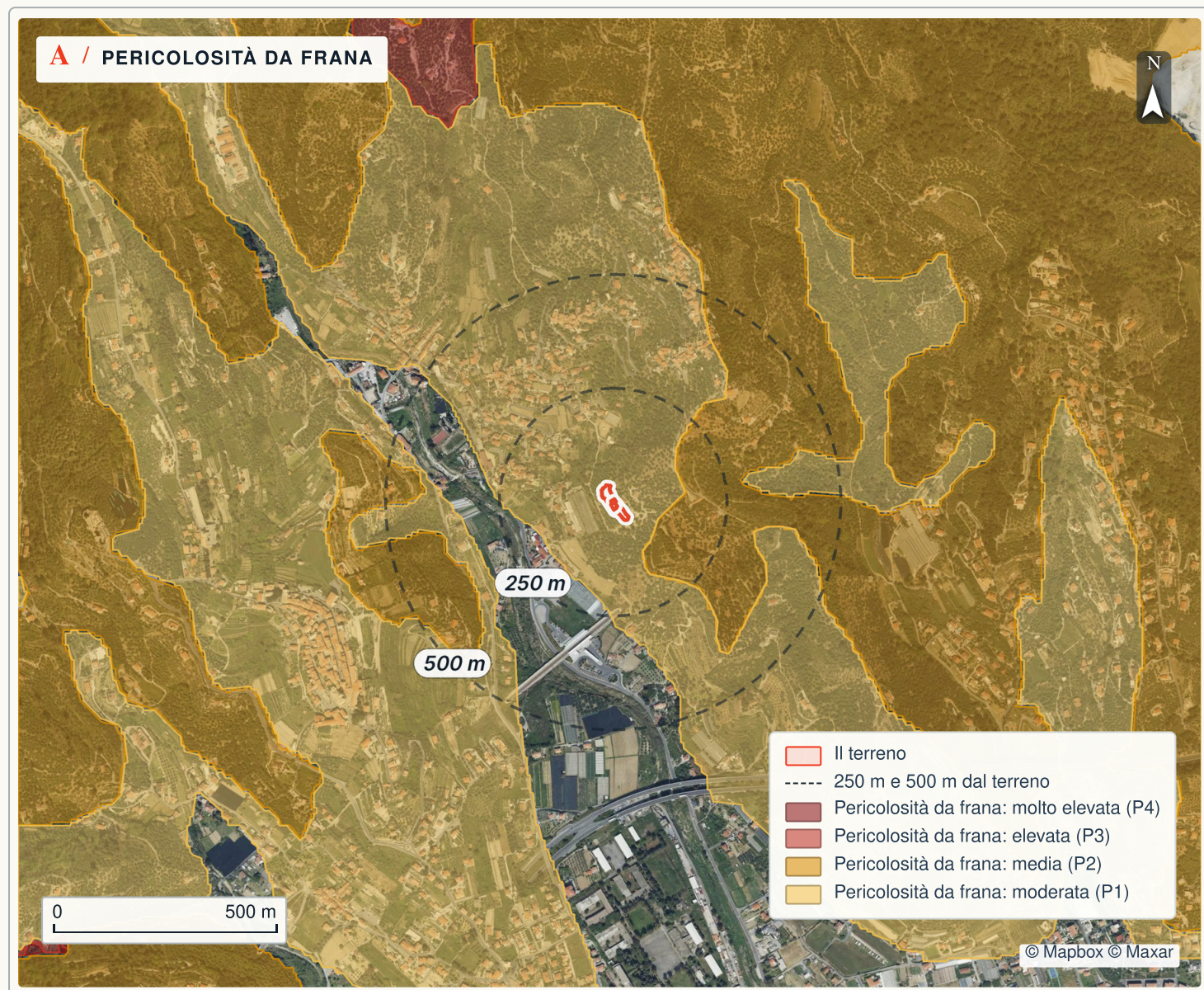
Le piogge intense possono allagare gli spazi esterni. Se il terreno non assorbe o smaltisce l'acqua abbastanza rapidamente, fossi e avvallamenti possono riempirsi.

Periodi confrontati: 2008–2016 e 2017–2025. Giorni con almeno 20 mm: rispettivamente 92 e 54; giorni con almeno 30 mm: 39 e 22. Sono conteggi della cella del modello, non una previsione di tendenza.

NASA LaRC POWER, pioggia giornaliera MERRA-2 1981–2025, consultato il 18 ottobre 2026. Dati da modelli su griglia, non da un pluviometro.

Pericolosità da frana sul terreno

La carta riporta aree di attenzione e classi di pericolosità da frana PAI, fino alla classe molto elevata.



100,0 %

della particella nell'area a pericolosità moderata (P1)

860 m

all'area di pericolosità elevata (P3) più vicina

4

classi di pericolosità in mappa

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Un'area a pericolosità da frana moderata (P1) del piano di bacino copre 100,0 % della particella.

Il PAI dissesti vigente (DPCM 29 gennaio 2026) attribuisce la stessa classe, la più bassa delle quattro.

La classe elevata (P3) inizia a 860 m verso nord-nord-ovest.

In P1 e P2 il nuovo piano non pone divieti; il comportamento del versante va valutato dal geologo.

Fino al 31 dicembre 2026, in P1 valgono ancora le norme del precedente piano ligure (classe Pg1), da confermare in Comune.

PRIMA DI ACQUISTARE

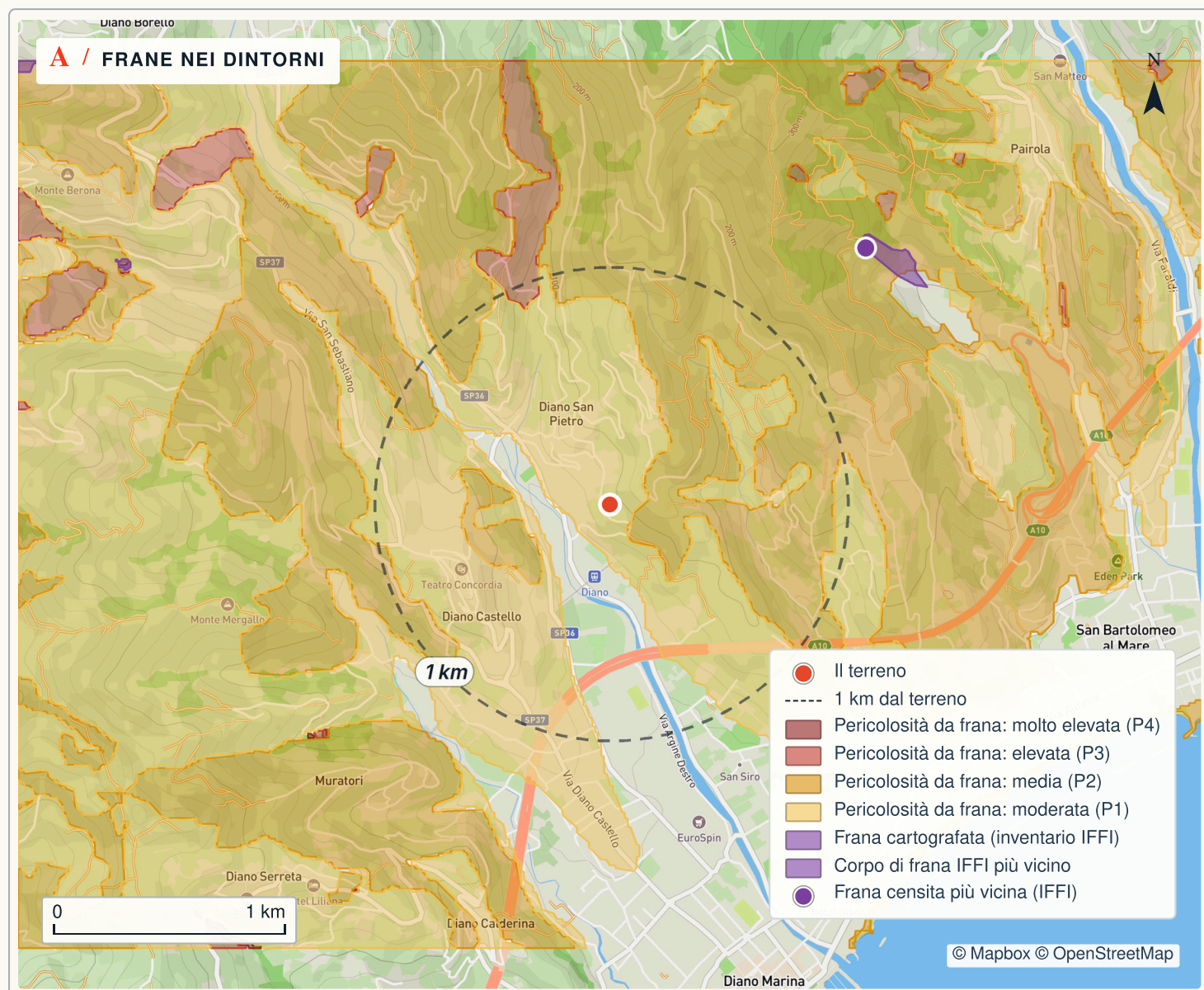
La presenza dell'area a pericolosità moderata, sul terreno, non definisce la stabilità del versante. Prima della proposta d'acquisto, il geologo la valuti (pagine 93-94).

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Mosaico PAI ISPRA IdroGEO (2024), consultato il 18 ottobre 2026; PAI dissesti, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (CC BY-SA 4.0), consultato il 28 ottobre 2026. Primo esame.

Frane attorno al terreno

Il PAI indica la pericolosità; l'inventario nazionale IFFI censisce le frane.



1,5 km

alla frana più vicina dell'inventario IFFI

42 ha

a pericolosità elevata e molto elevata (P3, P4) in mappa

59,2 %

della mappa in una classe di pericolosità da frana

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La frana IFFI più vicina dista 1,5 km. Attorno al terreno, il 59,2 % dell'inquadratura di 5,0 km di lato ha una classe di pericolosità da frana.

L'inventario censisce i fenomeni franosi rilevati; le classi del piano indicano dove potrebbero verificarsi.

I colori del piano coprono l'estensione della mappa pubblicata; le zone non colorate oltre tale copertura non sono valutate.

PRIMA DI ACQUISTARE

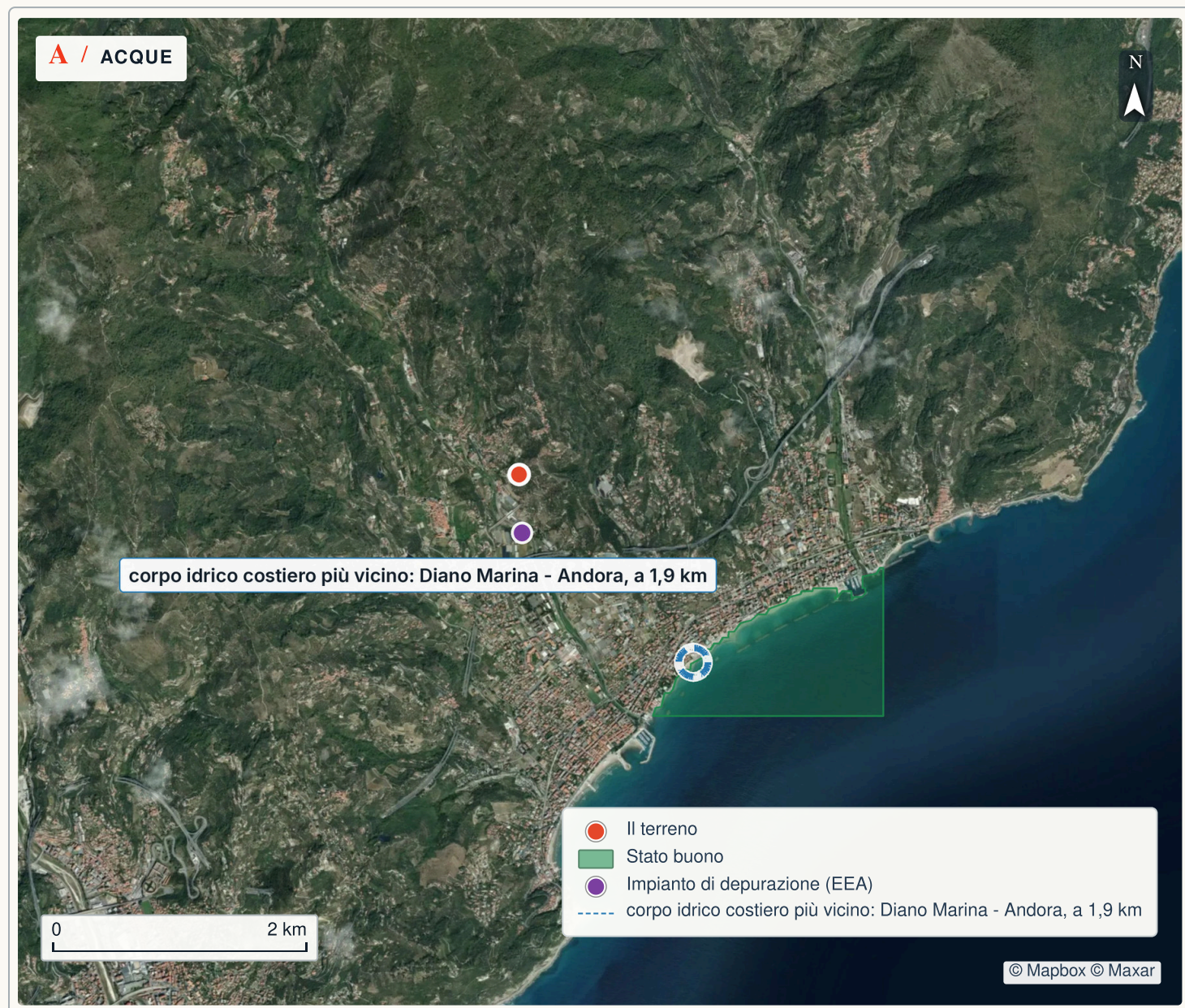
La frana censita si trova a 1,5 km. Durante il sopralluogo, esami crepe riparate e opere di sostegno sul terreno e lungo la strada di accesso; il tecnico valuti eventuali movimenti pregressi, senza dedurne le cause dal solo sopralluogo.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Classi di pericolosità: ISPRA, mosaico IdroGEO dei piani di bacino (PAI). Frane censite: inventario ISPRA IFFI, CC BY-SA 4.0. Entrambi consultati il 18 ottobre 2026. Primo esame; non è un rilievo.

Corpi idrici e acque reflue

Corpi idrici superficiali colorati secondo lo stato nel 2022, e il vicino impianto di depurazione.



1,9 km

distanza minima: corpo idrico costiero, Diano Marina - Andora

411 m

al depuratore più vicino

3.250

abitanti equivalenti serviti dall'impianto

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il corpo idrico più vicino censito ai sensi della direttiva quadro sulle acque è **Diano Marina - Andora**, un corpo idrico costiero situato verso sud-est, a **1,9 km di distanza**. Nel 2022 lo stato ecologico era buono e quello chimico buono.

L'impianto di trattamento delle acque reflue segnalato più vicino si trova a 411 m verso sud.

PRIMA DI ACQUISTARE

Durante un sopralluogo in una giornata calda, verifichi gli odori provenienti dall'impianto a 411 m e annoti la direzione del vento, se presente.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Corpi idrici e impianti: EEA, dati WISE ai sensi delle direttive quadro sulle acque e sulle acque reflue urbane (2022), consultati il 18 ottobre 2026.

Acque sotterranee

Il colore dei corpi idrici sotterranei UE corrisponde allo stato peggiore riportato dalla fonte.



4,0 km

distanza in pianta dal corpo idrico, non profondità

2

corpi idrici sotterranei entro 7,5 km

0

di cui in stato scarso

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il corpo idrico sotterraneo più vicino, «Impero», dista 4,0 km verso ovest. Lo stato nel 2022 è buono.

Lo stato è riferito all'intero corpo idrico, non è misurato nell'acqua sotto il terreno.

Se prevede di utilizzare acqua sotterranea, acquisisca un rapporto di analisi di laboratorio recente e verifichi l'uso consentito. La mappa non permette di accertare la qualità dell'acqua.

PRIMA DI ACQUISTARE

Qualità dell'acqua del pozzo e documentazione regionale non sono verificate: se intende utilizzare un pozzo, richiedi un'analisi di laboratorio nella verifica dei servizi (pagine 93–94).

FONTI E LIMITI

Base Mapbox Outdoors; corpi idrici sotterranei EEA, dati WISE della direttiva quadro sulle acque per il 2022, consultati il 18 ottobre 2026. Lo stato riguarda l'intero corpo idrico e non un singolo pozzo.

CAPITOLO 5 · VALUTAZIONE

Terremoti e altri pericoli

● Verifiche preacquisto

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 38-48

3 di contesto

2 da verificare

Cataloghi e griglie descrivono l'area. La risposta del terreno si accerta con indagini sul posto; un eventuale edificio sarà valutato sul piano strutturale.

39

terremoti storici entro 50 km

0,125-0,150 g

intervallo di PGA (probabilità di superamento del 10 % in 50 anni)

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	La zona sismica è 2; nell'elenco nazionale la pericolosità decresce da 1 a 4.	p. 41
● DA VERIFICARE	Catasto comunale delle aree percorse dal fuoco (L. 353/2000, art. 10) non consultato: chiedi al Comune	p. 46
● CONTESTO	Microzonazione sismica: 100 % della particella stabile ai fini sismici; il dato non riguarda le frane (pagina 33) e la risposta locale resta da accertare	p. 47
● CONTESTO	Terremoto storico di magnitudo 4,3 nel 1909, a 2,2 km	p. 38
● CONTESTO	Dal 1985, risultano 108 terremoti di magnitudo almeno 3 entro 75 km.	p. 39

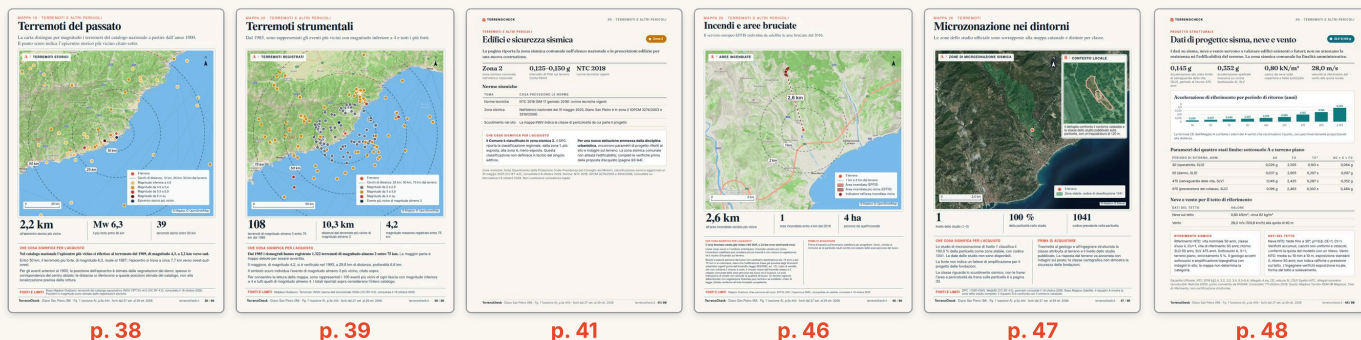
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Cataloghi e griglie non accertano la risposta sismica del terreno né la resistenza di un eventuale edificio.

Le prossime verifiche

- 1 Comune: Verifici il procedimento da seguire per il progetto sismico e il contenuto delle indagini sul terreno richieste (p. 41).
- 2 Richiedi al geologo un riscontro su classi di microzonazione, livelli dello studio e intervalli di amplificazione della particella da usare nelle indagini e nel progetto strutturale (p. 47).

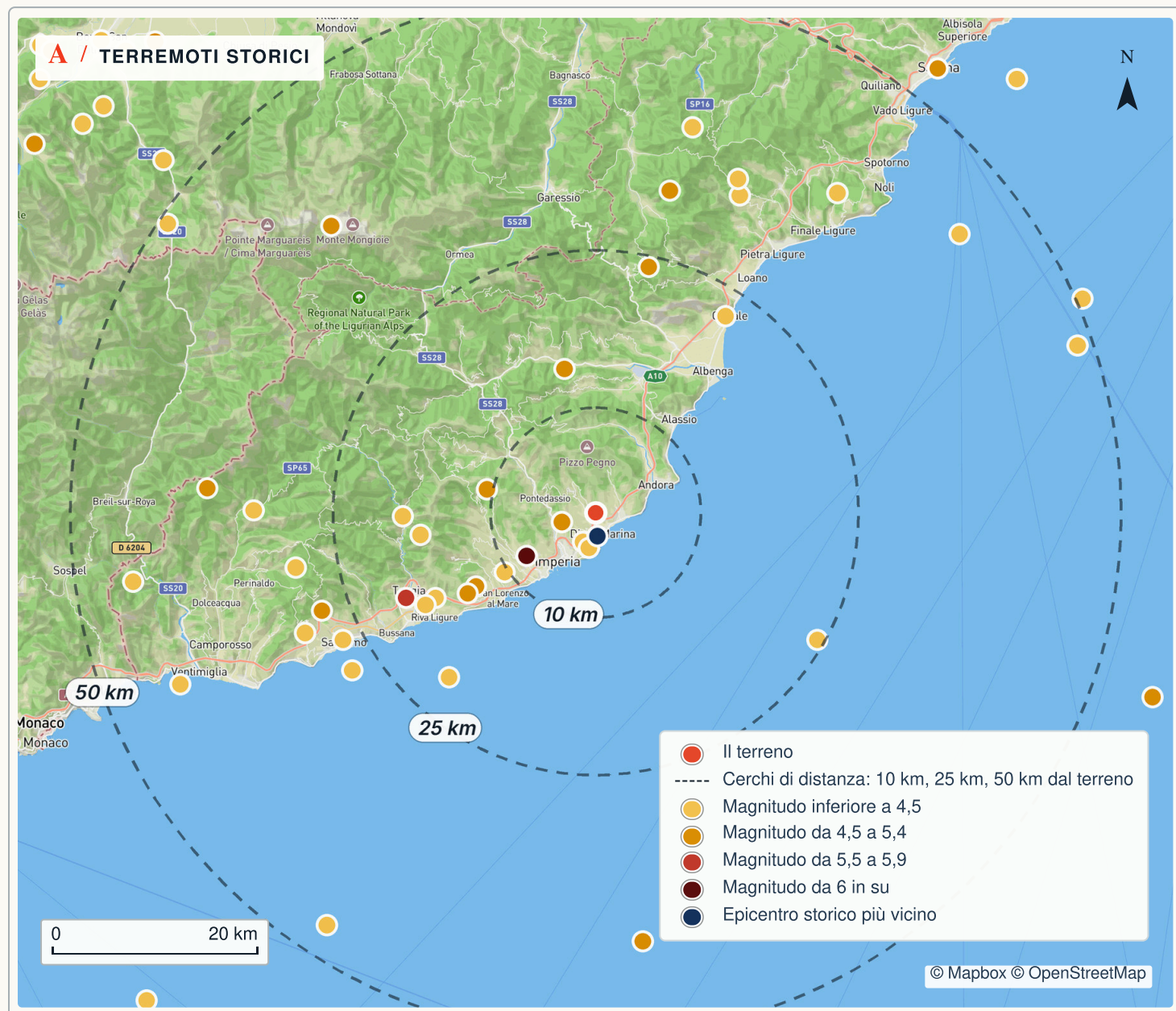
Riscontri da leggere con questa valutazione



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Terremoti del passato

La carta distingue per magnitudo i terremoti del catalogo nazionale a partire dall'anno 1000. Il punto scuro indica l'epicentro storico più vicino citato sotto.



2,2 km

all'epicentro storico più vicino

Mw 6,3

il più forte entro 50 km

39

terremoti storici entro 50 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Nel catalogo nazionale l'epicentro più vicino si riferisce al terremoto del 1909, di magnitudo 4,3, a 2,2 km verso sud.

Entro 50 km, il terremoto più forte, di magnitudo 6,3, risale al 1887; l'epicentro si trova a circa 7,7 km verso ovest-sud-ovest.

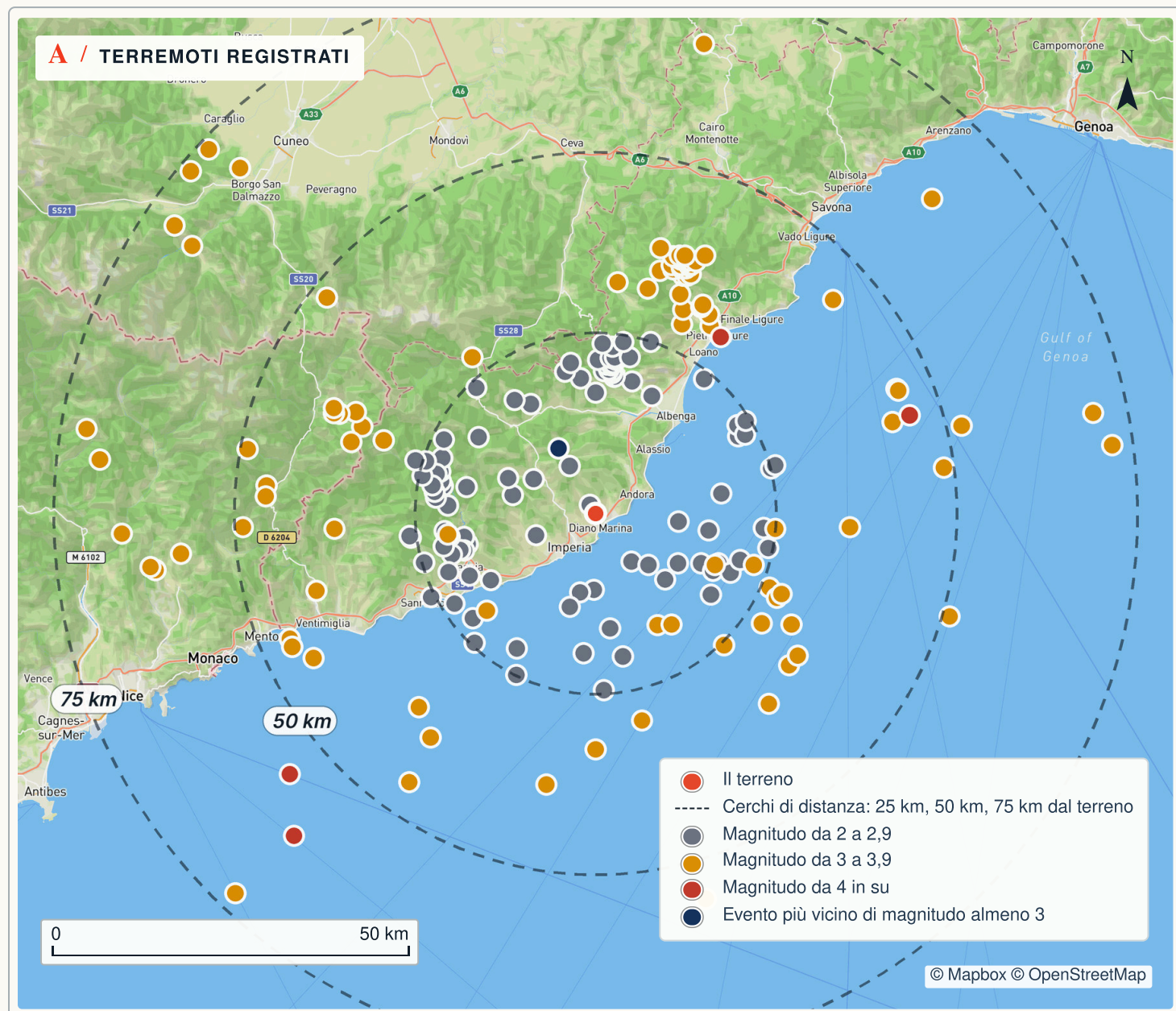
Per gli eventi anteriori al 1900, la posizione dell'epicentro è stimata dalle segnalazioni dei danni, spesso in corrispondenza del centro abitato: le distanze si riferiscono a queste posizioni stimate del catalogo, non alla localizzazione precisa della rottura.

FONTI E LIMITI

Base Mapbox Outdoors; terremoti del catalogo parametrico INGV CPTI15 v4.0 (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Posizioni e magnitudo sono stimate dalle registrazioni storiche.

Terremoti strumentali

Dal 1985, sono rappresentati gli eventi più vicini con magnitudo inferiore a 4 e tutti i più forti.



108

terremoti di magnitudo almeno 3 entro 75 km dal 1985

10,3 km

distanza dal terremoto più vicino di magnitudo almeno 3

4,2

magnitudo massima registrata entro 75 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Dal 1985 i sismografi hanno registrato **1.322 terremoti di magnitudo almeno 2 entro 75 km**. La maggior parte è troppo debole per essere avvertita.

Il maggiore, di magnitudo 4,2, si è verificato nel 1993, a 29,8 km di distanza, profondità 6,6 km.

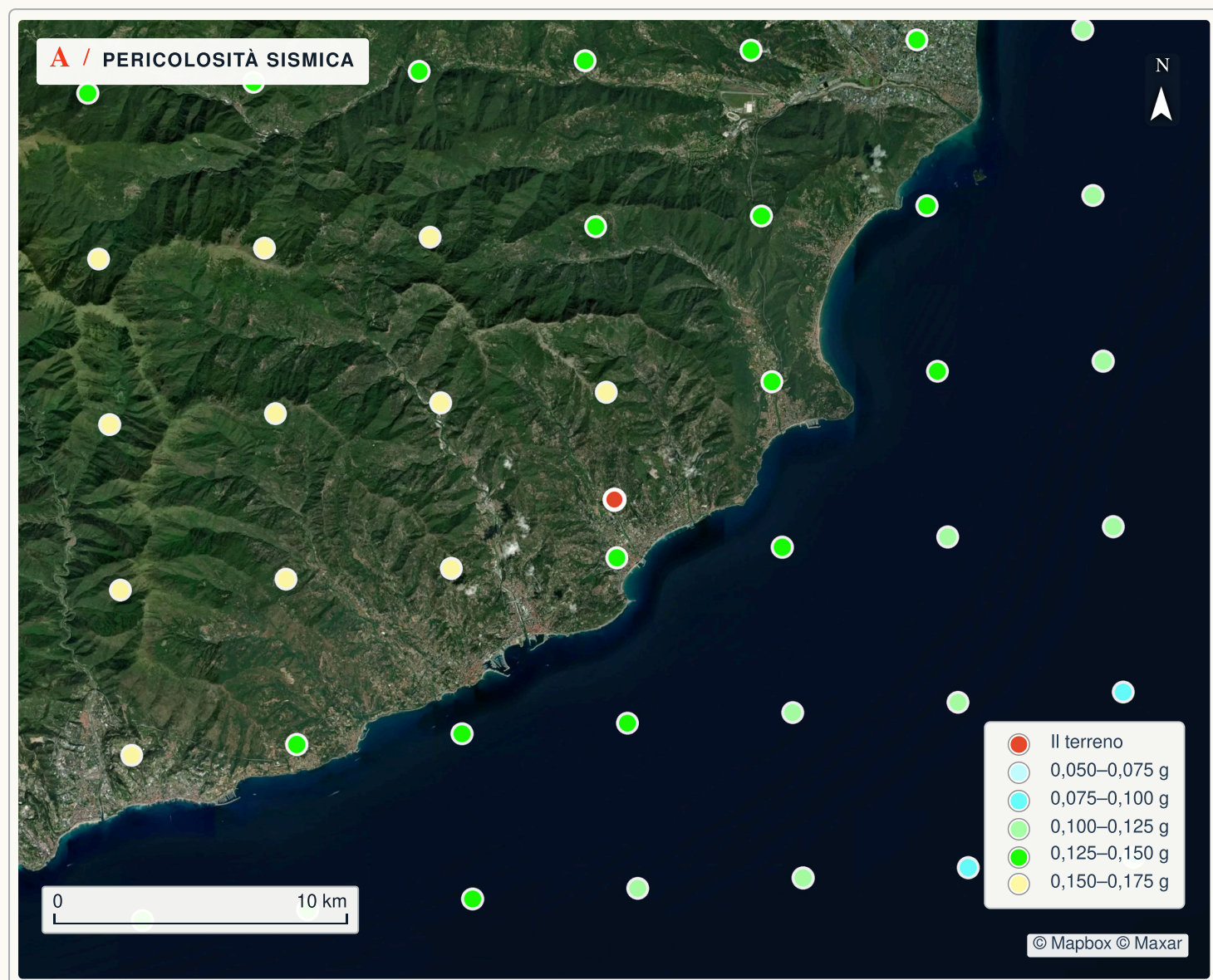
Il simbolo scuro individua l'evento di magnitudo almeno 3 più vicino, citato sopra.

Per consentire la lettura della mappa, sono rappresentati i 100 eventi più vicini di ogni fascia con magnitudo inferiore a 4 e tutti quelli di magnitudo almeno 4. I totali riportati sopra considerano l'intero catalogo.

FONTI E LIMITI Mapbox Outdoors. Terremoti: INGV, banca dati strumentale ISDe (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026.

Scuotimento sismico atteso nell'area

INGV MPS04 riporta la PGA mediana su punti distanti circa 5,5 km.



0,125–0,150 g

intervallo di PGA nel punto della griglia più vicino

0,146 g

accelerazione massima al suolo (PGA): mediana nel punto più vicino

0,150–0,175 g

classe massima in mappa

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Classe di riferimento: 0,125–0,150 g, su roccia e terreno piano (sottosuolo A), con probabilità di superamento del 10 % in 50 anni. Il modello esclude gli effetti locali: il geologo accerti il sottosuolo e l'amplificazione del terreno o del pendio.

I punti colorati mostrano l'intera griglia pubblicata nell'area; il simbolo rosso indica il terreno. La classe deriva dal nodo più vicino. L'ingegnere verifichi sottosuolo e topografia effettivi.

PRIMA DI ACQUISTARE

La zona sismica comunale, che regola gli interventi, è a pagina 41.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Pericolosità: INGV, modello di pericolosità sismica MPS04, PGA mediana, 10 % in 50 anni (CC BY 4.0), consultato il 29 ottobre 2026. Griglia elaborata da TerrenoCheck con i valori dei nodi INGV.

TERREMOTI E ALTRI PERICOLI

Edifici e sicurezza sismica

● Zona 2

La pagina riporta la zona sismica comunale nell'elenco nazionale e le prescrizioni edilizie per una nuova costruzione.

Zona 2

zona sismica comunale nell'elenco nazionale

0,125–0,150 g

intervallo di PGA sul terreno (carta INGV)

NTC 2018

norme tecniche vigenti

Norme sismiche

TEMA	COSA PREVEDONO LE NORME
Norme tecniche	NTC 2018 (DM 17 gennaio 2018): norme tecniche vigenti
Zona sismica	Nell'elenco nazionale del 31 maggio 2025, Diano San Pietro è in zona 2 (OPCM 3274/2003 e 3519/2006).
Scuotimento nel sito	La mappa INGV indica la classe di pericolosità da cui parte il progetto

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il Comune è classificato in zona sismica 2. Il DPC riporta la classificazione regionale, dalla zona 1, più esposta, alla zona 4, meno esposta. Questa classificazione non definisce il rischio del singolo edificio.

Per una nuova abitazione ammessa dalla disciplina urbanistica, occorrono parametri di progetto riferiti al sito e indagini sul terreno. La zona sismica comunale non attesta l'edificabilità; completi le verifiche prima della proposta d'acquisto (pagine 93–94).

Zone sismiche: fonte Dipartimento della Protezione Civile-Presidenza del Consiglio dei Ministri, classificazione sismica aggiornata al 31 maggio 2025 (CC BY 4.0), consultata il 9 ottobre 2026. Norme: NTC 2018, OPCM 3274/2003 e 3519/2006, consultate su Normattiva il 9 ottobre 2026. Non costituisce consulenza legale.

TERREMOTI E ALTRI PERICOLI

Dati sismici per un nuovo edificio

● Massimo registrato: 8 MCS

Per Diano San Pietro, si riportano gli effetti più intensi e i documenti da richiedere per il terreno.

8

massima intensità MCS
documentata a Diano San
Pietro

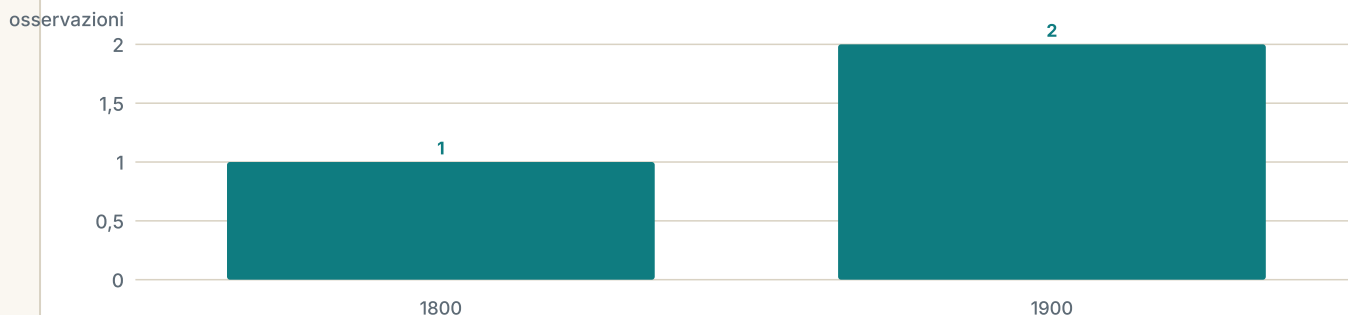
1887

anno della massima intensità
documentata

Intensità documentate nel centro abitato: eventi selezionati

ANNO	AREA SISMICA	INTENSITÀ NELL'ABITATO, MCS	MOTIVO
1887	Liguria occidentale	8	Massimo osservato
1963	Mar Ligure	3,5	Ultimo evento (MCS)
1958	Liguria occidentale	4	Intensità documentata (MCS)

Osservazioni comunali sulla scala MCS, per secolo



I secoli più antichi hanno meno registrazioni; i conteggi non stimano la frequenza sismica sulla particella.

COSA IMPLICA IL DATO COMUNALE

La zona comunale 2 regola la procedura, senza accertare la resistenza dell'edificio futuro. Il punto di osservazione dista 600 m dal terreno.

8 MCS nel 1887 riguarda gli edifici storici dell'abitato, non un edificio futuro. Lo studio della particella riporta codice 1041, livello 1, senza un fattore di amplificazione sismica. Il geologo svolga le indagini sulla risposta locale per definire lo spettro di progetto. Se l'abitazione prevista è ammessa dal piano, il geologo indagherà il terreno; il progettista strutturale ne ricaverà fondazioni e spettro di progetto.

DA ACCERTARE

La scala MCS descrive effetti osservati su persone ed edifici, non magnitudo o scuotimento misurato o previsto sulla particella. Gli edifici storici differiscono dagli attuali. Si riporta il centro degli intervalli d'intensità; si escludono gli eventi senza valore numerico, avvertiti o meno.

INGV DBMI15, CC BY 4.0, consultato il 18 ottobre 2026: descrive effetti comunali, non danni sulla particella.

Faglie che possono rompere la superficie

ITHACA censisce faglie capaci con indizi di movimenti geologicamente recenti.



5,0 km

alla faglia capace più vicina

6

faglie capaci entro 8 km

Normale

movimento della faglia più vicina

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Nel catalogo ITHACA la faglia capace più vicina è Imperia Marine 7, a 5,0 km verso sud-est.

Una faglia capace può provocare una rottura della superficie del terreno durante un terremoto. Le tracce sono rappresentate a scala regionale: spetta al geologo individuarne la posizione sul posto.

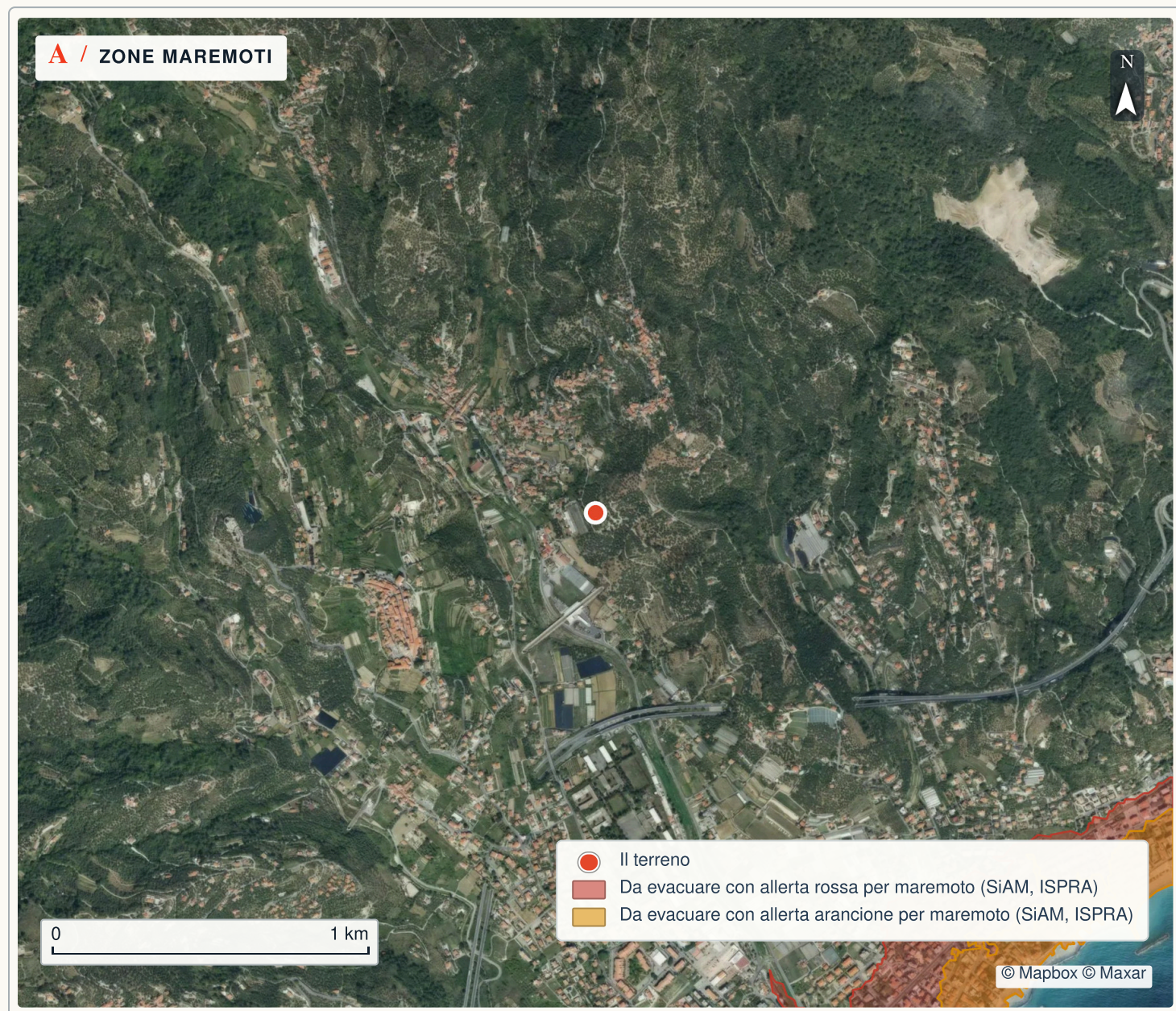
Il catalogo classifica la faglia più vicina come normale; il termine ne descrive il movimento.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. Faglie: ISPRA, catalogo ITHACA delle faglie capaci (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026. Tracce a scala regionale.

Zone di allerta maremoti

ISPRA rappresenta lungo la costa le zone di allertamento per maremoti del sistema nazionale SiAM.



1,5 km

dall'area da evacuare con allerta rossa per maremoto

1,7 km

dall'area da evacuare con allerta arancione per maremoto

90 m

s.l.m., centro del terreno

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il terreno è esterno alle zone di allertamento per maremoti; la più vicina inizia a 1,5 km.

Le zone individuano le aree da evacuare quando il sistema SiAM emette un'allerta per maremoto. Non sono un divieto di costruire, né una zona rossa di protezione civile, né la zona sismica del Comune.

FONTI E LIMITI

Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Zone: ISPRA, zone di allertamento per maremoti del sistema nazionale di allertamento (CC BY 4.0); distanze consultate il 18 ottobre 2026; perimetri consultati il 18 ottobre 2026.

Sprofondamenti, miniere e cavità

Sono censiti miniere dismesse, cavità artificiali e sprofondamenti naturali o su vecchie cavità.



22,8 km

all'elemento più vicino: sprofondamento naturale

4

elementi censiti entro 32,5 km

1

sito censito entro 25 km, compresi quelli fuori dall'inquadratura

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

L'elemento censito più vicino è uno sprofondamento naturale, a 22,8 km.

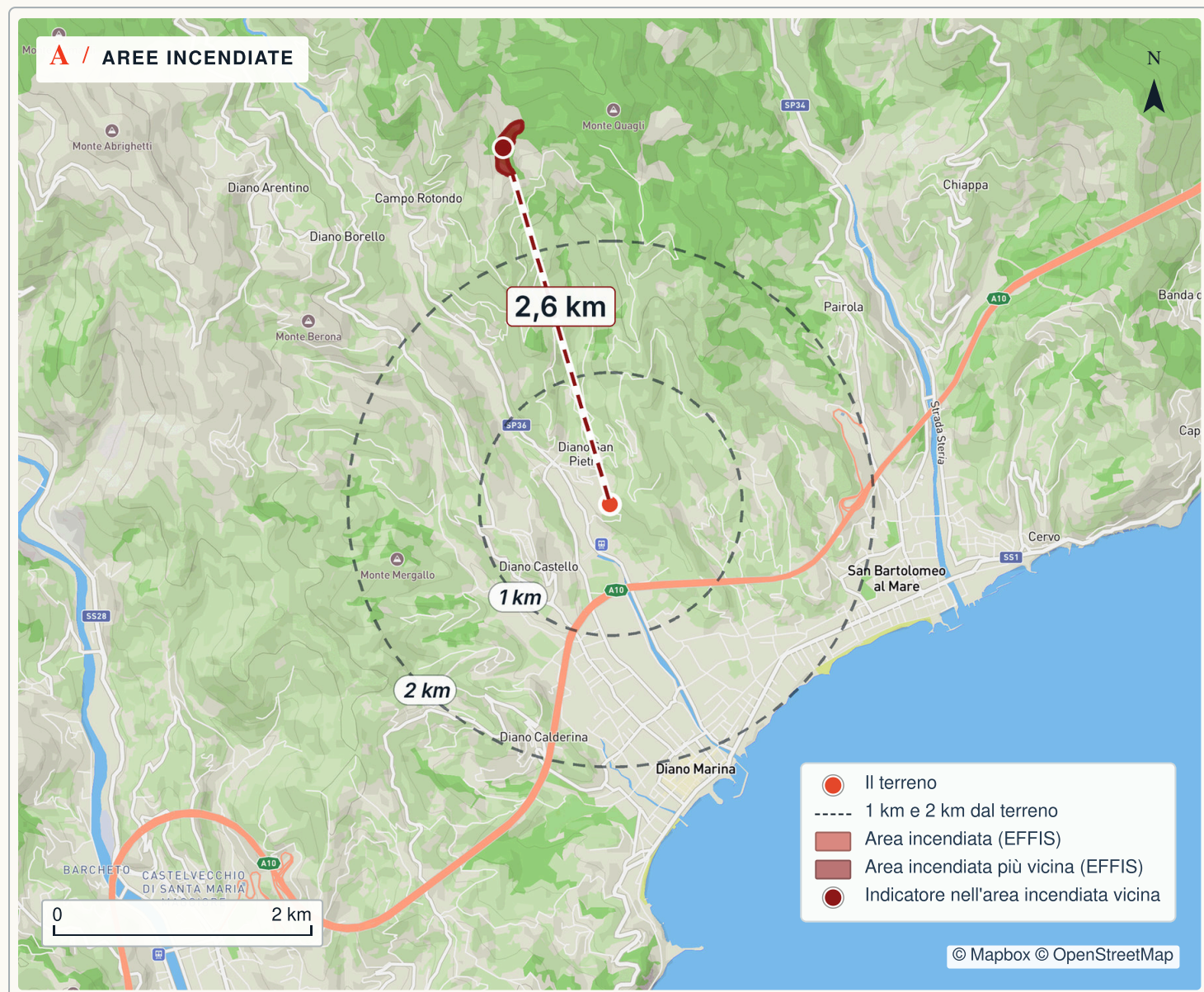
Gli elenchi degli elementi censiti non comprendono le vecchie cantine e i pozzi sotto gli edifici.

FONTI E LIMITI

Mapbox Outdoors. ISPRA: banca dati nazionale degli sprofondamenti, sprofondamenti su cavità, censimento delle miniere dismesse, catasto delle cavità artificiali, consultati il 18 ottobre 2026.

Incendi e aree bruciate

Il servizio europeo EFFIS individua da satellite le aree bruciate dal 2016.



2,6 km

all'area incendiata censita più vicina

1

area incendiata entro 4 km dal 2016

4 ha

percorsi da quell'incendio

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

L'area bruciata censita più vicina è del 2025, a 2,6 km verso nord-nord-ovest.

L'area rosso scuro e il simbolo individuano l'incendio censito più vicino.

L'inventario satellitare può omettere piccoli incendi e non misura la vegetazione né il rischio d'incendio sul terreno.

Boschi e pascoli percorsi dal fuoco non cambiano destinazione per 15 anni e per 10 non vi si costruisce, salvo che l'edificazione fosse già prevista dagli strumenti urbanistici vigenti prima dell'incendio (legge 353/2000, art. 10). L'atto di vendita che non richiama il vincolo è nullo; il vincolo nasce dall'incendio stesso e il catasto comunale delle aree percorse dal fuoco ne è la prova. La sola indicazione di oliveto non esclude la qualifica di bosco. Un terreno agricolo abbandonato con vegetazione forestale può rientrarvi se soddisfa i criteri di legge; chiedi conferma all'ente forestale competente.

PRIMA DI ACQUISTARE

Prima di basarsi sull'inventario satellitare per progettare i lavori, chiedi al Comune se la particella risulti iscritta nel catasto delle aree percorse dal fuoco.

Microzonazione nei dintorni

Le zone dello studio ufficiale sono sovrapposte alla mappa catastale e distinte per classe.



1

livello dello studio (1–3)

100 %

della particella nello studio

1041

codice prevalente nella particella

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Lo studio di microzonazione di livello 1 classifica il 100,0 % della particella come zona stabile, con codice 1041. Le date dello studio non sono disponibili.

La fonte non indica un fattore di amplificazione per il progetto delle fondazioni.

La classe riguarda lo scuotimento sismico, non le frane: l'area a pericolosità da frana sulla particella è a pagina 33.

PRIMA DI ACQUISTARE

Trasmetta al geologo e all'ingegnere strutturista la classe attribuita al terreno e il livello dello studio pubblicato. La risposta del terreno va accertata con indagini sul posto; la classe cartografica non dimostra la sicurezza delle fondazioni.

FONTI E LIMITI

DPC / CNR-IGAG, WebMS (CC BY 4.0), perimetri consultati il 18 ottobre 2026. Base Mapbox Satellite. Il riquadro A mostra le zone dello studio completo; il riquadro B le confronta con il contorno catastale.

PROGETTO STRUTTURALE

Dati di progetto: sisma, neve e vento

SLV 0,145 g

I dati su sisma, neve e vento servono a valutare edifici esistenti o futuri; non ne attestano la resistenza né l'edificabilità del terreno. La zona sismica comunale ha finalità amministrative.

0,145 g

accelerazione allo stato limite di salvaguardia della vita (SLV), periodo di ritorno 475 anni

0,352 g

accelerazione spettrale massima su roccia (sottosuolo A), SLV

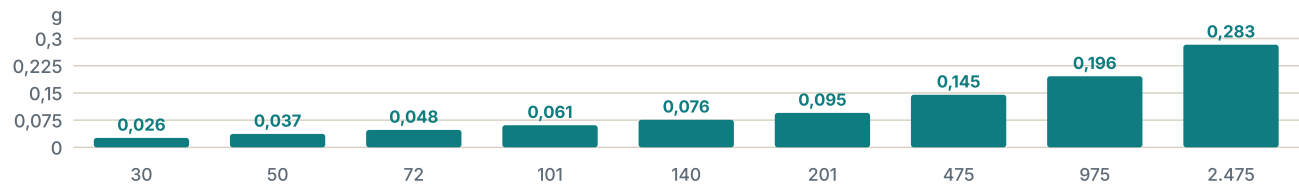
0,80 kN/m²

carico da neve sulla copertura a falde ipotizzata

28,0 m/s

velocità di riferimento del vento alla quota locale

Accelerazione di riferimento per periodo di ritorno (anni)



La formula (3) dell'Allegato A combina i valori dei 4 vertici che racchiudono il punto, con pesi inversamente proporzionali alla distanza.

Parametri dei quattro stati limite: sottosuolo A e terreno piano

PERIODO DI RITORNO, ANNI	AG	FO	TC*	AG × S × FO
30 (operatività, SLO)	0,026 g	2,505	0,193 s	0,064 g
50 (danno, SLD)	0,037 g	2,605	0,207 s	0,097 g
475 (salvaguardia della vita, SLV)	0,145 g	2,425	0,287 s	0,352 g
975 (prevenzione del collasso, SLC)	0,196 g	2,463	0,302 s	0,484 g

Neve e vento per il tetto di riferimento

DATI DEL TETTO	VALORE
Neve sul tetto	0,80 kN/m ² , circa 82 kg/m ²
Vento	28,0 m/s (100,8 km/h) alla quota di 90 m

RIFERIMENTO SISMICO

Riferimento NTC: vita nominale 50 anni, classe d'uso II, CU=1, vita di riferimento 50 anni; ritorno SLD 50 anni, SLV 475 anni. Sottosuolo A, S=1, terreno piano, smorzamento 5 %. Il geologo accerti sottosuolo e amplificazione topografica con indagini in sito; la mappa non determina la categoria.

DATI DEL TETTO

Neve NTC: falde fino a 30°, $\mu_1=0,8$, CE=1, Ct=1. Verifici accumuli, carichi non uniformi e ostacoli; confermi la quota del modello con un rilievo. Vento NTC: media su 10 min a 10 m, esposizione standard II, ritorno 50 anni; non indica raffiche o pressione sul tetto. L'ingegnere verifichi esposizione locale, forma del tetto e sollevamento.

Gazzetta Ufficiale, NTC 2018 §§2.4, 3.2, 3.3, 3.4, 8.3–8.4; Allegato A eq. (3), reticolo B, CSLP Spettri-NTC. Allegati normativi riproducibili. Reticolo ED50, punto convertito da WGS84. Consultato l'11 ottobre 2026. Quota: Mapbox Terrain-DEM (© Mapbox). Casi di riferimento, non certificazione strutturale.

Il mare

Contesto della zona

VALUTAZIONE DELLE PAGINE 50-54

3 di contesto

Il mare è a 1,9 km dal terreno. Il capitolo esamina la costa, il fondale, l'evoluzione della linea di costa e le acque di balneazione antistanti.

1,9 km

distanza della costa dal confine

Nessun dato di profondità attendibile

Profondità del mare

2,0 km

al punto di campionamento più vicino

25,0 °C

temperatura superficiale del mare ad agosto, il mese più caldo

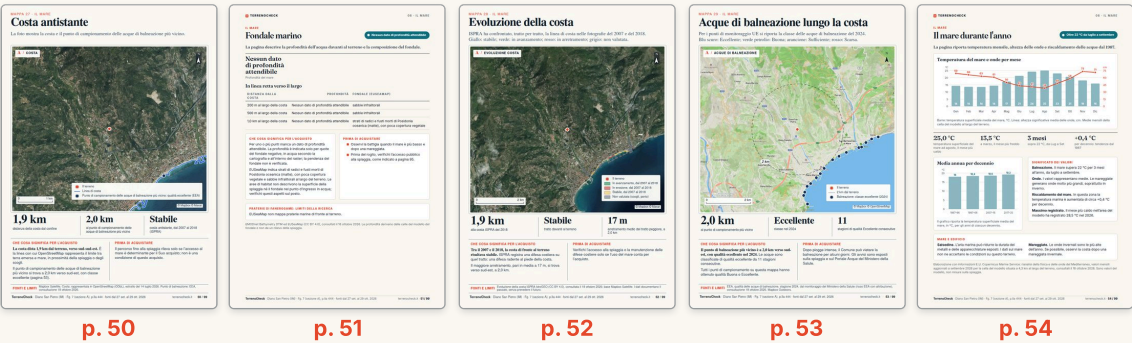
Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
CONTESTO	La costa antistante risultava stabile nel confronto ISPRA del 2007 e 2018	p. 52
CONTESTO	Manutenzione della difesa costiera rappresentata da accertare	p. 52
CONTESTO	L'accesso alla spiaggia e la manutenzione delle difese a mare contano solo se acquista per l'uso della costa	p. 52

Le prossime verifiche

- 1 Esegua questa verifica solo se l'uso costiero conta per l'acquisto. Ufficio coste della Regione: Opere costiere e responsabilità delle difese a mare (p. 52).

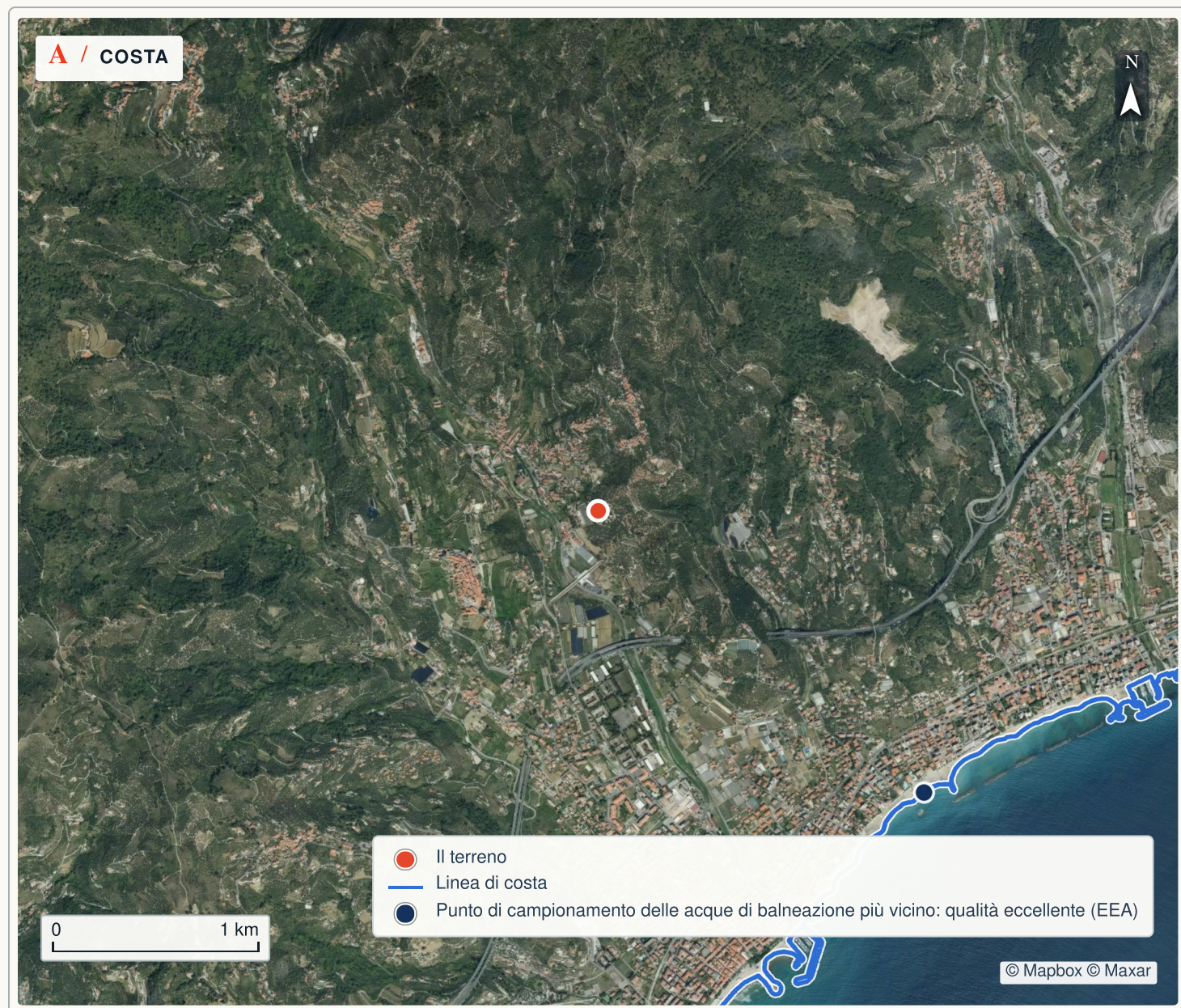
Le 5 pagine di dati del capitolo



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Costa antistante

La foto mostra la costa e il punto di campionamento delle acque di balneazione più vicino.



1,9 km

distanza della costa dal confine

2,0 km

al punto di campionamento delle
acque di balneazione più vicino

Stabile

costa antistante, dal 2007 al 2018
(ISPRA)

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La costa dista 1,9 km dal terreno, verso sud-sud-est. È la linea con cui OpenStreetMap rappresenta il limite tra terra emersa e mare, in prossimità della spiaggia o degli scogli.

Il punto di campionamento delle acque di balneazione più vicino si trova a 2,0 km verso sud-est, con classe eccellente (pagina 53).

PRIMA DI ACQUISTARE

Il percorso fino alla spiaggia rileva solo se l'accesso al mare è determinante per il Suo acquisto; non è una condizione di questo acquisto.

FONTI E LIMITI Mapbox Satellite. Costa: rappresentata in OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026. Punto di balneazione: EEA, consultazione 18 ottobre 2026.

IL MARE

Fondale marino

● Nessun dato di profondità attendibile

La pagina descrive la profondità dell'acqua davanti al terreno e la composizione del fondale.

Nessun dato di profondità attendibile

Profondità del mare

In linea retta verso il largo

DISTANZA DALLA COSTA	PROFONDITÀ	FONDALE (EUSEAMAP)
200 m al largo della costa	Nessun dato di profondità attendibile	sabbie infralitorali
500 m al largo della costa	Nessun dato di profondità attendibile	sabbie infralitorali
1,0 km al largo della costa	Nessun dato di profondità attendibile	strati di radici e fusti morti di Posidonia oceanica (matte), con poca copertura vegetale

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Per uno o più punti manca un dato di profondità attendibile. La profondità è indicata solo per quote del fondale negative, in acqua secondo la cartografia e all'interno del raster; la pendenza del fondale non è verificata.

EUSEaMap indica strati di radici e fusti morti di Posidonia oceanica (matte), con poca copertura vegetale e sabbie infralitorali al largo del terreno. Le aree di habitat non descrivono la superficie della spiaggia né il fondale nel punto d'ingresso in acqua; verifichi questi aspetti sul posto.

PRIMA DI ACQUISTARE

- Osservi la battigia quando il mare è più basso e dopo una mareggiata.
- Prima del rogito, verifichi l'accesso pubblico alla spiaggia, come indicato a pagina 95.

PRATERIE DI FANEROGAME: LIMITI DELLA RICERCA

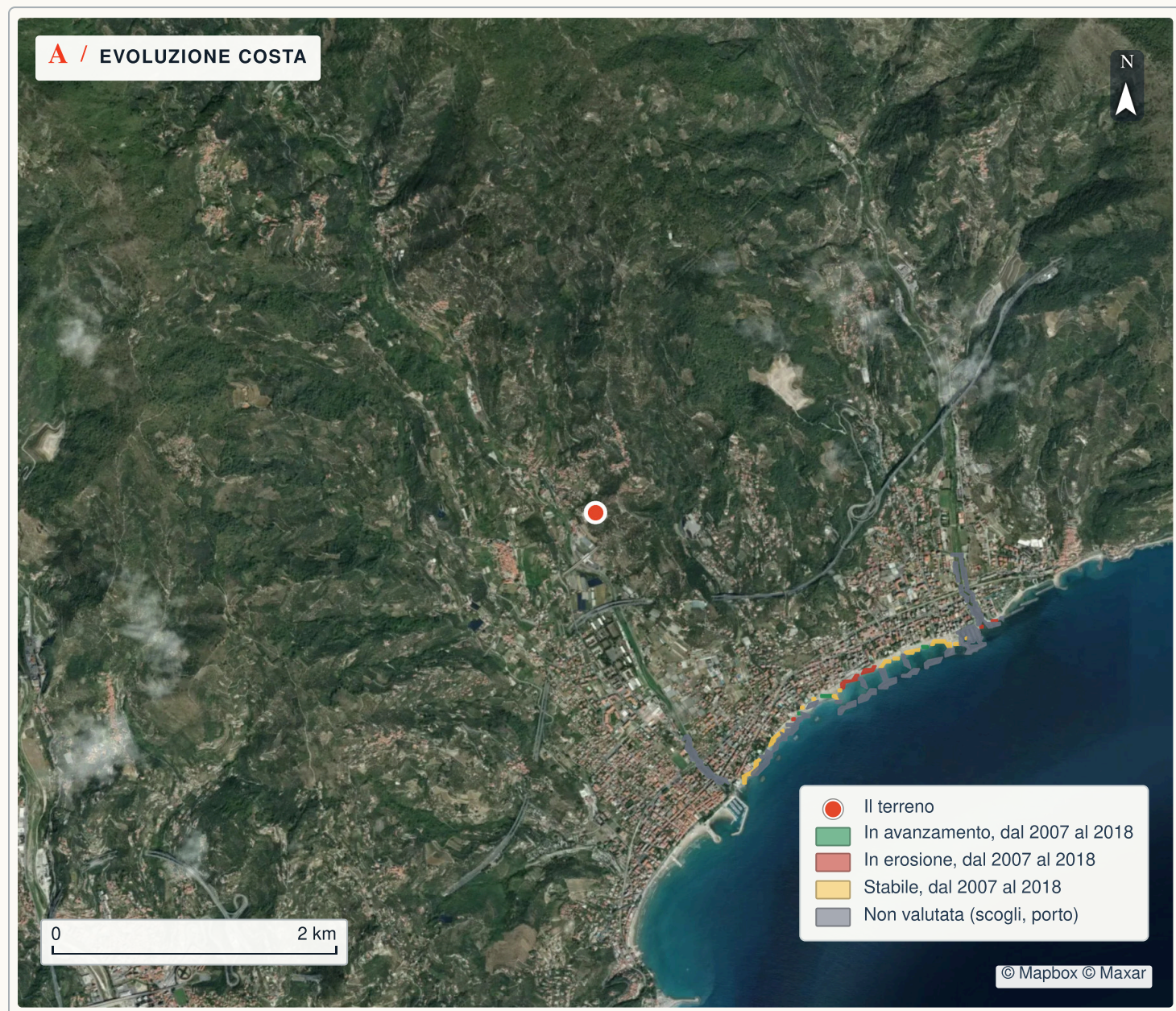
EUSEaMap non mappa praterie marine di fronte al terreno.

EMODnet Bathymetry DTM ed EUSEaMap (CC BY 4.0), consultati il 18 ottobre 2026. Le profondità derivano dalle celle del modello del fondale e non da un rilievo della spiaggia.

Evoluzione della costa

ISPRA ha confrontato, tratto per tratto, la linea di costa nelle fotografie del 2007 e del 2018.

Giallo: stabile; verde: in avanzamento; rosso: in arretramento; grigio: non valutata.



1,9 km

alla costa ISPRA del 2018

Stabile

tratto davanti al terreno

17 m

arretramento medio del tratto peggiore, a 2,0 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Tra il 2007 e il 2018, la costa di fronte al terreno risultava stabile. ISPRA registra una difesa costiera su quel tratto: una difesa radente al piede della costa.

Il maggiore arretramento, pari in media a 17 m, si trova verso sud-est, a 2,0 km.

PRIMA DI ACQUISTARE

Verifichi l'accesso alla spiaggia o la manutenzione delle difese costiere solo se l'uso del mare conta per l'acquisto.

FONTI E LIMITI

Evoluzione della costa ISPRA IdroGEO (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026; base Mapbox Satellite. I dati documentano il passato, senza prevedere il futuro.

2,0 km

Eccellente

11

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il punto di balneazione più vicino è a 2,0 km verso sud-est, con qualità eccellente nel 2024. Le acque sono classificate di qualità eccellente da 11 stagioni consecutive.

Tutti i punti di campionamento su questa mappa hanno ottenuto qualità Buona o Eccellente.

PRIMA DI ACQUISTARE

Dopo piogge intense, il Comune può vietare la balneazione per alcuni giorni. Gli avvisi sono esposti sulla spiaggia e sul Portale Acque del Ministero della Salute.

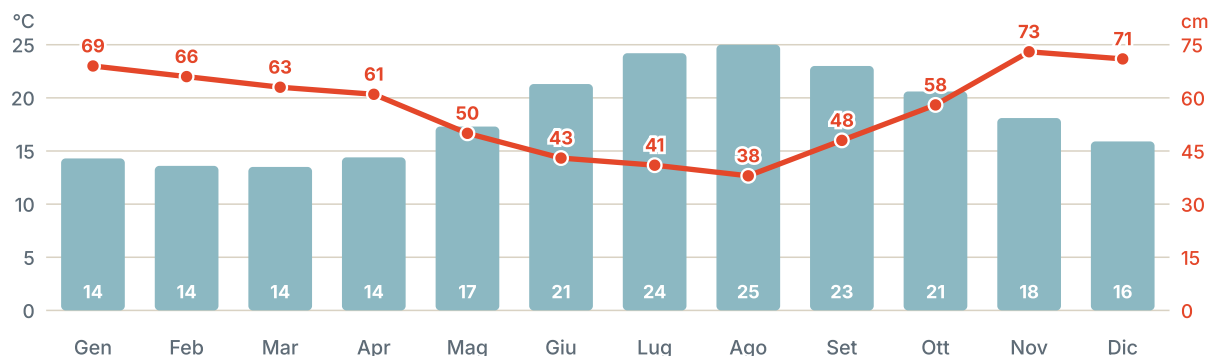
IL MARE

Il mare durante l'anno

● Oltre 22 °C da luglio a settembre

La pagina riporta temperatura mensile, altezza delle onde e riscaldamento delle acque dal 1987.

Temperatura del mare e onde per mese



Barre: temperatura superficiale media del mare, °C. Linea: altezza significativa media delle onde, cm. Medie mensili della cella del modello al largo del terreno.

25,0 °C

temperatura superficiale del mare ad agosto, il mese più caldo

13,5 °C

a marzo, il mese più freddo

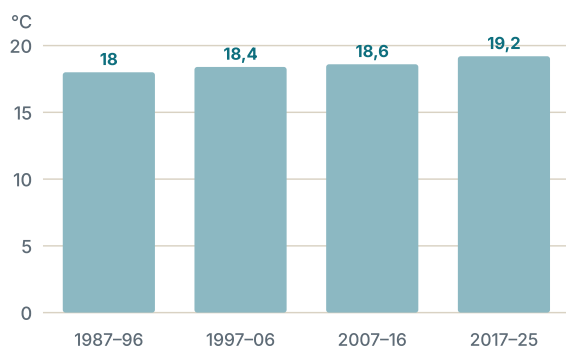
3 mesi

sopra 22 °C, da Lug a Set

+0,4 °C

per decennio: tendenza dal 1987

Media annua per decennio



Il grafico riporta la temperatura superficiale media del mare, in °C, per gli anni di ciascun decennio.

SIGNIFICATO DEI VALORI

Balneazione. Il mare supera 22 °C per 3 mesi all'anno, da luglio a settembre.

Onde. I valori rappresentano medie. Le mareggiate generano onde molto più grandi, soprattutto in inverno.

Riscaldamento del mare. In questa zona la temperatura marina è aumentata di circa +0,4 °C per decennio.

Massimo registrato. Il mese più caldo nell'area del modello ha registrato 28,5 °C nel 2026.

MARE E EDIFICIO

Salsedine. L'aria marina può ridurre la durata dei metalli e delle apparecchiature esposti. I dati sul mare non ne accertano le condizioni su questo terreno.

Mareggiate. Le onde invernali sono le più alte dell'anno. Se possibile, osservi la costa dopo una mareggiata invernale.

Elaborazione con informazioni E.U. Copernicus Marine Service: rianalisi della fisica e delle onde del Mediterraneo, valori mensili aggiornati a settembre 2026 per la cella del modello situata a 4,3 km al largo del terreno, consultati il 18 ottobre 2026. Sono valori del modello, non misure sulla spiaggia.

CAPITOLO 7 · VALUTAZIONE

Accesso e servizi

● Verifiche preacquisto

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 56-61

1 di contesto

3 da verificare

Dalla cartografia, Via Fontana risulta a 17 m dal confine. Il capitolo esamina accesso, elettrodotti rappresentati, strade e stazioni più lontane e internet all'indirizzo. Il percorso pedonale ricavato dalla cartografia collega l'ingresso stradale alla Scuola Materna e misura 811 m. Aggiunga il tratto dal terreno all'ingresso stradale attraverso terreni interposti.

17 m

da Via Fontana, strada più vicina identificata per nome in cartografia

17 m

dal confine a Via Fontana

Strada minore

Via Fontana (in cartografia)

811 m

percorso a piedi fino a Scuola Materna (scuola), dall'imbocco stradale; aggiunga il tratto attraverso terreni interposti

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Le carte pubbliche non identificano il proprietario dell'accesso. La verifica spetta al notaio.	p. 57
● DA VERIFICARE	Le fonti collocano la stazione in punti diversi; confermi stazione in esercizio e tragitto	p. 59, 61
● DA VERIFICARE	La carta indica FTTH (da 300 a 2.500 Mbps); il limite dell'area di copertura dista 11 m dal punto di riferimento.	p. 60
● CONTESTO	Linea elettrica cartografata a 803 m dal confine	p. 58

Le prossime verifiche

- 1 Incarichi il notaio di eseguire le ispezioni ipotecarie e verificare i diritti di passaggio per ogni particella attraversata dall'accesso (p. 57 e 56).
- 2 Richieda all'operatore internet un riscontro scritto sulla fattibilità dell'allacciamento per l'indirizzo futuro e la posizione prevista dell'edificio (p. 60).

Le 6 pagine di dati del capitolo

La strada verso il terreno

p. 56

Accesso e servizi di passaggio

p. 57

Linee elettriche attorno al terreno

p. 58

Come arrivare

p. 59

Internet sul terreno

p. 60

Trasporto pubblico dal terreno

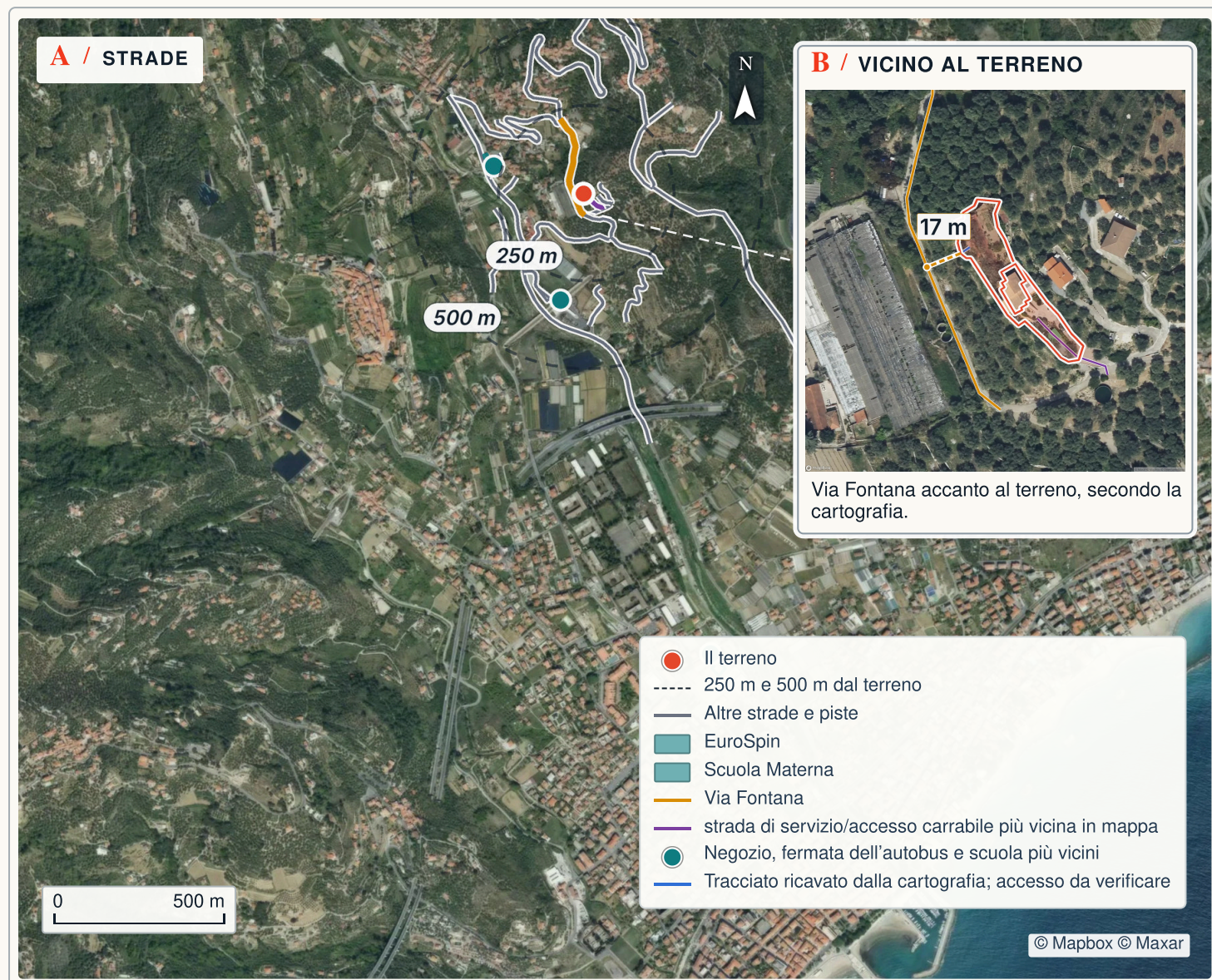
p. 61

Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

La strada verso il terreno

Strade e piste di OpenStreetMap; i nomi delle strade sono nella legenda.

Verde acqua: negozio, fermata e scuola più vicini.



17 m

da Via Fontana, strada più vicina identificata per nome in cartografia

1,3 km

distanza in linea d'aria dal confine al negozio in cartografia

282 m

distanza in linea d'aria dal confine alla fermata dell'autobus in cartografia

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Dalla cartografia, Via Fontana risulta una strada minore, a 17 m verso ovest-nord-ovest.

Dalla cartografia risulta che una strada di servizio o accesso tocca il confine; la proprietà resta da accertare.

La Scuola Materna è indicata in cartografia a 242 m dalla particella. Per i tragitti a piedi si usano punti di partenza e arrivo diversi.

Non è stato possibile individuare una particella stradale catastale adiacente (pagina 57).

PRIMA DI ACQUISTARE

Si rivolga al notaio e al proprietario della strada: faccia verificare i titoli di accesso, l'autorizzazione all'ingresso e gli accordi sulla manutenzione.

Blu: 5 m in linea retta tra un possibile varco sul confine e un punto convenzionale interno al terreno; l'ingresso effettivo non è verificato. Il tecnico rilevi l'intero percorso e le quote.

Verifichi i titoli di accesso prima della proposta d'acquisto, come indicato a pagine 93–94.

FONTI E LIMITI

OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026, su Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar). Distanze in linea d'aria dal confine, non percorsi. Particelle catastali: Agenzia delle Entrate; proprietà non verificata.

ACCESSO E SERVIZI

Accesso e servitù di passaggio

● Accesso da confermare

Via Fontana e le particelle catastali confinanti: il percorso carrabile effettivo e i diritti di passaggio restano da verificare.

17 m

a Via Fontana

0

particelle stradali localizzate lungo il confine

5

particelle confinanti non identificate come stradali

Particelle da confrontare con il percorso sul posto

TERRENI CONFINANTI	CONFINE COMUNE / ORIENTAMENTO	STATO GIURIDICO
445	89,6 m; Più lati	Non verificato
1214	76,7 m; nord-est e est	Non verificato
891	64,7 m; Più lati	Non verificato
443	34,2 m; Più lati	Non verificato
442	12,8 m; nord-est e est	Non verificato

Le lunghezze indicate corrispondono alla somma dei tratti di confine catastale. «Più lati» indica un contatto su oltre due lati; titolarità e diritti d'accesso restano da accertare per ogni particella.

VERIFICHE IPOTECARIE DA RICHIEDERE AL NOTAIO

Chieda al notaio le ispezioni in Conservatoria dei registri immobiliari su proprietari, ipoteche e servitù costituite per atto (codice civile, art. 1027) e di indicare nell'atto ogni servitù di passaggio a favore del terreno. Confermi accesso carrabile, manutenzione e intero percorso; l'uso passato del venditore non è una prova.

Chieda al giudice un passaggio se il fondo è privo di accesso alla via pubblica e non può procurarselo senza spesa o disagio eccessivi (art. 1051). Un accesso inadatto, insufficiente e non ampliabile può rilevare per esigenze agricole, industriali o di accessibilità dell'abitazione ai sensi delle norme sulla disabilità (art. 1052; Corte cost. 167/1999). Verifichi prima l'accesso legittimo esistente.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La consultazione catastale non ha individuato una particella stradale catastale adiacente. Sono rappresentate le particelle confinanti, senza ricostruire l'accesso carrabile. Chieda quali particelle attraversi il percorso fino alla strada indicata.

La cartografia indica un accesso carrabile sul terreno o lungo il confine. Il geometra ne rilevi il percorso e le particelle attraversate; il notaio accerti la servitù di passaggio sui terreni di terzi.

PERCORSI PEDONALI IN CARTOGRAFIA

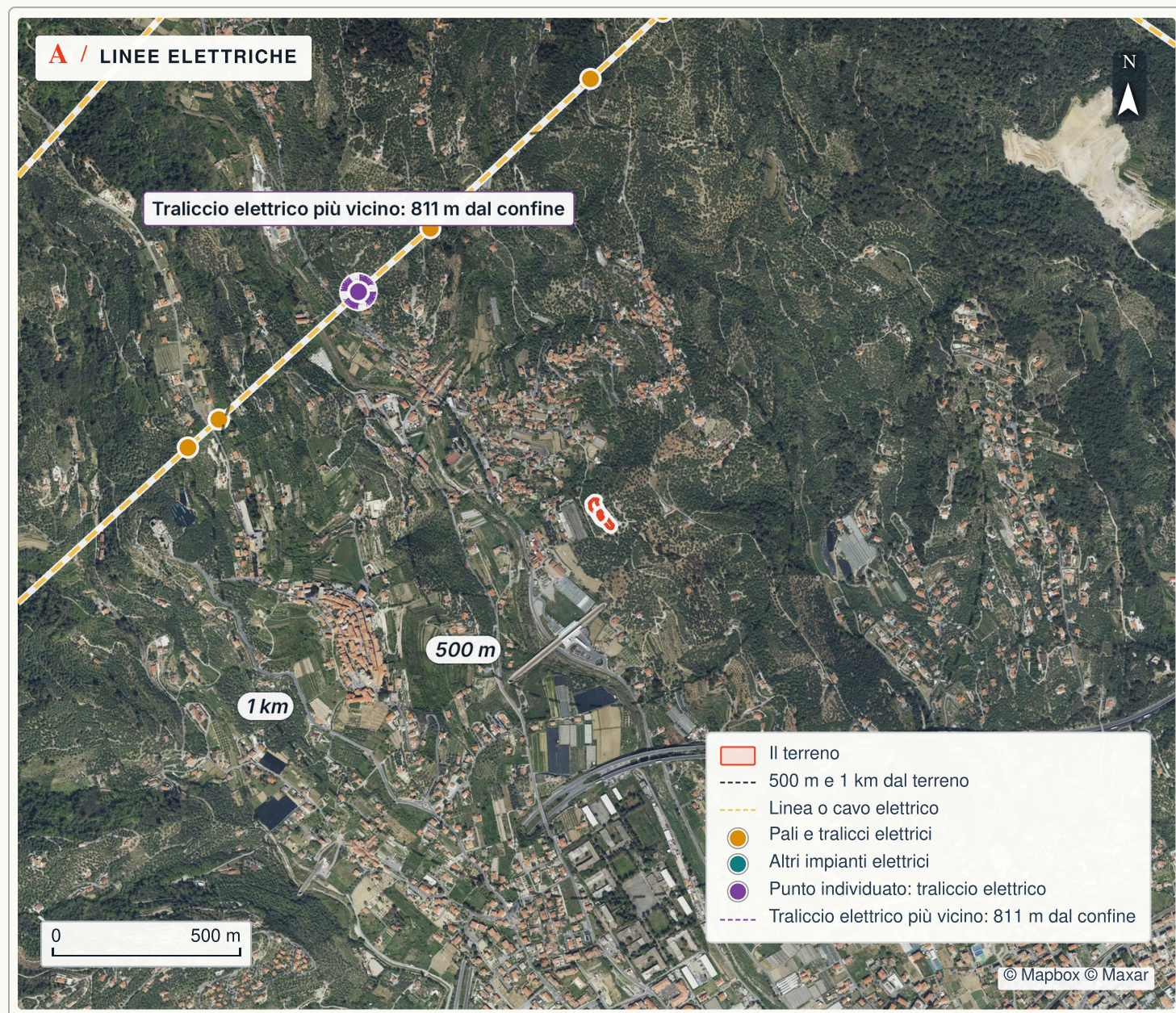
Il percorso pedonale ricavato dalla cartografia collega l'ingresso stradale alla Scuola Materna e misura 811 m. Aggiunga il tratto dal terreno all'ingresso stradale attraverso terreni interposti.

Codice civile artt. 1027, 1031, 1032, 1051, 1052, 1053, 1058, 1061, 1073. Strisce stradali e particelle confinanti: mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate (CC BY 4.0), consultata il 18 ottobre 2026. Strade: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026. Natura della strada non confermata dal Comune.

Linee elettriche attorno al terreno

Linee e impianti elettrici rappresentati in cartografia.

I cerchi tratteggiati indicano 500 m e 1.000 m dal terreno.



803 m

distanza dalla linea elettrica cartografata più vicina

811 m

distanza dal confine al traliccio elettrico in cartografia

2

tratti di linea elettrica censiti nell'area esaminata

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La linea elettrica più vicina risulta a 803 m dal confine nella cartografia consultata.

L'impianto più vicino indicato in cartografia è un traliccio elettrico, a 811 m dal confine; il simbolo viola e l'anello con etichetta ne mostrano la posizione.

FONTI E LIMITI

Elettrodotti e pali: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026; base Mapbox Satellite. La carta collaborativa può omettere linee o collocarle con uno scarto di alcuni metri.

ACCESSO E SERVIZI

Come arrivare

● Posizione della stazione incerta

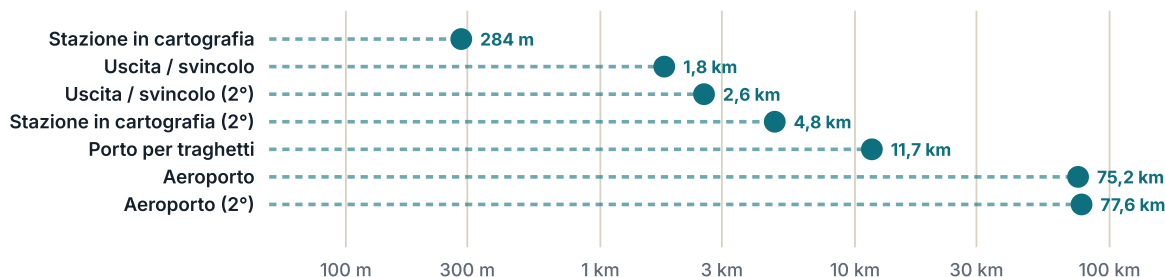
In linea d'aria dal terreno, secondo OpenStreetMap: aeroporti, stazioni ferroviarie, segnali di uscita o svincolo e porti con collegamenti in traghetto nei dintorni.

75,2 km

all'aeroporto più vicino

284 mal punto stazione
rappresentato; posizione
operativa non confermata**1,8 km**dal segnale di uscita o
svincolo più vicino nei dati
consultati**7**luoghi elencati in questa
pagina

Distanze in linea d'aria



Distanze in linea d'aria dal confine, su scala logaritmica; i percorsi stradali e ferroviari sono più lunghi.

Luoghi da verificare sul posto

TIPO	DENOMINAZIONE CARTOGRAFICA	DISTANZA
Stazione in cartografia	Diano	284 m
Uscita / svincolo	San Bartolomeo al Mare	1,8 km
Uscita / svincolo	Area di Gorleri	2,6 km
Stazione in cartografia	Imperia	4,8 km
Porto per traghetti	Imbarco traghetti/barche	11,7 km
Aeroporto	Aéroport de Nice- Côte d'Azur	75,2 km
Aeroporto	Aeroporto di Cuneo-Levaldigi	77,6 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Arrivo. Secondo la cartografia, Aéroport de Nice-Côte d'Azur dista 75,2 km dal terreno. Conviene provare il tragitto in auto all'ora abituale di arrivo; i voli non sono stati verificati.

Posizione della stazione da confermare. Nella cartografia consultata e nell'orario ufficiale, la stazione con lo stesso nome è indicata in due luoghi diversi. Questa pagina misura la distanza dal punto cartografato; a pagina 61 è spiegata la posizione riportata nell'orario. Prima di fare affidamento su un breve tragitto a piedi, chiedi al gestore ferroviario conferma della stazione in esercizio e del percorso per raggiungerla.

Collegamento stradale. Il segnale di uscita o svincolo più vicino in cartografia, San Bartolomeo al Mare, dista 1,8 km. L'estratto non descrive le strade locali che si immettono nel percorso di avvicinamento (carta locale, p. 56). Verifichi sul posto la strada indicata dal segnale, la direzione e il percorso in auto. Il simbolo non documenta né il collegamento autostradale né il diritto di accesso al terreno.

Luoghi: contributori di OpenStreetMap (ODbL), consultati il 18 ottobre 2026. Distanze in linea d'aria dal confine, non percorsi o tempi di viaggio.

ACCESSO E SERVIZI

Internet sul terreno

Verifichi l'indirizzo

Per l'uso previsto del terreno, la copertura indicata aiuta a scegliere la connessione da verificare con il gestore per il futuro indirizzo.

FTTH

migliore tecnologia nei dati locali

11 m

limite dell'area di copertura della rete fissa più vicina

2

infrastrutture 4G con copertura in cartografia

3

infrastrutture 5G con copertura in cartografia

Dati di rete fissa più vicini al terreno

TECNOLOGIA	CLASSE VELOCITÀ	RISPETTO AL TERRENO	STATO NELLA FONTE
FTTH	da 300 a 2.500 Mbps	Limite dell'area di copertura a 11 m	Rappresentata; attivazione da confermare
ADSL	da 10 a 30 Mbps	Limite dell'area di copertura a 11 m	Rappresentata; attivazione da confermare

La copertura riguarda 4 aree di circa 20 m di lato, entro 150 m dal punto di riferimento; i dati sono del 5 ottobre 2026. La distanza dal limite non è la lunghezza del cavo. La voce FTTH può includere fibra fino all'edificio; la velocità in invio non è indicata.

CONNESSIONE PER L'USO PREVISTO

FTTH, da 300 a 2.500 Mbps, è indicata in un'area di copertura con limite a 11 m dal punto di riferimento.
Questo dato aiuta a verificare la copertura all'indirizzo, ma non prova che vi sia una linea attiva o che sia possibile attivare un allacciamento.

La copertura nelle vicinanze non conferma la possibilità di connessione sul terreno. Prima della proposta d'acquisto, verifichi la fattibilità per il futuro indirizzo e la posizione prevista dell'edificio (pagine 93-94). Se il collegamento attraversa terreni altrui, occorre concordarne il percorso.

Copertura radio al punto di riferimento

OPZIONE RADIO	INFRASTRUTTURE	PUNTO DI RIFERIMENTO
FWA	4	Copertura indicata in cartografia
rete mobile 4G	2	Copertura indicata in cartografia
rete mobile 5G	3	Copertura indicata in cartografia
5G DSS (spettro condiviso)	3	Copertura indicata in cartografia

La griglia radio misura circa 100 m; i dati sono del 27 gennaio 2026. Il numero di infrastrutture non identifica i gestori commerciali. Non sono state misurate la velocità radio e la ricezione all'interno dell'edificio.

AGCOM BroadbandMap, <https://maps.agcom.it/>; dati rete fissa 5 ottobre 2026; consultato il 18 ottobre 2026. Condizioni: "Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale" (CC BY 4.0); <https://www.agcom.it/termini-e-condizioni>. Riutilizzo commerciale con attribuzione; selezione locale e sintesi in italiano adattate.

AGCOM BroadbandMap

CC BY 4.0 — Attribuzione
maps.agcom.it



Per questo indirizzo non è stata verificata alcuna data prevista per l'attivazione della fibra.

COME ARRIVARE

Trasporto pubblico dal terreno

● Quadro degli orari

Campioni degli orari ufficiali vicino al punto del terreno fornito; fermate entro 1,0 km, stazioni entro 10,0 km.

Da accertare

DIANO: sede della stazione in esercizio

56

partenze treni feriali

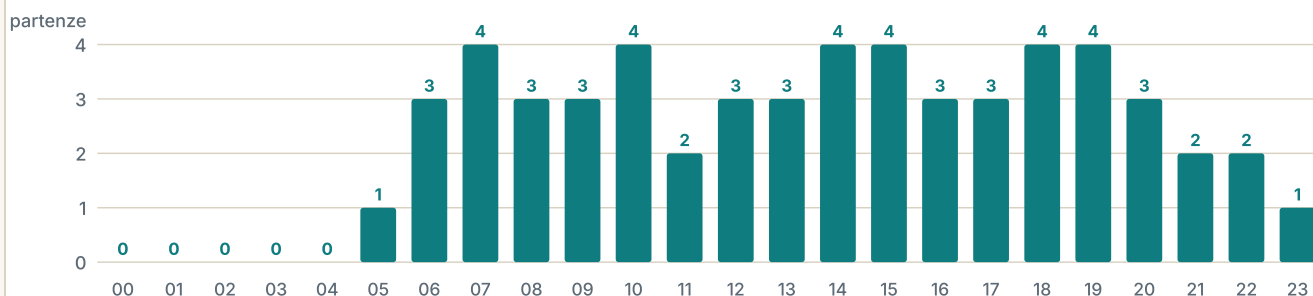
05:45

primo treno feriale

23:19

ultimo treno feriale

Partenze feriali a DIANO



Partenze programmate il 20 ottobre 2026, negli orari locali del giorno di servizio. Le corse che toccano più fermate incluse sono contate 1 volta, alla prima possibilità di salita.

DIANO: posizione da confermare

SERVIZIO TRENI	FERIALE: NUMERO; PRIMO / ULTIMO	SABATO	DOMENICA
REG	23; dalle 06:10 alle 22:09	12; dalle 07:39 alle 22:07	12; dalle 07:39 alle 22:07
IC	10; dalle 07:17 alle 23:19	10; dalle 07:17 alle 23:19	10; dalle 07:17 alle 23:19
RV	23; dalle 05:45 alle 21:20	22; dalle 05:45 alle 21:20	22; dalle 05:45 alle 21:20

Categorie dei treni come pubblicate nel GTFS; entrambe le direzioni sommate. Autobus sostitutivi esclusi.

EFFETTI PER L'ACQUIRENTE

L'orario pubblica 56 partenze feriali a DIANO, dalle 05:45 alle 23:19. La posizione indicata dista 2,1 km dal punto del terreno; il punto omonimo rappresentato in cartografia dista 284 m dal confine. Le posizioni sono diverse. Confermi con il gestore ferroviario la stazione in esercizio e il percorso prima di utilizzare una delle distanze.

Feriale 20 ottobre 2026; Sabato 24 ottobre 2026; Domenica 18 ottobre 2026. Sono campioni di orario riferiti a date precise, non una garanzia dello stesso numero di corse ogni giorno feriale.

Confronti le corse di andata e ritorno con gli spostamenti per lavoro, negozi o scuola. Chieda al Comune se lo scuolabus serve questa strada.

Si contano solo i gestori inclusi nei dati utilizzati. Sono escluse le fermate di sola discesa, senza salita e a richiesta; calendario scolastico, festività locali e disservizi in corso possono modificare il tragitto.

CAPITOLO 8 · VALUTAZIONE

I dintorni

Verifiche preacquisto

VALUTAZIONE DELLE PAGINE 63-73

4 di contesto

1 da verificare

Il capitolo esamina servizi, terreni vicini, industria, contaminazione e rumore. Affianchi alle carte e ai registri la verifica delle attività attuali e delle condizioni effettive a questo indirizzo.

1,3 km

distanza dal negozio o supermercato più vicino, in linea d'aria

1.105

residenti al 1° gennaio 2026

Oliveti

Classe CORINE sul terreno (2018)

45 %

del terreno nella classe arborea satellitare

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Copertura arborea da satellite sul 45 % del terreno	p. 67
● CONTESTO	I valori sono entro i limiti UE vigenti, ma superano il valore guida dell'OMS per PM2.5.	p. 64
● CONTESTO	Sito contaminato censito a 1,8 km, procedimento chiuso	p. 70
● CONTESTO	Servizi più vicini: il negozio o supermercato a 1,3 km e la farmacia a 508 m, in linea d'aria	p. 63
● CONTESTO	Attorno al terreno prevale la classe oliveti	p. 65

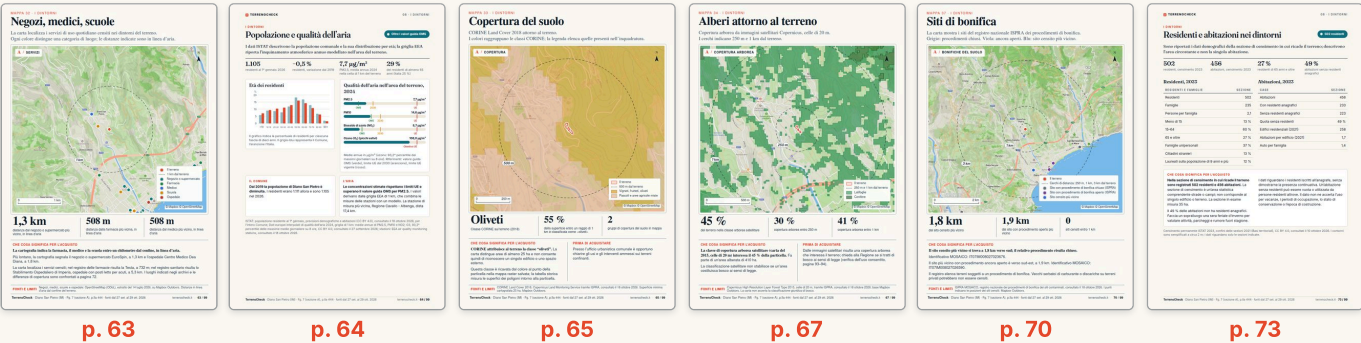
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Copertura arborea da satellite sul 45 % del terreno.

Le prossime verifiche

- Visiti le strade vicine una sera ferialle d'inverno (p. 73).

Riscontri da leggere con questa valutazione



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

Negozi, medici, scuole

La carta localizza i servizi di uso quotidiano censiti nei dintorni del terreno.

Ogni colore distingue una categoria di luogo; le distanze indicate sono in linea d'aria.



1,3 km

distanza dal negozio o supermercato più vicino, in linea d'aria

508 m

distanza dalla farmacia più vicina, in linea d'aria

508 m

distanza dal medico più vicino, in linea d'aria

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La cartografia indica la farmacia, il medico e la scuola entro un chilometro dal confine, in linea d'aria.

Più lontano, la cartografia segnala il negozio o supermercato EuroSpin, a 1,3 km e l'ospedale Centro Medico Dea Diana, a 1,8 km.

La carta localizza i servizi censiti; nel registro delle farmacie risulta la Testa, a 732 m; nel registro sanitario risulta lo Stabilimento Ospedaliero di Imperia, ospedale con posti letto per acuti, a 5,3 km. I luoghi indicati negli archivi e le differenze di copertura sono confrontati a pagina 72.

FONTI E LIMITI Negozi, medici, scuole e ospedale: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026, su Mapbox Outdoors. Distanze in linea d'aria dal confine del terreno.

I DINTORNI

Popolazione e qualità dell'aria

● Oltre i valori guida OMS

I dati ISTAT descrivono la popolazione comunale e la sua distribuzione per età; la griglia EEA riporta l'inquinamento atmosferico annuo modellato nell'area del terreno.

1.105

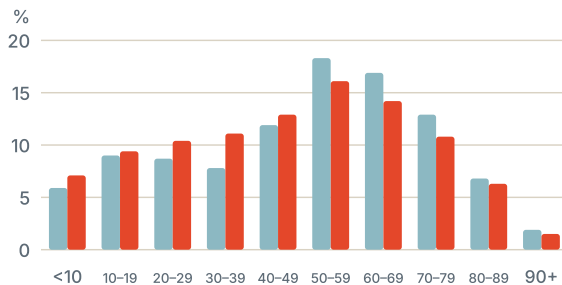
residenti al 1° gennaio 2026

-0,5 %

residenti, variazione dal 2019

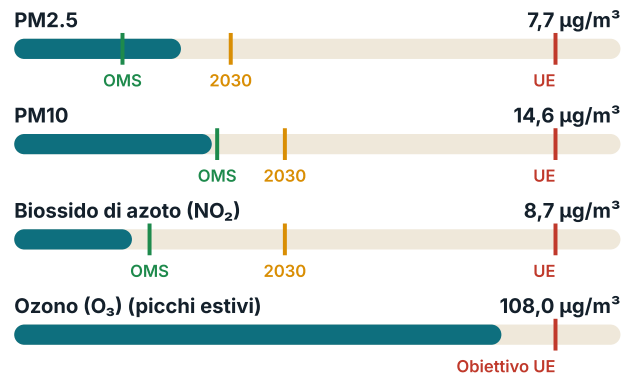
7,7 µg/m³PM2.5, media annua 2024
nella cella di 1 km del terreno**29 %**dei residenti di almeno 65
anni (Italia 25 %)

Età dei residenti



Il grafico indica la percentuale di residenti per ciascuna fascia di dieci anni. Il grigio-blu rappresenta il Comune, l'arancione l'Italia.

Qualità dell'aria nell'area del terreno, 2024



Medie annue in µg/m³ (ozono: 93,2° percentile dei massimi giornalieri su 8 ore). Riferimenti: valore guida OMS (verde), limite UE dal 2030 (arancione), limite UE vigente (rosso).

IL COMUNE

Dal 2019 la popolazione di Diano San Pietro è diminuita. I residenti erano 1.111 allora e sono 1.105 nel 2026.

L'ARIA

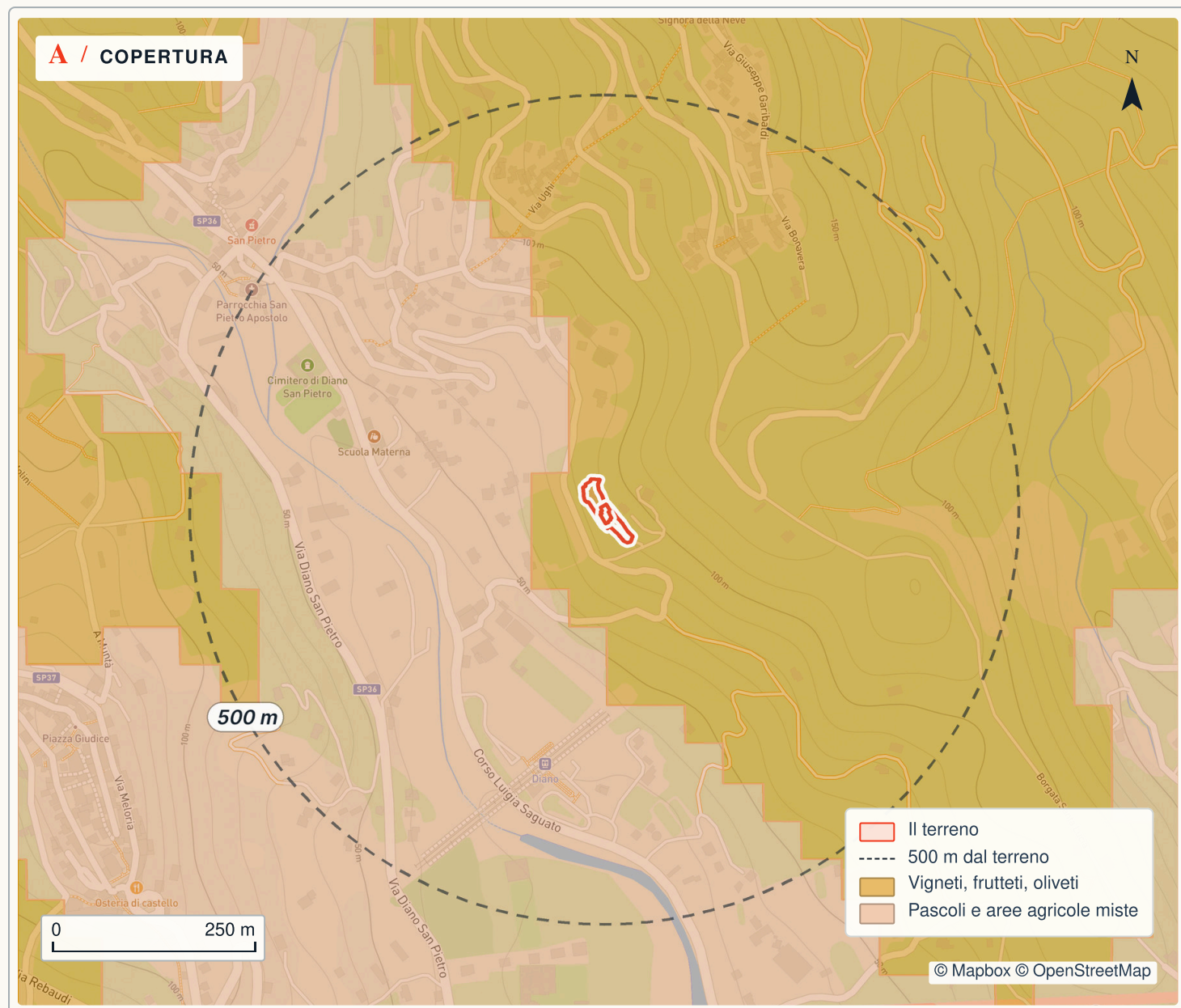
Le concentrazioni stimate rispettano i limiti UE e superano il valore guida OMS per PM2.5. I valori derivano dalla griglia EEA di 1 km, che combina le misure delle stazioni con un modello. La stazione di misura più vicina, Regione Cavallo - Albenga, dista 17,4 km.

ISTAT: popolazione residente al 1° gennaio, previsioni demografiche e abitazioni (CC BY 4.0), consultato il 18 ottobre 2026, per l'intero Comune; Dati europei interpolati di qualità dell'aria 2024, griglia di 1 km: medie annue di PM2.5, PM10 e NO₂; O₃, 93,2° percentile delle massime medie giornaliere su 8 ore, CC BY 4.0, consultato il 27 settembre 2026; stazioni: EEA air quality monitoring stations, consultato il 18 ottobre 2026.

Copertura del suolo

CORINE Land Cover 2018 attorno al terreno.

I colori raggruppano le classi CORINE; la legenda elenca quelle presenti nell'inquadratura.



Oliveti

Classe CORINE sul terreno (2018)

55 %

della superficie entro un raggio di 1 km è classificata come «oliveti»

2

gruppi di copertura del suolo in mappa

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

CORINE attribuisce al terreno la classe «oliveti». La carta distingue aree di almeno 25 ha e non consente quindi di riconoscere un singolo edificio o uno spazio esterno.

Questa classe è ricavata dal colore al punto della particella nella mappa raster salvata; la tabella storica misura le superfici dei poligoni intorno alla particella.

PRIMA DI ACQUISTARE

Presso l'ufficio urbanistica comunale è opportuno chiarire gli usi e gli interventi ammessi sui terreni confinanti.

FONTI E LIMITI

CORINE Land Cover 2018, Copernicus Land Monitoring Service tramite ISPRA, consultato il 18 ottobre 2026. Superficie minima cartografata 25 ha. Mapbox Outdoors.

I DINTORNI

Come è cambiato il suolo

● Copertura: variazioni locali

Tra il 1990 e il 2018, CORINE non rileva una variazione netta delle superfici urbanizzate entro 500 m dal confine.

Copertura: variazioni locali

COPERTURA	1990	2018	VAR.
Oliveti	36,7 ha	47,4 ha	+10,8 ha
Mosaico di colture su piccoli appezzamenti	41,4 ha	41,4 ha	Nessuna variazione dopo l'arrotondamento
Boschi misti	10,8 ha	0,0 ha	-10,8 ha

Dati da confrontare con le classi storiche

CONTESTO ATTUALE	ESITO	EFFETTI PRATICI
Suolo consumato entro 250 m	27 %	Edifici, strade e piazzali attuali; le vecchie classi CORINE non misurano il terreno libero tra gli edifici.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La mappa raster a pagina 65 indica Oliveti al punto della particella; questa tabella misura le superfici dei poligoni intorno alla particella.

Superfici non più naturali: la porzione interessata più vicina si trova a 158 m, verso nord-nord-est. Visiti questo lato durante l'orario di lavoro, verificando attività e visuale. Se il contesto è decisivo per l'acquisto, acquisisca le zone urbanistiche e gli usi consentiti delle particelle confinanti prima della proposta.

Nell'area esaminata, 10,8 ha non risultano più classificati come naturali. Queste aree possono sovrapporsi.

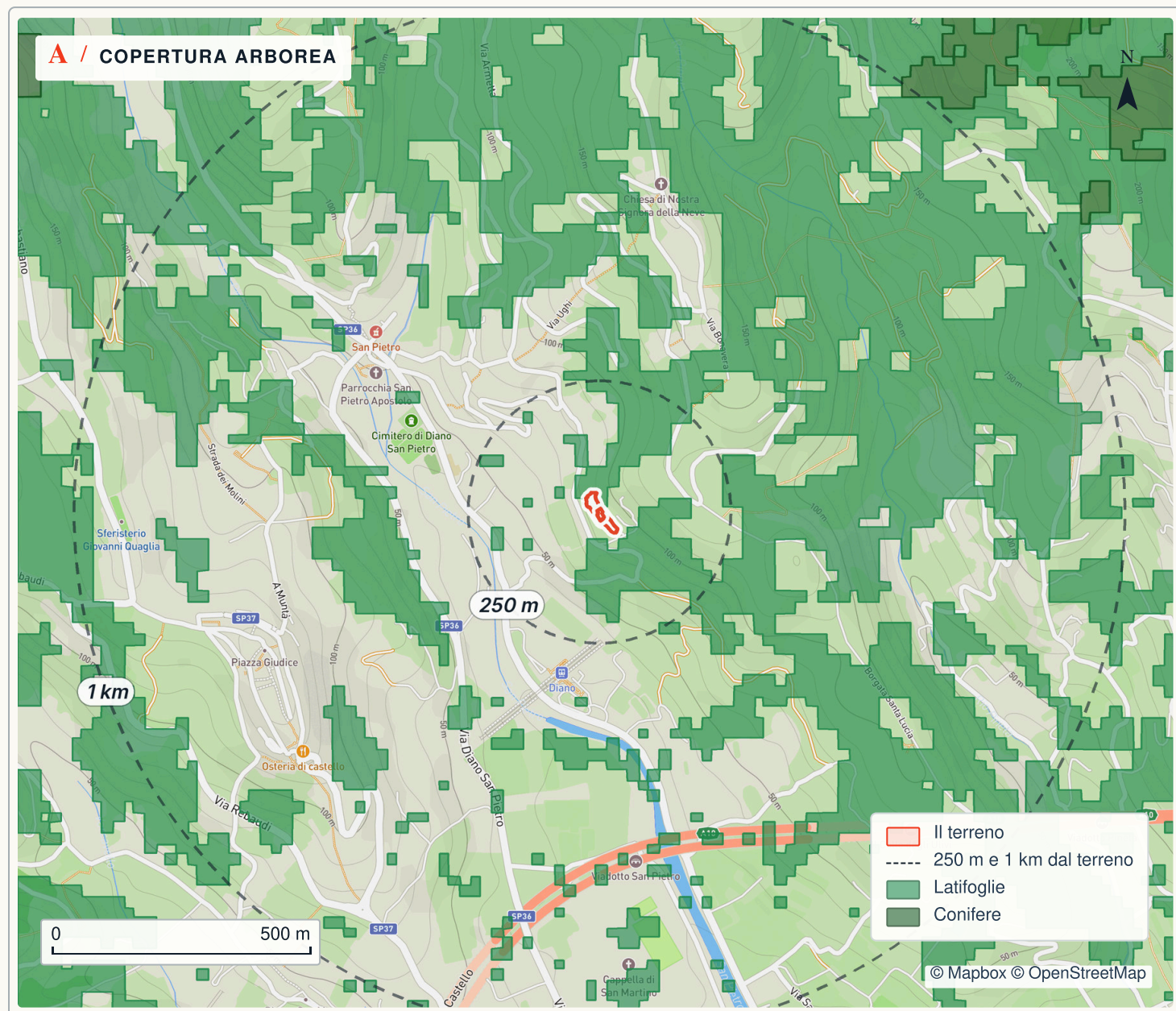
Alla precisione indicata, la superficie urbanizzata non presenta variazioni nette. Edifici e spazi esterni singoli non sono distinguibili in CORINE; confronti le classi storiche con il contesto attuale.

Copernicus CORINE Land Cover 1990 e 2018 tramite ISPRA, consultato il 18 ottobre 2026; superfici ritagliate entro 500 m dal confine della particella. Superficie minima cartografata 25 ha. SNPA / ISPRA, celle di 10 m, consultato il 18 ottobre 2026.

Alberi attorno al terreno

Copertura arborea da immagini satellitari Copernicus, celle di 20 m.

I cerchi indicano 250 m e 1 km dal terreno.



45 %

del terreno nella classe arborea satellitare

30 %

copertura arborea entro 250 m

41 %

copertura arborea entro 1 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La classe di copertura arborea satellitare (carta del 2015, celle di 20 m) interessa il 45 % della particella. Fa parte di un'area alberata di 410 ha.

La classificazione satellitare non stabilisce se un'area costituisca bosco ai sensi di legge.

PRIMA DI ACQUISTARE

Dalle immagini satellitari risulta una copertura arborea che interessa il terreno; chieda alla Regione se si tratti di bosco ai sensi di legge (verifica dell'uso consentito, pagine 93–94).

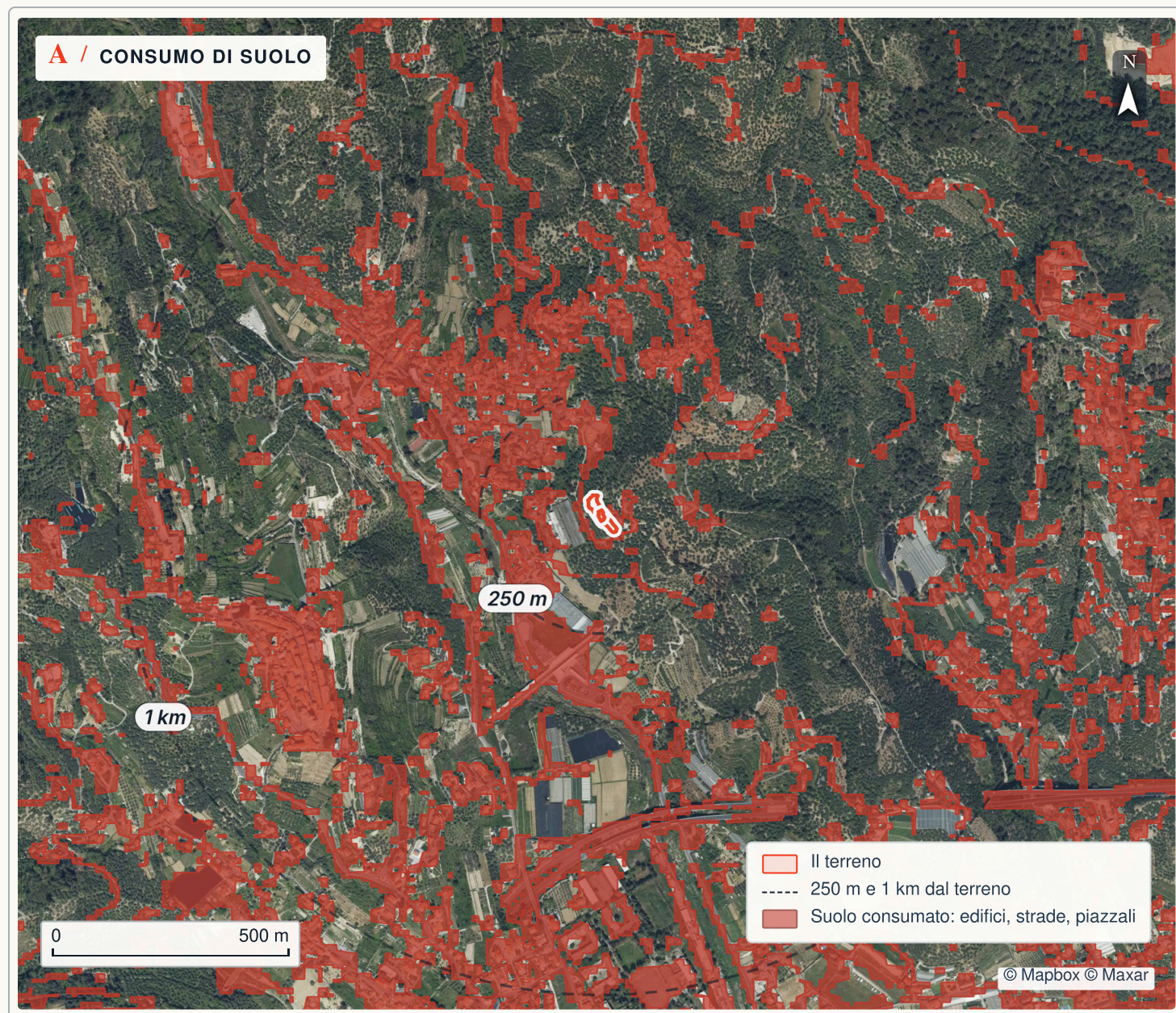
FONTI E LIMITI

Copernicus High Resolution Layer Forest Type 2015, celle di 20 m, tramite ISPRA, consultato il 18 ottobre 2026; base Mapbox Outdoors. La carta non accerta la classificazione giuridica di bosco.

Suolo consumato

Consumo di suolo dalla carta nazionale SNPA, celle di 10 m.

Il rosso indica suolo coperto da edifici, strade o piazzali.



27 %

suolo consumato entro 250 m

26 %

suolo consumato entro 500 m

21 %

suolo consumato entro 1 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il 27 % del suolo entro 250 m è occupato da superfici artificiali. Aree non edificate circondano ancora parte dei lati del terreno.

Il suolo consumato comprende le superfici impermeabilizzate o coperte da edifici, strade, piazzali e serre, rappresentate in celle di 10 m.

La superficie impermeabilizzata o coperta rappresentata nella carta raggiunge il confine della particella o vi ricade all'interno.

FONTI E LIMITI

Carta nazionale del consumo di suolo SNPA / ISPRA, celle di 10 m (CC BY 3.0 IT), consultata il 18 ottobre 2026. Mapbox Satellite.

Attività produttive censite

Impianti nel registro EEA delle emissioni industriali.

Punti scuri: siti industriali. Rosso: grandi impianti di combustione.



45,3 km

dal sito nel registro EEA più vicino

47,9 km

dal grande impianto di combustione più vicino

0

siti censiti entro 10 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Entro 5 km non risultano impianti nel registro EEA delle emissioni; il più vicino dista 45,3 km.

Nessuna delle due fonti indica le emissioni attuali di un impianto.

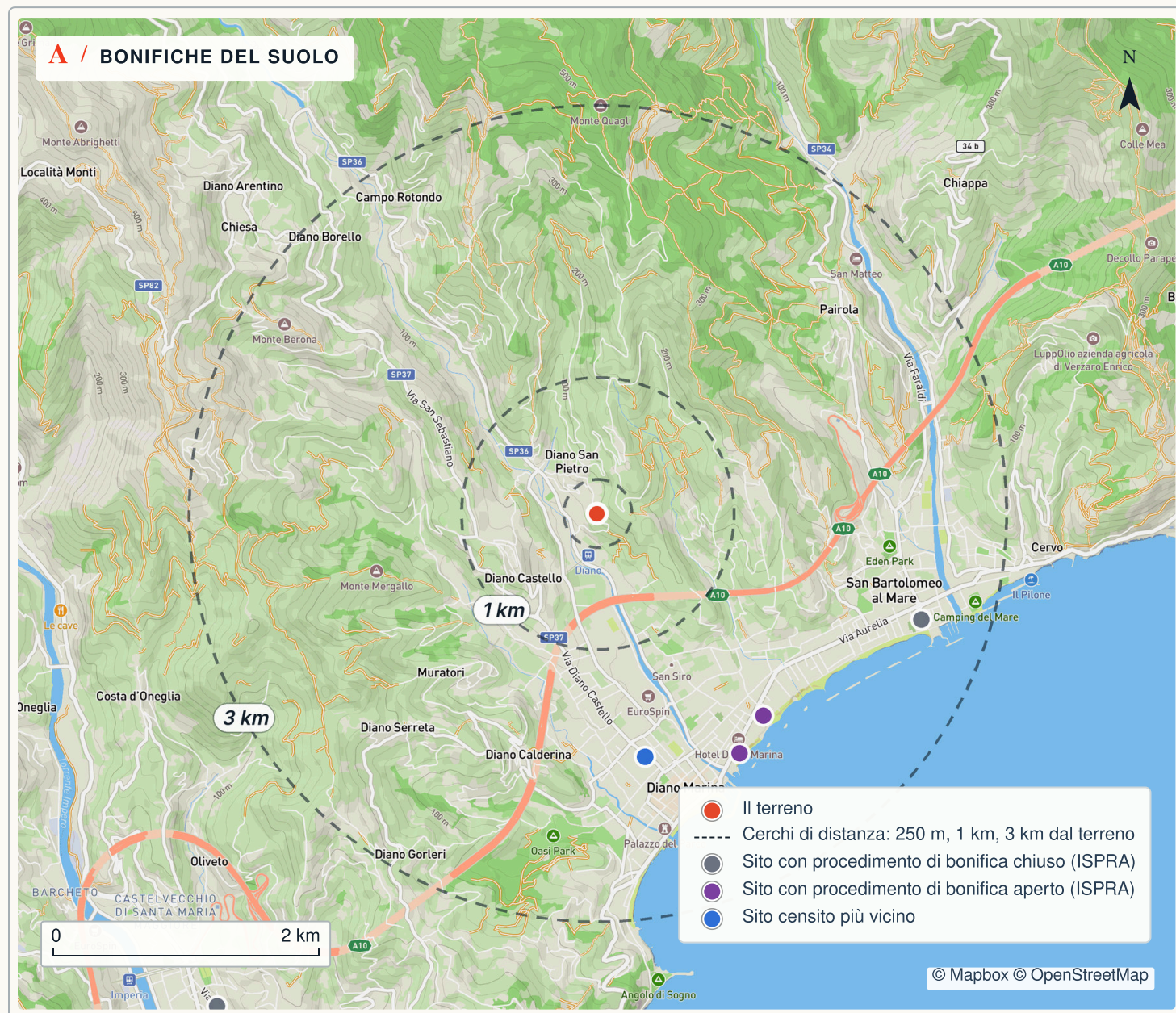
FONTI E LIMITI

EEA Industrial Reporting (E-PRTR e grandi impianti di combustione), anno di riferimento 2022, consultato il 18 ottobre 2026.
 Mapbox Outdoors.

Siti di bonifica

La carta mostra i siti del registro nazionale ISPRA dei procedimenti di bonifica.

Grigio: procedimenti chiusi. Viola: ancora aperti. Blu: sito censito più vicino.



1,8 km

dal sito censito più vicino

1,9 km

dal sito con procedimento aperto più vicino

0

siti censiti entro 1 km

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Il sito censito più vicino si trova a 1,8 km verso sud; il relativo procedimento risulta chiuso.

Identificativo MOSAICO: IT07IM008027023676.

Il sito più vicino con procedimento ancora aperto è verso sud-est, a 1,9 km. Identificativo MOSAICO: IT07IM008027026590.

Il registro elenca terreni soggetti a un procedimento di bonifica. Vecchi serbatoi di carburante o discariche su terreni privati potrebbero non essere censiti.

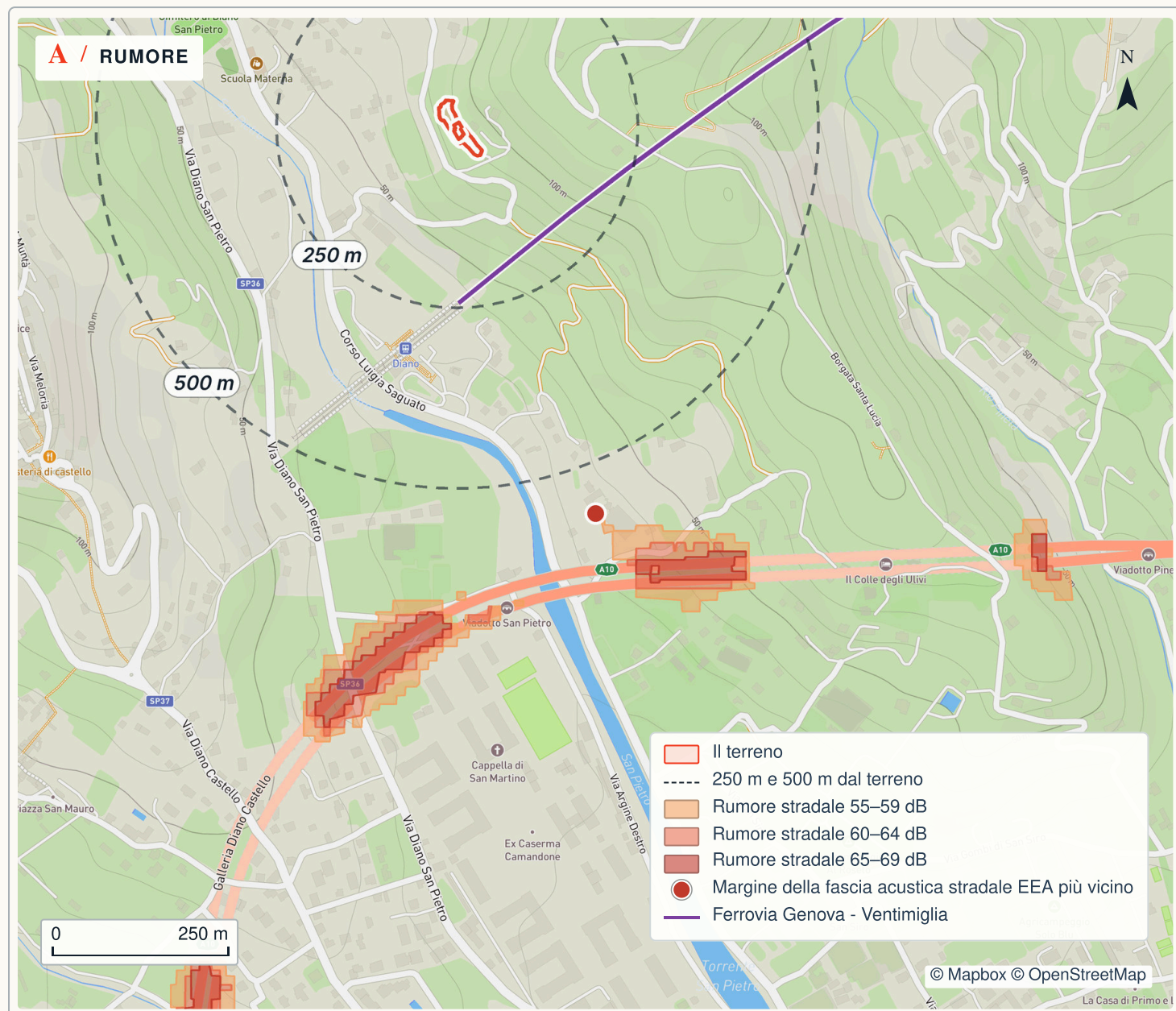
FONTI E LIMITI

ISPRA MOSAICO, registro nazionale dei procedimenti di bonifica dei siti contaminati, consultato il 18 ottobre 2026. I punti indicano le posizioni dei siti censiti. Mapbox Outdoors.

Rumore: strade, treni, aerei

La carta riporta fasce EEA e infrastrutture vicine: strada, ferrovia e infrastruttura aeronautica.

Le fasce indicano il Lden, la media annua di giorno, sera e notte, e riguardano solo le strade principali.



521 m

dalla fascia acustica più vicina in mappa (da 55 dB)

1,7 km

distanza minima dalla strada principale, SS1

140 m

distanza minima dalla ferrovia

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La fascia di rumore stradale da 55 dB in su più vicina, rappresentata nella carta, si trova a 521 m verso sud-sud-est. Il terreno è esterno a tale fascia. La carta non accerta il livello sonoro sulla particella.

Secondo la cartografia, la Ferrovia Genova - Ventimiglia dista 140 m dal terreno. Un sopralluogo notturno permette di valutarne il rumore.

PRIMA DI ACQUISTARE

Si rechi sul terreno in un giorno ferialo, nell'ora di punta e a tarda sera, per ascoltare il traffico.

FONTI E LIMITI

Rumore stradale: mappe acustiche strategiche comunicate dall'Italia all'EEA, consultate il 18 ottobre 2026. Strade, ferrovia e infrastruttura aeronautica: OpenStreetMap (ODbL), estratto del 14 luglio 2026; base Mapbox Outdoors.

I DINTORNI

Sanità e scuole

Ospedale 5,3 km

Sono le strutture più vicine localizzate a partire dai registri nazionali. La corrispondenza cartografica ne indica la posizione, senza confermare servizi o percorsi.

5,3 km

ospedale più vicino con ricoveri per acuti, in linea d'aria

732 m

farmacia del registro più vicina in mappa, linea d'aria

1,9 km

scuola primaria più vicina individuata in cartografia, in linea d'aria

Farmacie più vicine individuate nei registri

FARMACIA (NOME NEL REGISTRO)	COMUNE	DISTANZA	FONTE
Testa	Diano Castello	732 m	Ubicazione nel registro

Le posizioni derivano dai registri o, se le coordinate sono inattendibili, da corrispondenze verificate per nome e strada in cartografia. Confermi sul posto l'ingresso in uso.

Ospedali più vicini con ricoveri per acuti

OSPEDALE (NOME NEL REGISTRO)	COMUNE	POSTI LETTO PER ACUTI	POSTI LETTO TI/TSI	DISTANZA
Stabilimento Ospedaliero di Imperia e Istituto Giannina Gaslini - Sede Imperia	Imperia	236	14	5,3 km

Posti letto del 2023; posizioni riscontrate in cartografia, escluse quelle incerte. TI e TSI indicano terapia intensiva e subintensiva. Per le sedi di pronto soccorso, qui non identificate, si rivolga all'Azienda sanitaria locale (ASL).

Scuole più vicine individuate nei registri, per grado

GRADO SCOLASTICO	SCUOLA (NOME UFFICIALE)	COMUNE	TIPO	DISTANZA
Infanzia, 3-6 anni	Ss. Annunziata	Diano Marina	paritaria	2,2 km
Primaria, 6-11 anni	Diano Marina (in cartografia: Scuola Primaria A. Manzoni)	Diano Marina	statale	1,9 km
Secondaria di primo grado, 11-14 anni	Diano Marina U.Novaro	Diano Marina	statale	1,9 km
Secondaria di secondo grado, 14-19 anni	Liceo C.Amoretti	Imperia	statale	4,6 km

Scuole statali e paritarie per grado, localizzate con riscontri attendibili di nome e strada in cartografia; le altre voci sono escluse. Con il Comune vanno verificati i bacini scolastici, i percorsi di accesso e i servizi di scuolabus.

Perché la carta dei servizi può differire

La cartografia indica San Pietro a 508 m; il registro riporta Testa a 732 m. La cartografia indica Centro Medico Dea Diana a 1,8 km; il registro riporta Stabilimento Ospedaliero di Imperia e Istituto Giannina Gaslini - Sede Imperia a 5,3 km. La mappa dei servizi riporta la Scuola Materna, a 242 m; la tabella distingue le scuole per grado. Le distanze sono in linea d'aria. Carte e registri riportano ubicazioni diverse. Le strutture sanitarie cartografate possono non avere posti letto per acuti; le scuole appartengono a gradi diversi. Verifichi localmente ingresso, pronto soccorso e percorsi effettivi.

Farmacie e letti ospedalieri: Ministero della Salute, consultato il 18 ottobre 2026; scuole: Ministero dell'Istruzione e del Merito, consultato il 18 ottobre 2026 (IODL 2.0). Le posizioni derivano dai registri o da corrispondenze per nome/strada in OpenStreetMap (ODbL). Sono escluse voci senza posizione certa; i letti dello stesso sito sono sommati. TerrenoCheck calcola le distanze.

I DINTORNI

Residenti e abitazioni nei dintorni

502 residenti

Sono riportati i dati demografici della sezione di censimento in cui ricade il terreno; descrivono l'area circostante e non la singola abitazione.

502	456	27 %	49 %
residenti, censimento 2023	abitazioni, censimento 2023	residenti di 65 anni e oltre	abitazioni senza residenti anagrafici

Residenti, 2023

RESIDENTI E FAMIGLIE	SEZIONE
Residenti	502
Famiglie	235
Persone per famiglia	2,1
Meno di 15	13 %
15-64	60 %
65 e oltre	27 %
Famiglie unipersonali	37 %
Cittadini stranieri	13 %
Laureati sulla popolazione di 9 anni e più	12 %

Abitazioni, 2023

CASE	SEZIONE
Abitazioni	456
Con residenti anagrafici	233
Senza residenti anagrafici	223
Quota senza residenti	49 %
Edifici residenziali (2021)	258
Abitazioni per edificio (2021)	1,7
Auto per famiglia	1,4

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Nella sezione di censimento in cui ricade il terreno sono registrati 502 residenti e 456 abitazioni. La sezione di censimento è un'area statistica comprendente strade o campi; non corrisponde al singolo edificio o terreno. La sezione in esame misura 35 ha.

Il 49 % delle abitazioni non ha residenti anagrafici. Faccia un sopralluogo una sera feriale d'inverno per valutare attività, parcheggi e rumore fuori stagione.

I dati riguardano i residenti iscritti all'anagrafe, senza dimostrarne la presenza continuativa. Un'abitazione senza residenti può essere vuota o utilizzata da persone residenti altrove. Il dato non ne accerta l'uso per vacanze, i periodi di occupazione, lo stato di conservazione o l'epoca di costruzione.

Censimento permanente ISTAT 2023, confini delle sezioni 2021 (Basi territoriali), CC BY 4.0, consultati il 10 ottobre 2026. I contorni sono semplificati a circa 2 m; i dati riguardano solo le sezioni indicate.

CAPITOLO 9 · VALUTAZIONE

Clima

● Verifiche preacquisto

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 75-82

3 di contesto

1 da verificare

Il capitolo usa griglie meteorologiche regionali e dati solari e satellitari sul terreno.

16,4 °C

temperatura media, 2015-2024

4

giorni con almeno 30 °C all'anno, 2015-2024

723 mm

pioggia in un anno medio

+1,1 °C

riscaldamento medio per il periodo 2031-2050, mediana dei modelli

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Il modello dei rilievi sottrae 104 min di sole il 21 dicembre	p. 79
● CONTESTO	Si stimano circa 1.219 kWh annui per kW; la quota invernale è dell'11 %.	p. 80
● CONTESTO	Per il prato di riferimento, il deficit idrico annuo stimato è circa 364 L per m².	p. 77
● CONTESTO	Il Comune ricade nella zona climatica C, con 1.382 GG secondo la classificazione normativa. Il fabbisogno dell'eventuale costruzione sarà definito nel progetto.	p. 81

DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Griglie e satelliti non accertano il benessere termico negli ambienti interni, l'ombra effettiva o l'approvvigionamento idrico compreso nella vendita.

Le prossime verifiche

- 1 Prima di collocare un edificio, osservi a mezzogiorno in inverno dove arriva il sole sul terreno (p. 79).
- 2 Richiedi al termotecnico un calcolo del fabbisogno termico sulla base del clima e dei documenti energetici (p. 81).

Riscontri da leggere con questa valutazione

p. 75

p. 77

p. 79

p. 80

p. 81

p. 82

Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

CLIMA

Temperature e precipitazioni

723 mm di pioggia/anno

Le temperature e le precipitazioni si riferiscono alla cella di 0,1° che comprende il terreno, come medie del periodo 2015–2024.

16,4 °C

temperatura media, 2015–2024

723 mm

pioggia in un anno medio

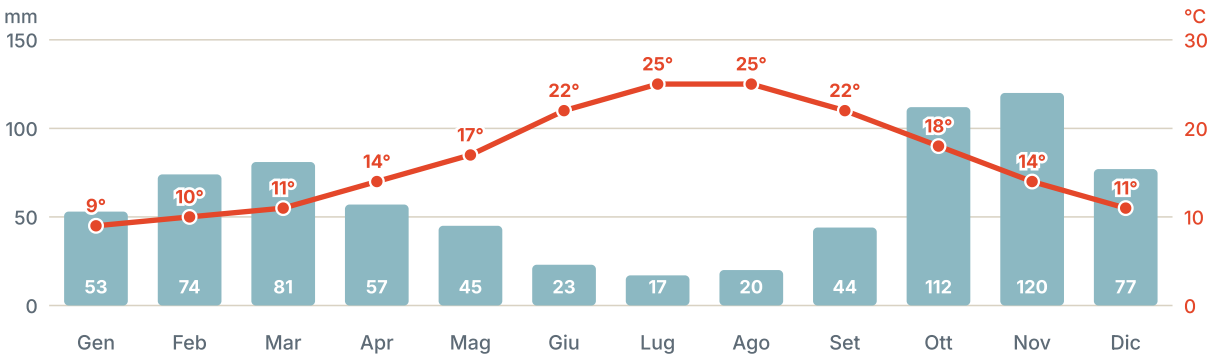
24,9 °C

media ad agosto, il mese più caldo

9,4 °C

media a gennaio, il mese più freddo

Pioggia e temperatura mensili, 2015–2024



Barre: pioggia media mensile, mm. Linea: temperatura media, °C. Copernicus AgERA5, cella 0,1° che comprende il terreno.

Mese per mese

MESE	MINIMA	MASSIMA	PIOGGIA
Gen	6,8 °C	12,1 °C	53 mm
Feb	7,1 °C	12,4 °C	74 mm
Mar	8,6 °C	13,8 °C	81 mm
Apr	11,2 °C	15,9 °C	57 mm
Mag	14,9 °C	19,2 °C	45 mm
Giu	19,4 °C	23,8 °C	23 mm
Lug	22,2 °C	26,8 °C	17 mm
Ago	22,4 °C	27,2 °C	20 mm
Set	19,2 °C	23,8 °C	44 mm
Ott	15,4 °C	19,9 °C	112 mm
Nov	11,1 °C	15,9 °C	120 mm
Dic	8,2 °C	13,3 °C	77 mm

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

Estate asciutta. Piove soprattutto dall'autunno alla primavera; da giugno ad agosto cadono 60 mm dei 723 mm di un anno medio.

Luglio è il mese più asciutto (17 mm), mentre novembre è il più piovoso (120 mm).

Copernicus Climate Change Service, indicatori giornalieri AgERA5 v2.0 per il 2015–2024, griglia di 0,1° (CC BY 4.0), consultati il 27 settembre 2026. Sono riportate le medie dei valori giornalieri della cella che comprende il terreno.

CLIMA

Giorni caldi e notti calde

● Caldo regionale

Il capitolo esamina il caldo nell'area del modello climatico e la sua variazione nel lungo periodo. Per edifici esistenti o da progettare, il termotecnico valuti il benessere termico con rilievi e documenti energetici.

4

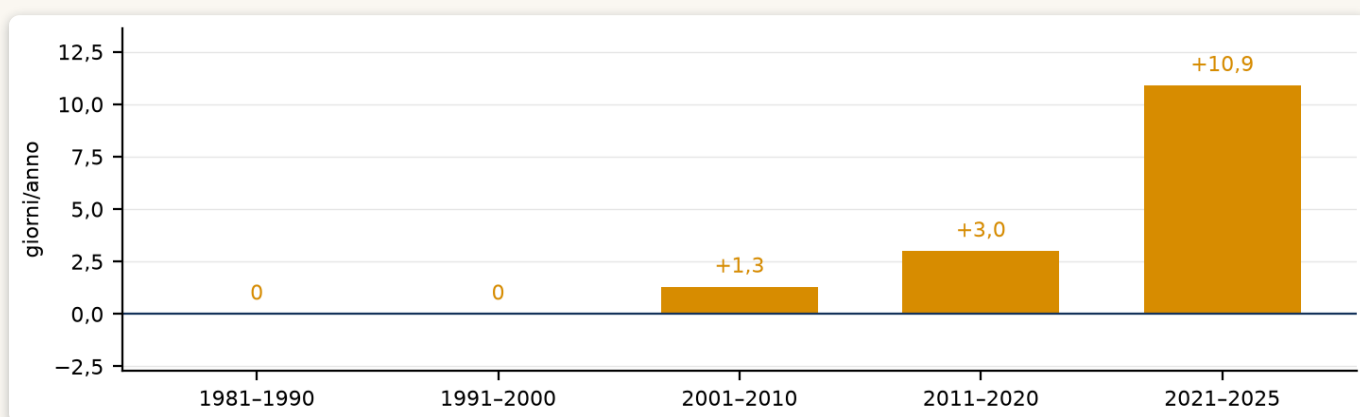
giorni con almeno 30 °C
all'anno, 2015–2024

83

notti sopra 20 °C all'anno,
2015–2024

+4

giorni caldi: variazione dal
1981–2000 (NASA POWER,
cella ampia)



Giorni caldi: variazione dal 1981–2000. I valori negativi indicano meno giorni caldi, quelli positivi più giorni caldi. La serie usa le temperature giornaliere NASA POWER su una griglia più ampia, di circa 55 km. I conteggi attuali riportati sopra derivano da AgERA5.

GIORNI CALDI E NOTTI CALDE

La temperatura raggiunge almeno 30 °C per 4 giorni all'anno e la minima resta sopra 20 °C per 83 notti nella cella che comprende il terreno (2015–2024). La serie NASA POWER inizia nel 1981 e si riferisce a una cella più ampia, di circa 55,0 km di lato. Per il periodo 2006–2025 indica una variazione di +4 giorni caldi all'anno rispetto al 1981–2000.

BENESSERE TERMICO DA ACCERTARE

Se l'edificio è consentito, confronti nel progetto schermature esterne, isolamento, ventilazione e raffrescamento. Il caldo notturno e le temperature interne dipendono dalle caratteristiche dell'edificio e dall'ombreggiamento locale.

CONFRONTO SATELLITARE

Non sono disponibili i dati estivi della temperatura superficiale e della copertura vegetale. I valori climatici qui riportati descrivono la cella del modello.

Copernicus AgERA5 v2.0, 2015–2024, griglia di 0,1° (CC BY 4.0), consultato il 27 settembre 2026; serie giornaliera MERRA-2 di NASA LaRC POWER, consultata il 18 ottobre 2026. NASA fornisce le variazioni dei giorni caldi e l'evapotraspirazione di riferimento. Le piogge medie mensili e i conteggi attuali dei giorni caldi derivano da AgERA5; i giorni di pioggia intensa delle pagine sull'acqua sono calcolati dalla serie giornaliera NASA POWER.

CLIMA

Pioggia ed estate secca

Bilancio idrico stagionale

Prima di scegliere le piante o fare affidamento sull'acqua piovana raccolta, confronti le precipitazioni con l'evapotraspirazione di riferimento.

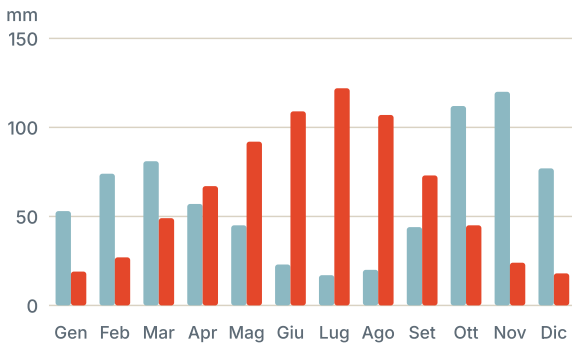
723 mm

pioggia in un anno medio

364 L

deficit idrico annuo del prato di riferimento, litri per m²

Pioggia ed evapotraspirazione, per mese



Il grigio-blu rappresenta la pioggia media di AgERA5. L'arancione indica l'acqua rilasciata da un prato ben irrigato, secondo l'evapotraspirazione di riferimento FAO-56 di NASA POWER, l'unica serie consultata che fornisce questo dato. I valori sono in mm.

Mese per mese

MESE	PIOGGIA	PERDITA TEORICA	DEFICIT
Gen	53 mm	19 mm	0 mm
Feb	74 mm	27 mm	0 mm
Mar	81 mm	49 mm	0 mm
Apr	57 mm	67 mm	10 mm
Mag	45 mm	92 mm	47 mm
Giu	23 mm	109 mm	86 mm
Lug	17 mm	122 mm	105 mm
Ago	20 mm	107 mm	87 mm
Set	44 mm	73 mm	29 mm
Ott	112 mm	45 mm	0 mm
Nov	120 mm	24 mm	0 mm
Dic	77 mm	18 mm	0 mm

I valori mensili sono arrotondati. Il deficit indica la quota di evapotraspirazione di riferimento che supera le precipitazioni.

SIGNIFICATO DEL CONFRONTO

Nel periodo da aprile a settembre, un prato irrigato perde più acqua di quanta ne riceva dalla pioggia. Il modello indica un deficit di circa 364 L per m² all'anno. Non determina il fabbisogno irriguo, che varia con piante, terreno e acqua piovana raccolta.

Le due griglie hanno dimensioni diverse. I dati consentono un confronto stagionale, non definiscono un programma di irrigazione. Durante il sopralluogo verifichi la profondità utile alle radici, il terreno e la disponibilità d'acqua. Le piante resistenti alla siccità possono modificare il fabbisogno.

Copernicus AgERA5 v2.0, 2015–2024, griglia di 0,1° (CC BY 4.0), consultato il 27 settembre 2026; serie giornaliera MERRA-2 di NASA LaRC POWER, consultata il 18 ottobre 2026. NASA fornisce le variazioni dei giorni caldi e l'evapotraspirazione di riferimento. Le piogge medie mensili e i conteggi attuali dei giorni caldi derivano da AgERA5; i giorni di pioggia intensa delle pagine sull'acqua sono calcolati dalla serie giornaliera NASA POWER. Evapotraspirazione: prato di riferimento FAO-56.

CLIMA

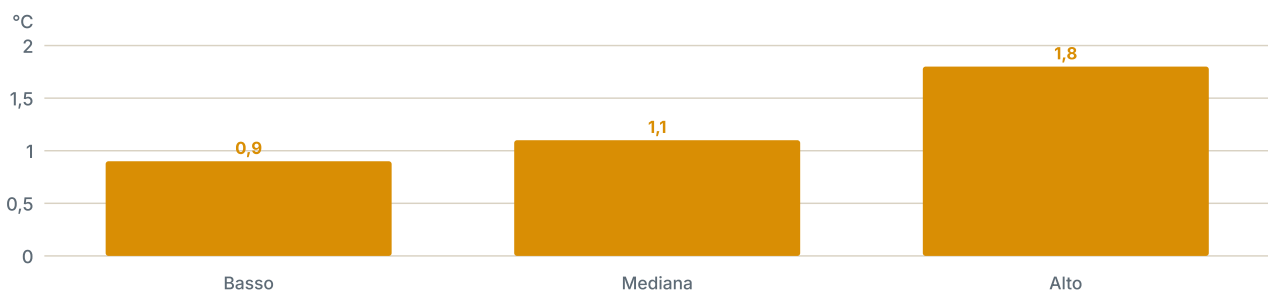
Clima futuro

● Scenario regionale

Si tratta di variazioni stimate dai modelli, non di una previsione per la particella. L'intervallo dei valori va considerato insieme alla mediana.

+1,1 °C

riscaldamento medio per il
periodo 2031–2050, mediana
dei modelli

Variazione della temperatura nel periodo 2031–2050

Il grafico mostra la variazione rispetto al periodo di riferimento, con il 10° percentile, la mediana e il 90° percentile. I valori positivi indicano un aumento della temperatura. I dati provengono da CMIP6, scenario SSP2-4.5, su una griglia di 1°.

Clima futuro, 2031–2050 rispetto a 1995–2014

VARIAZIONE 2031–2050	MEDIANA	INTERVALLO DEI MODELLI
Temperatura media	+1,1 °C	da +0,9 °C a +1,8 °C
Giorni con almeno 35 °C all'anno	+0,5	da 0,0 a +2,3
Notti sopra 20 °C all'anno	+26,2	da +17,1 a +42,0
Giorni di gelo/anno	–2,8	da –3,8 a –0,8
Pioggia	–6,0 %	da –14,0 % a +7,0 %

Sono riportate le mediane di 23 modelli CMIP6 e l'intervallo fra il 10° e il 90° percentile, nello scenario intermedio di emissioni SSP2-4.5. La griglia è di 1°: si consideri la variazione, non un valore assoluto.

PROGETTARE PER LA VITA DELL'EDIFICIO

Per il periodo 2031–2050, i modelli indicano circa 1,1 °C di riscaldamento aggiuntivo nello scenario intermedio di emissioni. La tabella riporta le differenze fra i modelli. La proiezione climatica si riferisce all'intera area coperta dalla cella del modello.

Nel progettare copertura, drenaggio, schermature solari e raffrescamento, il progettista consideri l'intervallo dei valori climatici modellati durante la vita utile delle opere. Le proiezioni regionali non prevedono un singolo temporale futuro né la temperatura del terreno.

Copernicus Interactive Climate Atlas v2.0, CMIP6, SSP2-4.5, griglia 1° (CC BY 4.0), consultazione 27 settembre 2026.

CLIMA

Sole e ombre invernali sul terreno

● Verificare le ombre

Valuti sul posto le ombre invernali dei rilievi, l'orientamento dei confini e i muri vicini.

104 min

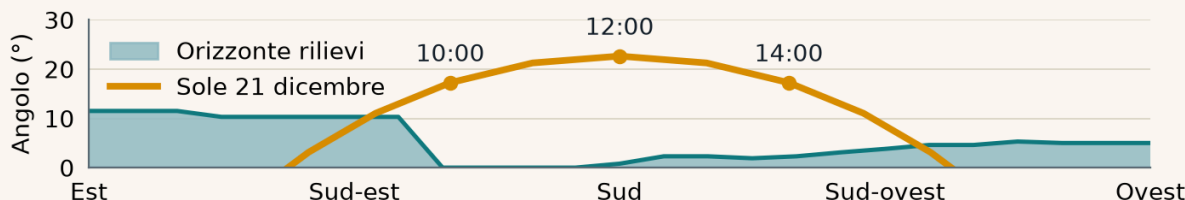
riduzione del soleggiamento
dovuta ai rilievi il 21 dicembre

7,0 h

Soleggiamento il 21 dicembre:
con i rilievi

8,7 h

Soleggiamento il 21 dicembre:
senza ostacoli



Il 21 dicembre il sole supera l'orizzonte dei rilievi dove la linea dorata è sopra quella blu. Gli orari sono espressi in tempo solare; il calcolo non considera alberi ed edifici.

Ore di sole per esposizione, senza ostacoli né ombra dei rilievi

LATI EST E SUD

Nord-est: 1,0 h totali (soprattutto al mattino).
Est: 4,4 h totali (soprattutto al mattino).
Sud-est: 7,7 h totali (soprattutto al mattino).
Sud: 8,7 h totali (soprattutto attorno a mezzogiorno).

LATI OVEST E NORD

Sud-ovest: 7,7 h totali (soprattutto nel pomeriggio).
Nord-ovest: 1,0 h totali (soprattutto nel pomeriggio).
Ovest: 4,3 h totali (soprattutto nel pomeriggio).
Nord: 0,0 h. Sole diretto assente.



Le cifre confrontano altezze del modello, non misure dei muri.
 Verifichi sul posto i valori mancanti e le ombre effettive.

Ombre dell'edificio: soglie del modello

EDIFICIO RAPPRESENTATO	10:00	12:00	14:00
1. sud-est, a 0 m	1 m	2 m	Ignoto
2. sud, a 0 m	3 m	5 m	Ignoto
3. est, a 9 m	Ignoto	Ignoto	Ignoto

EFFETTI SU QUESTO TERRENO

Il 21 dicembre i rilievi fanno ombra sul terreno solo nelle prime e nelle ultime ore del giorno; nelle ore esaminate il terreno resta al sole. Il modello non considera edifici e alberi. Confine sud: 7 m. Verifichi visuale e altezze vicine prima di collocare locali o tetti eventualmente ammessi. Le ore teoriche escludono rilievi, edifici e alberi: non le sommi a quelle corrette per i rilievi. Il sole alle finestre resta da verificare. A mezzogiorno il modello semplificato dà una soglia d'altezza di 2 m per l'ombra dell'edificio n. 1 (sud-est) sull'area di riferimento entro il confine. Non sono note le altezze di edifici e alberi né le differenze di quota; verifichi sul posto l'ombra effettiva. Le soglie dell'area di riferimento sono geometriche, non autorizzano a costruire. Il progettista le confronti con l'intervento ammesso. Dati sui pannelli solari: pagina 80.

Terreno: Mapbox; sole: PVGIS (European Commission JRC); sedimi: contributori di OpenStreetMap; particella: Agenzia delle Entrate. Dati del 18 ottobre 2026.

CLIMA

Produzione solare e orari

● 3.657 kWh all'anno da 3 kW

Prima di dimensionare l'impianto, confronti produzione fotovoltaica stimata, soleggiamento e consumi.

3.657 kWh

all'anno da 3 kW di pannelli orizzontali

1.219 kWh

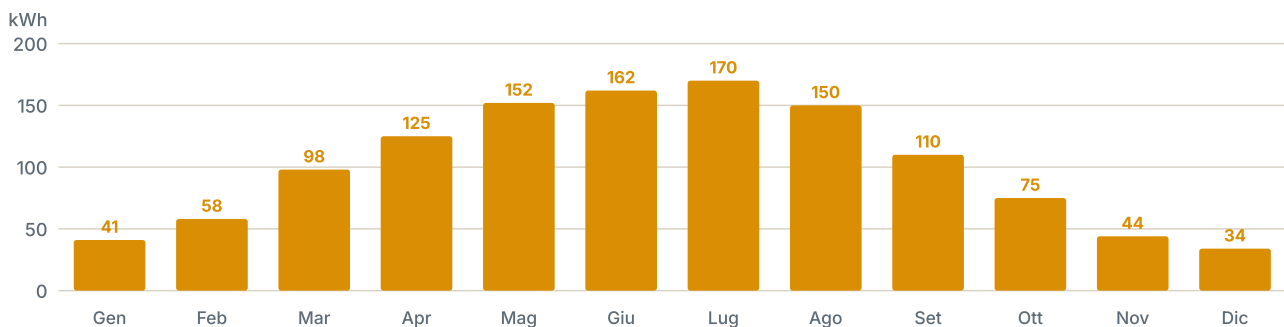
all'anno per ogni kW di pannelli

11 %

della produzione annua si concentra tra dicembre e febbraio (399 kWh per un impianto da 3 kW)

1.563 kWh/m²di radiazione solare annua per m² di terreno piano

Elettricità da 1 kW di pannelli, per mese



Il grafico riporta kWh mensili PVGIS per pannelli orizzontali; valori e quote temporali sono arrotondati.

PRODUZIONE E VERIFICA DEL TETTO

PVGIS calcola il massimo a luglio (170 kWh per kW) e il minimo a dicembre (34 kWh). Il calcolo tiene conto dell'orizzonte dei rilievi, non di alberi, edifici vicini o pendenza reale del tetto.

La quota di riscaldamento copribile dall'impianto non è stimata; se l'edificio è consentito, valuti gli orientamenti realizzabili della copertura e l'ombreggiamento prima di scegliere i pannelli. L'ufficio tecnico comunale confermi l'ammissibilità dei pannelli.

Quota della radiazione giornaliera sul piano

RADIAZIONE SOLARE PER ORA LOCALE	DICEMBRE, CET	LUGLIO, CEST
00:00–09:59	5 %	10 %
10:00–15:59	92 %	64 %
16:00–23:59	3 %	26 %

PRODUZIONE E CONSUMI

A dicembre, il 92 % della radiazione giunge tra le 10:00 e le 15:59; il massimo è alle 12:00 CET, contro le 13:00 CEST a luglio. Se la realizzazione dell'abitazione è ammessa, il progettista confronti i consumi previsti ora per ora con le ore di luce qui indicate, prima di dimensionare i pannelli o l'accumulo. È irraggiamento, non elettricità prodotta. La batteria sposta l'energia tra ore della giornata, non tra estate e inverno.

PVGIS 5.3 (European Commission JRC), PVcalc: 1 kW orizzontale in questo punto, perdite 14 %, orizzonte incluso; consultato il 18 ottobre 2026. DRcalc sul piano: dicembre CET (UTC+1), luglio CEST (UTC+2); letto il 18 ottobre 2026. © European Union, riuso con attribuzione.

ENERGIA

Regole di riscaldamento e clima invernale

● Zona C: 1.382 GG

La pagina riporta la zona climatica comunale secondo la tabella normativa citata, i periodi ordinari di accensione e le verifiche per qualsiasi edificio autorizzato.

C

zona climatica comunale

1.382 GG

gradi giorno normativi

10 h/giorno

durata massima giornaliera di accensione, salvo deroghe

Periodo ordinario di accensione degli impianti nel Comune

ZONA	PERIODO ORDINARIO	ORE/GIORNO
C (questo Comune)	dal 15 novembre al 31 marzo	10 h/giorno

I limiti generali sono quelli del DPR 74/2013, artt. 4–5. Si applicano anche le ordinanze locali e le esenzioni previste per gli impianti.

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

La tabella indicata colloca Diano San Pietro in zona C, 1.382 GG. La classificazione non determina il fabbisogno energetico della futura abitazione.

La zona climatica non determina l'edificabilità. Se le norme urbanistiche consentono un'abitazione, il termotecnico ne calcoli il fabbisogno in base a superficie ammessa, isolamento e ventilazione; dimensioni la pompa di calore sulle dispersioni dei locali e sulla temperatura dell'acqua.

La tabella è tratta dall'edizione del 5 luglio 2002; modifiche successive e ordinanze locali non sono verificate.

Dati climatici per progettare il riscaldamento

DATO DI PROGETTO PER IL LUOGO	EFFETTI PRATICI
1.259 gradi giorno all'anno, sotto 18 °C (2015–2024)	Si tratta di dati meteorologici della cella, non del fabbisogno dell'edificio. Il valore normativo 1.382 GG considera le temperature inferiori a 20 °C; le diverse basi e i diversi periodi di calcolo spiegano lo scarto.

UNITÀ ESTERNA DELLA POMPA DI CALORE

Nell'area del modello si registrano 215 gradi giorno di raffrescamento e, in media, 0,1 notti di gelo all'anno. I giorni con temperatura massima inferiore a 0 °C sono 0,0 all'anno.

Il termotecnico acquisisca dal fornitore la potenza erogata alle basse temperature esterne, con la temperatura dell'acqua prevista, e controlli il deflusso dell'acqua di sbrinamento lontano dall'ingresso. I soli dati climatici non bastano a dimensionare l'impianto.

Gazzetta Ufficiale, DPR 412/1993, art. 2 e Allegato A; trascrizione ENEA della tabella normativa, edizione 5 luglio 2002, consultazione 10 ottobre 2026. DPR 74/2013, artt. 4–5, verifica 10 ottobre 2026. Copernicus AgERA5, 2015–2024, CC BY 4.0; base 18 °C, consultazione 27 settembre 2026.

ENERGIA

Neve, vento ed esposizione stagionale

● Esposizione invernale

I dati meteorologici stagionali hanno la risoluzione della griglia di origine; le lunghezze d'ombra degli ostacoli sono confrontate su terreno pianeggiante.

Meteo stagionale e ombre degli ostacoli

MISURA	ESITO
Gradi giorno di raffrescamento (cella)	215
Notti di gelo all'anno (cella)	0,1
Giorni con copertura nevosa all'anno (cella)	0,0
Spessore massimo della neve nel modello	0 cm
Vento medio a 10 m (griglia 250 m)	0,6 m/s
Ombra a mezzogiorno in inverno, ostacolo 1 m	2,4 m
Ombra a mezzogiorno in estate, ostacolo 1 m	0,4 m

CHE COSA SIGNIFICA PER L'ACQUISTO

I dati meteorologici (2015–2024) descrivono le condizioni della cella in relazione al raffrescamento e al gelo, senza determinare il fabbisogno dell'edificio.

A questa latitudine, su terreno pianeggiante, ogni metro di altezza di un ostacolo a sud produce circa 2,4 m d'ombra a mezzogiorno in inverno e 0,4 m in estate. Valuti i muri e gli alberi vicini rispetto agli spazi esterni e alla copertura destinati all'attività prevista.

Mapbox, Quote del terreno per il sole invernale, consultato il 18 ottobre 2026. PVGIS (European Commission JRC), Sole e orizzonte dei rilievi, consultato il 18 ottobre 2026. Copernicus, Clima del terreno (AgERA5), consultato il 27 settembre 2026. Global Wind Atlas (DTU, World Bank), Vento medio, consultato il 27 settembre 2026. AgERA5, griglia 0,1°, CC BY 4.0. Global Wind Atlas, CC BY 4.0. Il valore è una velocità media stimata a 10 m e non una raffica di progetto.

CAPITOLO 10 · VALUTAZIONE

Costi

● Verifiche preacquisto

■ VALUTAZIONE DELLE PAGINE 84-88

3 di contesto

1 da verificare

Il notaio calcoli imposte e costi in base ai dati catastali e ai requisiti fiscali delle parti. Superficie e zona in mappa non sono la base imponibile.

1.247 m²

superficie catastale, non base imponibile

15 %

caso del terreno agricolo o boschivo senza agevolazioni agricole; classificazione da confermare

Da accertare

stato IMU della particella; verifiche urbanistiche e fiscali aperte

Che cosa dicono i dati

VALUTAZIONE	RISCONTRO	PAGINA
● DA VERIFICARE	Compensi, finanziamento e allacciamenti: preventivi scritti e pagamenti concordati.	p. 86, 87
● CONTESTO	Terreno agricolo in mappa: CDU e qualifica agricola dell'acquirente determinano le imposte del rogito	p. 84
● CONTESTO	Esenzione agricola da verificare; stato fiscale ignoto a Diano San Pietro	p. 88
● CONTESTO	Imposte annue e arretrati dipendono da dati fiscali e agevolazioni locali.	p. 88

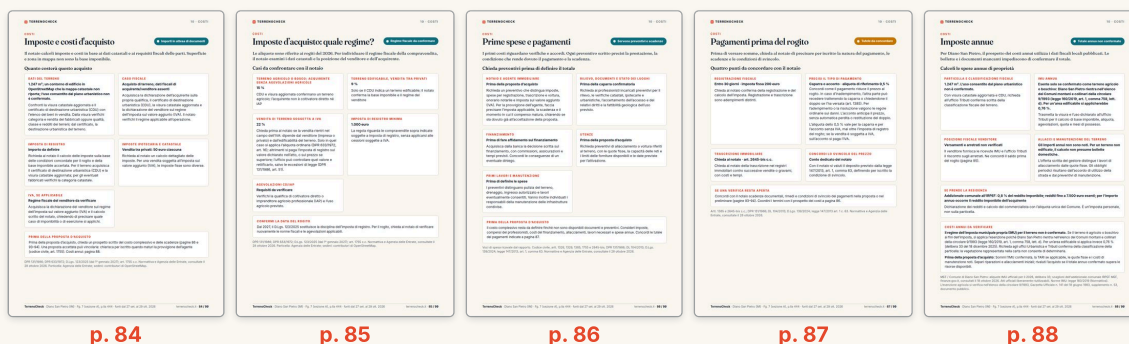
DA CHIARIRE PRIMA DELLA CAPARRA

- Il notaio esponga imposte, compensi e scadenze del rogito nel preventivo prima della proposta.
- Il reddito agrario resta soggetto all'IRPEF; sui terreni non affittati l'IMU sostituisce l'IRPEF sul reddito dominicale. Metta a bilancio entrambe e chiedi al commercialista le esenzioni per gli agricoltori.

Le prossime verifiche

- 1 Acquisisca il CDU e le norme su usi, limiti e vincoli presso l'Urbanistica (p. 19).
- 2 Richiedi al notaio la visura e un preventivo scritto di imposte e spese del rogito per questo acquirente (p. 84).

Le 5 pagine di dati del capitolo



Fonti consultate il 29 ottobre 2026; riscontri nelle pagine citate. Non è stima o perizia né consulenza legale.

COSTI

Imposte e costi d'acquisto

● Importi in attesa di documenti

Il notaio calcoli imposte e costi in base ai dati catastali e ai requisiti fiscali delle parti. Superficie e zona in mappa non sono la base imponibile.

Quanto costerà questo acquisto

DATI DEL TERRENO

1.247 m²; un contorno di edificio in OpenStreetMap che la mappa catastale non riporta; l'uso consentito dal piano urbanistico non è confermato.

Confronti la visura catastale aggiornata e il certificato di destinazione urbanistica (CDU) con l'elenco dei beni in vendita. Dalla visura verifichi categoria e rendita dei fabbricati oppure qualità, classe e redditi dei terreni; dal certificato, la destinazione urbanistica del terreno.

CASO FISCALE

Acquisto di terreno; dati fiscali di acquirente/venditore assenti

Acquisisca la dichiarazione dell'acquirente sulla propria qualifica, il certificato di destinazione urbanistica (CDU), la visura catastale aggiornata e la dichiarazione del venditore sul regime dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Il notaio verifichi il regime applicabile all'operazione.

IMPOSTA DI REGISTRO

Importo da definire

Richieda al notaio il calcolo delle imposte sulla base delle condizioni concordate per il rogito e della base imponibile accertata. Per il terreno acquisisca il certificato di destinazione urbanistica (CDU) e la visura catastale aggiornata; per gli eventuali fabbricati verifichi la categoria catastale.

IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

Vendita tra privati: 50 euro ciascuna

Richieda al notaio un calcolo dettagliato delle imposte. Per una vendita soggetta all'imposta sul valore aggiunto (IVA), le imposte fisse sono diverse.

IVA, SE APPLICABILE

Regime fiscale del venditore da verificare

Acquisisca la dichiarazione del venditore sul regime dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) e il calcolo scritto del notaio, chiedendo di precisare quale caso di imponibilità o di esenzione si applichi.

PRIMA DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO

Prima della proposta d'acquisto, chiedi un prospetto scritto del costo complessivo e delle scadenze (pagine 86 e 93-94). Una proposta accettata può vincolarla: chiarisca per iscritto quando maturi la provvigione dell'agente (codice civile, art. 1755). Costi annui: pagina 88.

DPR 131/1986; DPR 633/1972; D.Lgs. 123/2025 (dal 1° gennaio 2027); art. 1755 c.c. Normativa e Agenzia delle Entrate, consultate il 28 ottobre 2026. Particella: Agenzia delle Entrate; sedimi: contributori di OpenStreetMap.

COSTI

Imposte d'acquisto: quale regime?

[● Regime fiscale da confermare](#)

Le aliquote sono riferite ai rogiti del 2026. Per individuare il regime fiscale della compravendita, il notaio esamini i dati catastali e la posizione del venditore e dell'acquirente.

Casi da confrontare con il notaio

TERRENO AGRICOLO O BOSCO; ACQUIRENTE SENZA AGEVOLAZIONI AGRICOLE**15 %**

CDU e visura aggiornata confermano un terreno agricolo; l'acquirente non è coltivatore diretto né IAP

TERRENO EDIFICABILE, VENDITA TRA PRIVATI**9 %**

Solo se il CDU indica un terreno edificabile; il notaio conferma la base imponibile e il regime del venditore

VENDITA DI TERRENO SOGGETTA A IVA**22 %**

Chieda prima al notaio se la vendita rientri nel campo dell'IVA: dipende dal venditore (impresa o privato) e dall'edificabilità del terreno. Solo in quel caso si applica l'aliquota ordinaria (DPR 633/1972, art. 16); altrimenti si paga l'imposta di registro sul valore dichiarato nell'atto, o sul prezzo se superiore; l'ufficio può controllare quel valore e rettificarlo, salvo le eccezioni di legge (DPR 131/1986, art. 51).

IMPOSTA DI REGISTRO MINIMA**1.000 euro**

La regola riguarda le compravendite sopra indicate soggette a imposta di registro, senza applicarsi alle cessioni soggette a IVA.

AGEVOLAZIONI CD/IAP**Requisiti da verificare**

Verifichi la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) e l'uso agricolo previsto.

CONFERMI LA DATA DEL ROGITO

Dal 2027, il D.Lgs. 123/2025 sostituisce la disciplina dell'imposta di registro. Per il rogito, chieda al notaio di verificare nuovamente le norme fiscali e le agevolazioni applicabili.

DPR 131/1986; DPR 633/1972; D.Lgs. 123/2025 (dal 1° gennaio 2027); art. 1755 c.c. Normattiva e Agenzia delle Entrate, consultate il 28 ottobre 2026. Particella: Agenzia delle Entrate; sedimi: contributori di OpenStreetMap.

COSTI

Prime spese e pagamenti

● Servono preventivi e scadenze

I primi costi riguardano verifiche e accordi. Ogni preventivo scritto precisi la prestazione, la condizione che rende dovuto il pagamento e la scadenza.

Chieda preventivi prima di definire il totale

NOTAIO E AGENTE IMMOBILIARE**Prima della proposta d'acquisto**

Richieda un preventivo che distingua imposte, spese per registrazione, trascrizione e voltura, onorario notarile e imposta sul valore aggiunto (IVA). Per la provvigione dell'agente, faccia precisare l'imposta applicabile, la scadenza e il momento in cui il compenso matura, chiarendo se sia dovuto già all'accettazione della proposta.

RILIEVO, DOCUMENTI E STATO DEI LUOGHI**Prima della caparra confirmatoria**

Richieda ai professionisti incaricati preventivi per il rilievo, le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche, l'accertamento dell'accesso e dei relativi diritti e la fattibilità geologica dell'uso previsto.

FINANZIAMENTO**Prima di fare affidamento sul finanziamento**

Acquisisca dalla banca la decisione scritta sul finanziamento, con commissioni, assicurazioni e tempi previsti. Concordi le conseguenze di un eventuale diniego.

UTENZE**Prima della proposta d'acquisto**

Richieda preventivi di allacciamento o voltura riferiti al terreno, con le quote fisse, la capacità delle reti e i limiti delle forniture disponibili e le date previste per l'attivazione.

PRIMI LAVORI E MANUTENZIONE**Prima di definire le spese**

I preventivi distinguano pulizia del terreno, drenaggio, ingresso autorizzato e lavori eventualmente consentiti. Vanno inoltre individuati i responsabili della manutenzione delle infrastrutture condivise.

PRIMA DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO

Il costo complessivo resta da definire finché non sono disponibili documenti e preventivi. Consideri imposte, compensi dei professionisti, costi del finanziamento, allacciamenti, lavori necessari e spese annue. Concordi le tutele dei pagamenti indicate a pagina 87.

Voci di spesa ricavate dal rapporto. Codice civile, artt. 1326, 1329, 1385, 1755 e 2645-bis; DPR 131/1986; DL 104/2013; D.Lgs. 139/2024; legge 147/2013, art. 1, comma 63. Normattiva e Agenzia delle Entrate, consultate il 28 ottobre 2026.

COSTI

Pagamenti prima del rogito

● Tutele da concordare

Prima di versare somme, chiedi al notaio di precisare per iscritto la natura del pagamento, le scadenze e le condizioni di svincolo.

Quattro punti da concordare con il notaio

REGISTRAZIONE FISCALE

Entro 30 giorni · imposta fissa 200 euro

Chiedi al notaio conferma della registrazione e del calcolo dell'imposta. Registrazione e trascrizione sono adempimenti distinti.

PRECISI IL TIPO DI PAGAMENTO

Caparra o acconto · aliquota di riferimento 0,5 %

Concordi come il pagamento riduce il prezzo al rogito. In caso d'inadempimento, l'altra parte può recedere trattenendo la caparra o chiedendone il doppio se l'ha versata (art. 1385). Per l'adempimento o la risoluzione valgono le regole ordinarie sui danni. L'acconto anticipa il prezzo, senza automatica perdita o restituzione del doppio.

L'aliquota dello 0,5 % vale per la caparra e per l'acconto senza IVA, mai oltre l'imposta di registro del rogito; se la vendita è soggetta a IVA, sull'acconto si paga l'IVA.

TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

Chiedi al notaio · art. 2645-bis c.c.

Chiedi al notaio della trascrizione nei registri immobiliari contro successive vendite o gravami, con costi e tempi.

CONCORDI LO SVINCOLO DEL PREZZO

Conto dedicato del notaio

Con il notaio si valuti il deposito previsto dalla legge 147/2013, art. 1, comma 63, definendo per iscritto la condizione di svincolo.

SE UNA VERIFICA RESTA APERTA

Concordi con il notaio scadenze documentali, rimedi e condizioni di svincolo dei pagamenti nella proposta o nel preliminare (pagine 93-94). Coordini i termini con il prospetto dei costi a pagina 86.

Artt. 1385 e 2645-bis c.c.; DPR 131/1986; DL 104/2013; D.Lgs. 139/2024; legge 147/2013 art. 1 c. 63. Normattiva e Agenzia delle Entrate, consultate il 28 ottobre 2026.

COSTI

Imposte annue

● Totale annuo non confermato

Per Diano San Pietro, il prospetto dei costi annui utilizza i dati fiscali locali pubblicati. Le bollette e i documenti mancanti impediscono di confermare il totale.

Calcoli le spese annue di proprietà

PARTICELLA E CLASSIFICAZIONE FISCALE

1.247 m². L'uso consentito dal piano urbanistico non è confermato.

Con visura catastale aggiornata e CDU, richiedi all'ufficio Tributi conferma scritta della classificazione fiscale del terreno.

IMU ANNUA

Esente solo se confermato come terreno agricolo o boschivo: Diano San Pietro rientra nell'elenco dei Comuni montani e collinari della circolare 9/1993 (legge 160/2019, art. 1, comma 758, lett. d). Per un'area edificabile si applicherebbe 0,76 %.

Trasmetta la visura e l'uso dichiarato all'ufficio Tributi per il calcolo di base imponibile, aliquota, agevolazioni, quota e mesi di possesso.

POSIZIONE FISCALE VENDITORE

Versamenti e arretrati non verificati

Il venditore fornisca le ricevute IMU e l'ufficio Tributi il riscontro sugli arretrati. Ne concordi il saldo prima del rogito (pagina 95).

ALLACCI E MANUTENZIONE DEL TERRENO

Gli importi annui non sono noti. Per un terreno non edificato, il calcolo non presume bollette domestiche.

L'offerta scritta del gestore distingue i lavori di allacciamento dalle quote fisse. Gli obblighi periodici risultano dall'accordo di utilizzo della strada e dai preventivi di manutenzione.

SE PRENDE LA RESIDENZA

Addizionale comunale all'IRPEF: 0,8 % del reddito imponibile; redditi fino a 7.500 euro esenti; per l'importo annuo occorre il reddito imponibile dell'acquirente

Dichiarazione dei redditi e calcolo del commercialista con l'aliquota unica del Comune. È un'imposta personale, non sulla particella.

COSTI ANNUI DA VERIFICARE

Il regime dell'imposta municipale propria (IMU) per il terreno non è confermato. Se il terreno è agricolo o boschivo ai fini dell'imposta, si applica l'esenzione poiché Diano San Pietro rientra nell'elenco dei Comuni montani e collinari della circolare 9/1993 (legge 160/2019, art. 1, comma 758, lett. d). Per un'area edificabile si applica invece 0,76 % (delibera 33 del 18 dicembre 2025). Richiedi agli uffici Urbanistica e Tributi conferma della classificazione della particella: la vegetazione rappresentata nella carta non consente di determinarla.

Prima della proposta d'acquisto: Sommi l'IMU confermata, la TARI se applicabile, le quote fisse e i costi di manutenzione noti. Separi riparazioni e allacciamenti iniziali; rivaluti l'acquisto se il totale annuo confermato supera le risorse disponibili.

MEF / Comune di Diano San Pietro: aliquote IMU ufficiali per il 2026, delibera 33; scaglioni dell'addizionale comunale IRPEF MEF, finanze.gov.it, consultati il 18 ottobre 2026. Atti ufficiali liberamente riutilizzabili. Norme IMU: legge 160/2019 (Normattiva). L'esenzione agricola si verifica nell'elenco della circolare 9/1993, Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993, supplemento n. 53, documento pubblico.

SOPRALLUOGO

Verifiche al sopralluogo

● 2 punti da osservare

Usi i punti numerati per iniziare le verifiche sul posto. Individuano elementi cartografici o aree da esaminare, senza accertare difetti; estenda ogni verifica alla parte interessata del sito.

IL TERRENO DALL'ALTO



Sul terreno

- **1. Ricostruisca il percorso di accesso.** • Percorra il tragitto dalla strada al terreno attraverso tutte le particelle interposte.
 - Confronti la mappa catastale con il percorso di accesso indicato dal venditore e verifichi cancelli, larghezza e ostacoli.
 - Chieda al notaio di accertare che il tracciato corrisponda ai diritti di accesso risultanti dagli atti.
 - Inizi da Via Fontana; osservi il fondo stradale e verifichi chi altro utilizzi il percorso. Pagine 9, 56, 57.
- **2. Verifiche sul terreno.** • **Vertici del confine.** Individui i vertici del confine sul posto e confronti le recinzioni con il contorno catastale.
 - **Terreno più ripido nei dintorni.** Raggiunga il lato più ripido e cerchi crepe, muri rigonfi o alberi inclinati.
 - **Rumore.** Durante il sopralluogo valuti il rumore sul terreno nell'ora di punta ferial e in tarda serata. Pagine 8, 22, 71.

ATTORNO AL TERRENO

- Verifichi rumori e odori in un giorno ferial e una sera del fine settimana.
- Lungo la strada, individui alla distanza minore dal terreno i pozzetti delle reti idrica e fognaria e gli eventuali contatori dell'acquedotto.
- Segnale mobile: provi a telefonare dove intende costruire.

CHIEDA AL VENDITORE

- Visura catastale della particella
- Titoli edilizi e pratiche presentate per le opere sulla particella, con i relativi esiti
- CDU, se disponibile
- Ultimo versamento IMU

QUANDO ANDARE

Effettui un sopralluogo una mattina ferial. Valuti il rumore del traffico e delle attività vicine.

Torni un fine settimana estivo. Verifichi affollamento, parcheggi e musica in alta stagione.

Torni dopo piogge intense. Cerchi ristagni sul terreno e sulla strada d'accesso.

PORTI CON SÉ

Per orientarsi sul posto, tenga con sé questa pagina e la mappa catastale (pagina 9).

Documenti il sopralluogo con fotografie del confine, delle recinzioni e del margine stradale scattate con il telefono.

Metro. Rilevi misure indicative delle recinzioni; il confine va confermato da un geometra.

Foto: Mapbox Satellite (© Mapbox © Maxar), non datata. I simboli indicano dove iniziare le verifiche; confermi sul posto condizioni, ingressi e impianti.

LIMITI DELLA VERIFICA

Documenti e verifiche mancanti

● 11 lacune

I dati mancanti non escludono criticità. Qui trova le fonti e i referenti.

11 lacune nei dati

TEMA	PERCHÉ RESTA DA CHIARIRE	STATO
Titolo e proprietà	Non è stata consultata la Conservatoria dei registri immobiliari per verificare proprietari, ipoteche, gravami e servitù.	● Da acquisire
Portanza	Portanza non accertata con indagini.	● Da accertare
Piano alluvioni vigente del distretto	Per questa particella è stato letto il piano frane vigente, non il piano alluvioni vigente del distretto. Le aree allagabili di questo rapporto vengono dal mosaico nazionale ISPRA del 2020. Verifichi la carta vigente delle aree allagabili su geodataserver.appenninosettentrionale.it (Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale).	● Dato non acquisito
Vincolo idrogeologico	Geoportale regionale: Il vincolo può limitare i movimenti di terra. La carta regionale non è stata verificata: richiedi al Comune il certificato di destinazione urbanistica (CDU) e conferma dell'eventuale vincolo idrogeologico sul terreno.	● Da verificare
Catasto delle aree percorse dal fuoco	Il rapporto non consulta il catasto comunale delle aree percorse dal fuoco (L. 353/2000, art. 10). Chiedi al Comune se la particella vi è iscritta; rileva soprattutto per boschi e pascoli.	● Dato non acquisito
Profondità del mare	EMODnet: Nessun dato di profondità attendibile	● Dato non acquisito
Fibra prevista all'indirizzo	La disponibilità della connessione e la data di attivazione non sono accertate: non è stato esaminato un piano di copertura dell'indirizzo con licenza di riuso.	● Da confermare

Chi chiarisce ciascuna lacuna

	Notaio	Geologo	Comune	Venditore o agente
Titolo e proprietà	●	●	●	●
Portanza	●	●	●	●
Piano alluvioni vigente del distretto	●	●	●	●
Vincolo idrogeologico	●	●	●	●
Catasto delle aree percorse dal fuoco	●	●	●	●
Profondità del mare	●	●	●	●
Fibra prevista all'indirizzo	●	●	●	●

Punto pieno: chi risponde. Viola: dati non acquisiti o riuso limitato. Ambra: dati parziali.

LIMITI DELLA VERIFICA

Documenti e verifiche mancanti (segue)

11 lacune

TEMA	PERCHÉ RESTA DA CHIARIRE	STATO
Orario bus locali	Non è stato possibile consultare un orario ufficiale del gestore dei bus locali.	Dato non acquisito
Zona urbanistica	I dati regionali aperti non hanno consentito di verificare la zona urbanistica di Diano San Pietro. Richieda all'ufficio urbanistica comunale il certificato di destinazione urbanistica (CDU) e le norme di piano vigenti per la particella.	Da verificare
Allacci alle reti	Per accertare la capacità delle reti idrica, fognaria e del gas, gli allacciamenti e i contratti, richieda ai gestori la documentazione riferita al terreno.	Dato non acquisito
Usi civici	Il rapporto non verifica gli usi civici. Chieda al Comune o all'ufficio regionale degli usi civici se il terreno ne è gravato.	Dato non acquisito

Chi chiarisce ciascuna lacuna

	Comune	Venditore o agente	Notaio
Orario bus locali			
Zona urbanistica			
Allacci alle reti			
Usi civici			

Punto pieno: chi risponde. Viola: dati non acquisiti o riuso limitato. Ambra: dati parziali.

COME CHIARIRLE

Si rivolga **prima al Comune**, poi al notaio e al geometra, con foglio e particella (p. 9).

IL COMUNE

A chi rivolgersi a Diano San Pietro

[Canali di contatto](#)

Foglio 7 (sezione A), particella 444: 1.247 m². Il Comune ha sede in Piazza Marconi, 3, 18013, Diano San Pietro. PEC generale del Comune: comune.dianosanpietro@pec.it. Il registro non elenca uffici distinti; invii tutte le richieste sotto indicate all'indirizzo del protocollo generale. Presenti la richiesta via PEC o al protocollo, con foglio e particella (pagina 9).

Uffici comunali

UFFICIO (NOME USUALE)	CHE COSA CHIEDERE
Urbanistica / edilizia Al protocollo	Zona, uso, CDU e norme di piano.
Ufficio tributi Al protocollo	Base imponibile e aliquota IMU, agevolazioni e arretrati.
Viabilità / lavori pubblici Al protocollo	Proprietà, manutenzione e lavori dell'accesso.
Ambiente Al protocollo	Norme su scarichi, fognatura e rumore.
Protezione civile Al protocollo	Via di evacuazione e punto di raccolta.
Accesso stradale Al protocollo	Autorizzazione del passo carrabile e ordinanze stradali.

Documenti da richiedere

DOCUMENTO	A CHI	CHE COSA CHIARISCE
CDU	Urbanistica comunale	L'uso urbanistico non è confermato. Richiedi il CDU e le norme di piano sugli usi consentiti e sulla superficie occupabile dai fabbricati nell'intero terreno.
Visura catastale (terreni)	Agenzia delle Entrate o notaio	Qualità, classe, redditi e variazioni; planimetria solo per fabbricati presenti o dichiarati dal venditore.
Ispezione ipotecaria	Notaio / Conservatoria	Proprietà, gravami e diritti su ogni particella di accesso.

COME PRESENTARE LA RICHIESTA AGLI UFFICI

Alleggi la mappa catastale con il terreno evidenziato e precisi l'uso previsto; richiedi risposte datate per la particella indicata.

Uffici e recapiti: IndicePA (AgID, CC BY 4.0), consultato il 9 ottobre 2026.

DECISIONI D'ACQUISTO

Prima di versare la caparra

● Ostacoli all'acquisto

Una proposta per la particella 444 del foglio 7 (sezione A), di 1.247 m², può vincolarla prima del pagamento. Chiarisca queste criticità nell'ordine indicato.

1. IDONEITÀ DEL TERRENO**Referente:** Geologo / ingegnere

L'idoneità del terreno non è stata verificata con indagini sul posto. Richieda una relazione geologica sulla fattibilità dell'intervento. Per la fossa settica o il sistema disperdente proposti, acquisisca una prova di infiltrazione.

Non proceda se manca la sicurezza o se la messa in sicurezza supera le risorse disponibili.

Pagine 22, 24, 29, 33, 34, 41, 43, 47, 48.

2. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**Referente:** Geometra / Sportello unico per l'edilizia (SUE)

Confronti strutture e opere rilevate o fotografate con i titoli edilizi.

Non proceda se non è possibile rendere legittimo l'uso previsto.

Pagine 10, 17.

3. USO CONSENTITO E LAVORI PREVISTI**Referente:** Comune / geometra

L'uso consentito dal piano urbanistico non è confermato. Acquisisca CDU e norme dall'Urbanistica. Il tecnico verifichi usi, superficie di pavimento, altezze e distanze da strade e confini, oltre a vincoli e verifica preliminare d'incidenza dei lavori. Chieda se la particella è iscritta nel catasto comunale delle aree percorse dal fuoco (L. 353/2000).

Non proceda se l'uso previsto o uno dei lavori necessari non sono consentiti.

Pagine 13, 14, 16, 18, 19, 31, 46, 67.

4. TITOLARITÀ E ACCESSO LEGITTIMO**Referente:** Notaio / proprietario della strada

OpenStreetMap indica la strada a 17 m. Il notaio accerti proprietà, gravami e diritti su tutte le particelle d'accesso, assenso al cancello e servitù degli impianti; il tecnico verifichi tracciati e distanze. Chieda al Comune se il terreno è gravato da usi civici.

Non proceda all'acquisto se non può acquisire tutti i diritti necessari.

Pagine 9, 56, 57, 58. Chieda al notaio se un affittuario coltivatore o un confinante avente i requisiti ha la prelazione (L. 590/1965 art. 8; L. 817/1971 art. 7). Se si applica, acquisisca prima del rogito la notifica con prezzo e condizioni oppure una rinuncia valida.

Olivi: verifiche prima della proposta d'acquisto

Olivi: in Liguria, per abbattere in due anni più di un olivo ogni 2.000 m² di oliveto, e comunque più di cinque per azienda, serve l'autorizzazione prevista dalla LR 60/1993, art. 10.

Prosegua con le verifiche su servizi e costi; poi concordi le condizioni di pagamento a pagina 94.

Particella: Agenzia delle Entrate. Documenti privati non acquisiti. Art. 1385 del codice civile. Non costituisce consulenza legale.

DECISIONI D'ACQUISTO

Prima della caparra: servizi e costi

Ostacoli all'acquisto

Foglio 7 (sezione A), particella 444: 1.247 m². Risolva questi impedimenti prima della proposta d'acquisto.

5. STORIA E SERVIZI DA VERIFICARE

Referente: Venditore / gestori

Acquisisca dal venditore atti su alluvioni, riparazioni, serbatoi, riporti, confini e accesso; dai gestori atti su acqua, scarichi e allacciamenti e un'offerta internet scritta per la particella. L'ente accerti perimetro di bonifica e contaminazione sul terreno.

Pagine 9, 10, 11, 32, 35, 36, 60, 70.

Prima della proposta d'acquisto, vanno risolte le carenze dei servizi essenziali e i difetti rilevanti.

6. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'ACQUISTO

Referente: Notaio / banca

Verifichi la categoria catastale, la base imponibile e l'aliquota, le tariffe e le agevolazioni, preventivo di allaccio, costi/scadenze del rogito ed eventuale delibera della banca.

Pagine 81, 84, 85, 86, 87, 88.

Proceda solo se il totale rientra nelle risorse disponibili.

SE UNA VERIFICA RESTA APERTA

Concordi con il notaio pagamenti e, per ogni verifica, prove, scadenza e rimedi contrattuali. Con la caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) la parte non inadempiente può recedere: chi l'ha ricevuta la trattiene, chi l'ha versata ne esige il doppio; se chiede invece l'esecuzione o la risoluzione, il danno si risarcisce secondo le norme generali. L'acconto anticipa il prezzo, senza restituzione automatica del doppio.

Particella: Agenzia delle Entrate. Documenti privati non acquisiti. Art. 1385 del codice civile. Non costituisce consulenza legale.

DECISIONI D'ACQUISTO

Prima del rogito

● Verifiche per il rogito

Prima del rogito per la particella 444, foglio 7 (sezione A) (1.247 m²), verifichi documenti aggiornati, condizioni concordate e modalità di consegna.

VERIFICHI GLI ATTI DI VENDITA**Referente:** Notaio / geometra

Il notaio e il geometra confrontino visura e rogito con i beni descritti a pagina 9; ricostruiscano frazionamenti, fusioni e identificativi successivi.

Pagine 9, 17.

VERIFICHI LE CONDIZIONI CONCORDATE**Referente:** Notaio

Le risposte siano datate e riferite al terreno e all'uso o ai lavori previsti. Riscontri relativi ad altri beni o interventi non soddisfano la condizione concordata.

Pagine 57, 70, 90-91.

IMPOSTE E VOLTURE ALLA CONSEGNA**Referente:** Venditore / Tributi

Concordi il saldo degli arretrati dell'imposta municipale propria (IMU) e della tassa sui rifiuti (TARI); conservi le ricevute e il calcolo aggiornato delle imposte. Annoti matricole e letture dei contatori, date delle volture e offerte di allacciamento riferite al terreno.

Pagine 58, 60, 84, 88.

LAVORI PREGRESSI**Referente:** Venditore / ingegnere

Acquisisca la documentazione datata degli scavi, dei riporti e degli interventi di drenaggio. Il tecnico la confronti con la posizione delle fondazioni e annoti le modifiche non chiarite.

Pagine 10, 66, 68.

VITA QUOTIDIANA A QUESTO INDIRIZZO**Referente:** Acquirente / servizi locali

Confermi i servizi sanitari e scolastici e le forniture per il numero civico assegnato. Prima del rogito, accerti che siano soddisfatte le condizioni concordate nella proposta.

Pagine 59, 61, 63, 72.

ACCESSO ALLA SPIAGGIA E DIFESE COSTIERE**Referente:** Acquirente / Comune

Per le visite alla costa, verifichi l'accesso pubblico alla spiaggia e la manutenzione delle difese costiere. L'uso della costa diventa una condizione d'acquisto solo se per Lei è essenziale.

Pagine 50, 51, 52.

ALLA FIRMA

Il notaio aggiorni le ispezioni ipotecarie prima del rogito. Verifichi la trascrizione del preliminare concordata ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. e le condizioni di svincolo delle somme dal conto dedicato (legge 147/2013, art. 1, c. 63).

Agenzia delle Entrate; atti privati non consultati. Codice civile, art. 2645-bis; legge 147/2013, art. 1, c. 63.

DECISIONI D'ACQUISTO

Prima di costruire o ristrutturare

● Progettazione

Per la particella 444 del foglio 7 (sezione A), di 1.247 m², il progettista utilizzi questi risultati per definire gli interventi e le autorizzazioni necessarie.

PROGETTO SU RILIEVO, NON SU MAPPA

Referente: Geometra / architetto

Per il terreno di 1.247 m², incarichi il tecnico di rilevare vertici, quote, altezze e finestre degli edifici vicini e di verificare le distanze prescritte e la superficie di pavimento ancora realizzabile. Se le dimensioni e gli spazi disponibili sono decisivi per l'acquisto, acquisisca il rilievo prima della proposta d'acquisto.

Pagine 8, 9, 11, 18, 21, 23.

FONDAZIONI E STRUTTURA

Referente: Geologo / ingegnere

L'idoneità del terreno non è stata verificata con indagini sul posto. Il geologo indagherà il sottosuolo del sedime previsto. Nel progetto di fondazioni, opere di sostegno e collegamenti, l'ingegnere consideri gli esiti e i carichi di vento e neve pertinenti al sito.

Pagine 22, 25, 29, 33, 41, 43, 47, 48.

DOVE DEFLUISCE DAVVERO L'ACQUA

Referente: Progettista / installatore

Ricostruisca i percorsi delle acque superficiali e confermi i diritti di scarico. Il tecnico esegua la prova di infiltrazione, controlli gli sbocchi rispetto a cordoli, muri e scarichi e chiarisca approvvigionamento idrico e recapito in fognatura o in fossa settica. I percorsi ostruiti vanno modificati.

Pagine 24, 32.

AUTORIZZAZIONI PRIMA DEI LAVORI

Referente: Comune / Regione

L'uso consentito dal piano urbanistico non è confermato. Richieda al Comune un chiarimento sui vincoli e sul procedimento autorizzativo applicabili al sedime e all'uso previsti. Il tecnico verifichi le prescrizioni derivanti dai vincoli segnalati e la compatibilità dell'intervento, confrontando gli elaborati progettuali con il rilievo del terreno.

Pagine 13, 14, 17, 46, 67.

CALORE, OMBRA E SOLARE

Referente: Progettista / installatore

Nel modello su terreno pianeggiante, l'edificio cartografato 1, verso sud-est, proietta a mezzogiorno un'ombra fino all'area di riferimento entro il confine se la sua altezza supera 2 m. Si tratta di una soglia del modello, non di un'altezza misurata. Rilevi le altezze delle pareti e le quote relative del terreno; verifichi anche alberi e recinzioni. Se l'intervento è ammesso, il rilievo degli edifici vicini guiderà la posizione di finestre e pannelli. La superficie da riscaldare sarà definita nel progetto.

Pagine 76, 79, 80, 81.

ACCESSO E SICUREZZA D'USO

Referente: Proprietario della strada / progettista

Secondo la cartografia consultata, la strada indicata dista 17 m dal terreno. Tracci il percorso dei veicoli. Prima dell'accesso dei mezzi di cantiere, verifichi ingresso, cancello e raccordo tra cordolo e strada, le distanze dagli impianti e i diritti sui terreni di terzi.

Pagine 56, 57, 58.

PRIMA DI AFFIDARE I LAVORI

Comunichi al progettista i locali, la posizione e l'uso previsti. Prima di affidare i lavori, completi le indagini sul posto e acquisisca le autorizzazioni necessarie.

Olivi: i limiti all'espanto sono nell'elenco delle verifiche prima della proposta d'acquisto, pagine 93-94.

Particella: Agenzia delle Entrate. Documenti privati non acquisiti. Non costituisce consulenza legale.

PROSSIMI PASSI

A chi rivolgersi e quali domande porre

11 domande

Per la particella 444 del foglio 7 (sezione A), di 1.247 m², richiedi risposte scritte e datate che identifichino il terreno e si riferiscano all'uso previsto.

Invia a ciascun referente le relative domande

COMUNE

1. Può trasmettere il certificato di destinazione urbanistica (CDU) e le norme di piano vigenti per questa particella? L'uso previsto è consentito? Quali dimensioni, altezze e vincoli si applicano ai lavori proposti?
Pagina 19.
2. Quali titoli edilizi risultano agli atti per le costruzioni o le opere sulla particella? Può fornire i titoli e i documenti relativi alle eventuali demolizioni?
Pagina 17.
3. È dovuta l'IMU su questo terreno, con quale aliquota, e il venditore è in regola con l'IMU?
Pagina 88.

NOTAIO

1. Può acquisire e verificare la visura catastale storica del foglio 7 (sezione A), particella 444?
Pagina 9.
2. Qual è il titolo per accedere al terreno: strada pubblica, strada privata o servitù di passaggio trascritta?
Pagina 11.
3. Quale regime fiscale si applica all'acquisto del terreno, tenuto conto della destinazione urbanistica, dei dati catastali e dei requisiti di venditore e acquirente? Può distinguere imposte e compensi nel preventivo?
Pagina 84.

GEOMETRA O INGEGNERE

1. OpenStreetMap disegna sulla particella contorni di edifici che la mappa catastale non riporta. Gli edifici esistono, e la mappa catastale e l'atto descrivono la particella nel suo stato attuale?
Pagine 8, 9.
2. Il modello altimetrico indica una pendenza di circa 31 % intorno alla particella: che cosa risulta da un rilievo plano-altimetrico e quali opere di sostegno richiederebbe un eventuale edificio?
Pagina 22.
3. Il terreno è idoneo all'impianto autonomo di trattamento dei reflui e all'eventuale dispersione nel suolo? Può predisporre una prova d'infiltrazione?
Pagina 24.

VENDITORE O AGENTE

1. Esistono controversie sui confini o accordi con i vicini relativi ai muri comuni o all'accesso?
Pagina 11.
2. Sul terreno sono mai stati depositati o interrati serbatoi di carburante, rifiuti o materiali di riporto?
Pagina 70.

COME CHIEDERE UNA RISPOSTA

Presenti la richiesta al Comune tramite posta elettronica certificata (PEC) o all'ufficio protocollo. Ai professionisti trasmetta il rapporto, chiedendo per iscritto il contenuto dell'incarico e il preventivo. Utilizzi ogni risposta per definire la corrispondente condizione indicata a pagine 93-94.

Le domande derivano dai risultati del rapporto. Non costituisce consulenza legale.

RISCONTRI

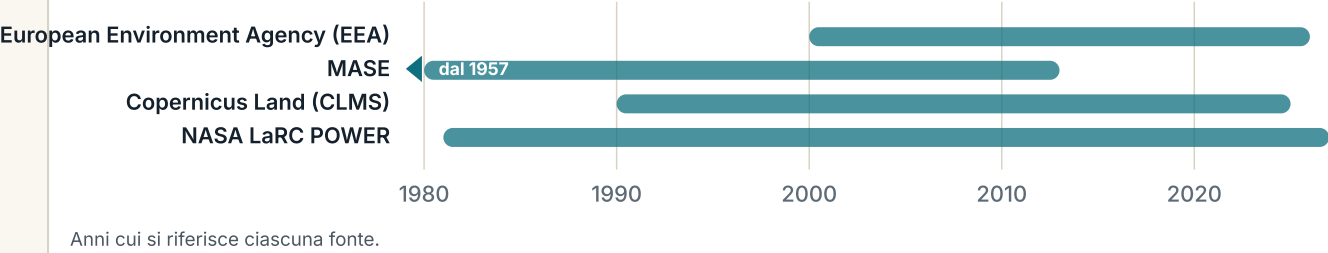
Fonti e date

15 fonti consultate

Ogni valore del rapporto deriva dalle fonti elencate, consultate nelle date indicate.

FONTE	DATI UTILIZZATI	LICENZA	CONSULTATA
Mapbox	Basi cartografiche; Altimetria; Quota del terreno dal modello altimetrico	Condizioni Mapbox	18-28 ottobre 2026
European Environment Agency (EEA)	Perimetri Natura 2000, fine 2024, pubblicati il 1° dicembre 2025; Corpi idrici e depuratori WISE; Qualità balneazione	CC BY 4.0, citando EEA	27 settembre-18 ottobre 2026
contributori di OpenStreetMap	Basi cartografiche: strade, edifici, linea di costa e linee elettriche; Dati stradali, incroci, attraversamenti e percorsi a piedi	ODbL 1.0	18 ottobre 2026
Agenzia delle Entrate	Particella e mappa catastale; Particelle catastali confinanti; Guide alle imposte d'acquisto	Catasto: CC BY 4.0	18-28 ottobre 2026
Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)	Ortofoto nazionali; Pozzi profondi ViDEPI	Consenso, 7 ottobre 2026	18 ottobre 2026
ISPRA	Aree protette; Carte geologiche e del suolo; Piani di gestione del rischio alluvioni (PGRA) e di assetto idrogeologico (PAI)	CC BY 4.0; IFFI e mosaico PGRA: CC BY-SA 4.0	18-29 ottobre 2026
Normattiva	Norme consultate; Norme IMU (legge 160/2019); Norme fiscali su acquisto e possesso	Normativa pubblica	9-28 ottobre 2026
Ministero della Cultura, SITAP	Lettura sulla particella, solo orientativa	Uso libero, WMS pubblico	20 ottobre 2026
Gazzetta Ufficiale	Elenchi regionali radon; Griglia sismica NTC, allegati A/B; Neve e vento: tabelle e formule NTC	Normativa pubblica	9-18 ottobre 2026
Copernicus Land (CLMS)	EGMS Ortho: velocità calibrate e serie degli spostamenti; Punti radar EGMS: posizioni e velocità; Copertura del suolo CORINE 2018	Accesso pieno, aperto e gratuito, con attribuzione	18 ottobre 2026
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Piano frane vigente (PAI dissesti)	CC BY-SA 4.0	28 ottobre 2026
NASA LaRC POWER	Piogge giornaliere dal 1981 (MERRA-2); Temperature giornaliere dal 1981; Evapotraspirazione ET _o	Riuso con attribuzione	18 ottobre 2026
INGV	Cataloghi sismici e pericolosità; Osservazioni macrosismiche comunali DBMI15	CC BY 4.0	18-29 ottobre 2026
Dipartimento della Protezione Civile	Microzonazione del terreno; Aree degli studi di microzonazione; Classificazione sismica dei Comuni	CC BY 4.0	9-18 ottobre 2026
EFFIS (JRC, Copernicus EMS)	Aree incendiate	Riuso con attribuzione	18 ottobre 2026

Periodo descritto da ciascuna fonte



Metodo di consultazione e dati mancanti: pagina 99.

RISCONTRI

Fonti, parte 2

Altre 14 fonti

Altre fonti consultate per questo terreno.

FONTE	DATI UTILIZZATI	LICENZA	CONSULTATA
EMODnet	Praterie di fanerogame; Profondità e habitat del fondale; Dati non acquisiti: Profondità del mare	CC BY 4.0	18 ottobre 2026
Copernicus Marine (CMEMS)	Rianalisi marina	Riuso con attribuzione	18 ottobre 2026
Agcom BroadbandMap	Copertura della rete fissa nei dintorni e della rete mobile nel punto di riferimento	CC BY 4.0	18 ottobre 2026
Regione Liguria, RAP transport	GTFS Trenitalia / Trenitalia-TPER: partenze e fermate datate; CC BY 4.0	CC BY 4.0	18 ottobre 2026
ISTAT	Popolazione, età e abitazioni; Censimento locale	CC BY 4.0	10-18 ottobre 2026
SNPA / ISPRA	Consumo di suolo	CC BY 3.0 IT	18 ottobre 2026
Ministero della Salute	Elenco farmacie; posti letto per ospedale e specialità	IODL 2.0	18 ottobre 2026
Ministero dell'Istruzione e del Merito	Registro delle scuole statali e paritarie	IODL 2.0	18 ottobre 2026
Copernicus Climate (C3S)	Clima del terreno (AgERA5); Proiezione climatica (atlante CMIP6)	CC BY 4.0, con attribuzione	27 settembre 2026
PVGIS (European Commission JRC)	Percorso solare e orizzonte del terreno; Produzione fotovoltaica; Radiazione solare oraria	© Unione europea; riuso consentito	18 ottobre 2026
Global Wind Atlas (DTU, World Bank)	Velocità media del vento	CC BY 4.0	27 settembre 2026
MEF, Dipartimento delle Finanze	IMU e addizionale IRPEF del Comune	Dato pubblico	18 ottobre 2026
Istituto Geografico Militare (IGM)	Ferrovie e cimiteri: Database di sintesi nazionale (DBSN)	ODbL 1.0	18 ottobre 2026
IndicePA (AgID)	Uffici e recapiti	CC BY 4.0	9 ottobre 2026

CONDIZIONI DI RIUSO

- Le basi cartografiche sono fornite da Mapbox e utilizzate con licenza a pagamento.
- Le fotografie aeree del Geoportale Nazionale sono riprodotte con l'autorizzazione scritta del Ministero dell'Ambiente (MASE).
- Elaborato con informazioni del Copernicus Land Monitoring Service dell'Unione europea (licenza land.copernicus.eu/en/data-policy).
- Elaborato con informazioni E.U. Copernicus Marine Service (licenza marine.copernicus.eu/user-corner/service-commitments-and-licence).
- Contiene informazioni modificate del Copernicus Climate Change Service (licenza CC BY 4.0, cds.climate.copernicus.eu/licences/cc-by).

FONTE NON CONSULTATE

- Profondità del mare: la fonte è stata consultata, ma non ha fornito un valore utilizzabile.
- Non sono state consultate le cartografie dei vincoli idrogeologici. Le lacune e i referenti sono a pagine 90-91.

METODO DELLE VERIFICHE

- Le distanze si misurano dal confine; gli anelli hanno centro nella particella, salvo diversa indicazione.
- Le aree colorate seguono la cartografia dell'ente, con la precisione della scala indicata nella pagina.