

Il catasto italiano

INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI PRESENTI NEL TERRITORIO
NAZIONALE FINALIZZATA AL CENSIMENTO DELLE
PROPRIETA' IMMOBILIARI, A TENERNE EVIDENTI LE
MUTAZIONI, ALL'IMPOSIZIONE FISCALE SUL REDDITO E
SUL VALORE

Prima Catasto Terreni, poi anche Catasto Edilizio Urbano

Conserva le informazioni relative a:

1. localizzazione geografica, estensione e consistenza;
2. destinazione d'uso del bene;
3. capacità di reddito;
4. possessori e titolari di altri diritti reali.

Le finalità del catasto

1. FINALITA' FISCALI

- Accertamento dei redditi fondiari
- Perequazione impositiva

2. FINALITA' POLITICO-ECONOMICHE

- Conoscenza del patrimonio immobiliare e delle potenzialità produttive
- Programmazione della produzione agricola
- Riconoscimento di agevolazioni fiscali settoriali
- Gestione delle proprietà immobiliari pubbliche

3. FINALITA' CIVILISTICHE

- Supporto al sistema di pubblicità immobiliare
- Progettazione, realizzazione e manutenzione di opere pubbliche (edili, stradali, reti tecnologiche)
- Progettazione urbanistica
- Contrattazione immobiliare
- Estimati
- Pubblica sicurezza
- Tutela del patrimonio ambientale
- Cartografia di base per altri tematismi

Rassegna storica (0)

- Nel 1861 esistevano 22 catasti divisi in 9 compartimenti catastali, costituiti in base a criteri diversi.
- Nel 1864 legge sul *conguaglio provvisorio dell'imposta fondiaria* che tentò di equiparare l'imposta fondiaria del Regno d'Italia.
- Legge 2136/1865: sancisce l'unificazione dell'imposta sui fabbricati in tutto il Regno, scindendo così il catasto rustico da quello urbano.
- Legge 5784/1870: dispone la prima revisione generale dei redditi dei fabbricati, mediante denuncia dei possessori, oggetto poi di accertamenti ed eventuali concordati.
- R.D. 267/1871: dispone la formazione del catasto fabbricati.
- **Legge 3682/1886 (Messedaglia): legge fondamentale sul riordino del catasto che traccia la struttura fondamentale di un unico catasto geometrico particellare uniforme per tutta l'Italia basato sulla stima e sulla misura (Catasto Terreni).**
- **R.D.L. 652/1939 convertita con Legge 1249 del 1939, modificata dal D.LGS. 514/1948: dispone la formazione del Catasto Edilizio Urbano.**

Rassegna storica (1)

- Legge 976/1939: seconda importante revisione generale del catasto terreni che ne ridefinisce i redditi (dominicale e agrario) e le modalità di determinazione (aziende reali ed ordinarie).
- **1° gennaio 1962: entrata in vigore, con regole unitarie in tutto il territorio dello Stato, il Catasto Edilizio Urbano.**
- D.M. 13/12/1979: terza revisione generale del catasto terreni che, ricalcando la legge 976/1939, si è limitata ad un aggiornamento delle tariffe e delle deduzioni fuori tariffa al biennio 1978/79.
- D.M. 3/1990: nuova revisione delle tariffe di reddito dominicale e agrario (riferite al biennio 1988/1989).
- **Legge 557/1993, convertita con modificazioni dalla Legge 133/1994: istituzione del Catasto dei Fabbricati, che integra il Catasto Edilizio Urbano e si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali.**
- Legge 133/1994: dispone l'iscrizione di tutti i fabbricati rurali nel catasto edilizio.
- Legge 662/1996: revisione generale del catasto fabbricati e delega alle Province ed ai Comuni.
- D.P.R. 139/1998: introduzione di un nuovo sistema di accatastamento dei fabbricati urbani.
- D.P.R. 138/1998: introduzione di un nuovo sistema estimativo.

I contenuti del sistema catastale

Esso è composto da 4 archivi, differenti per natura (alfanumerica o grafica), ma tra di loro correlati:

1. l'archivio cartografico;
2. l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);
3. l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);
4. l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani;
5. l'archivio dei Fabbricati (in fase di realizzazione).

Il catasto terreni

Inventario di tutte le superfici soggette o meno a imposizione fiscale: suoli agricoli, fabbricati rurali a loro servizio, terreni incolti, aree pubbliche, strade, fiumi, laghi, ecc. per mezzo delle mappe, offre una rappresentazione cartografica completa di tutto il territorio nazionale

L'articolo 1 della Legge Fondamentale 3682 del 1886 definisce il Catasto Terreni quale:
“ *catasto geometrico particellare, uniforme, fondato sulla misura e sulla stima, allo scopo di accertare la proprietà, tenere in evidenza le mutazioni, e perequare l'imposta fondiaria*”

Catasto geometrico – particellare:

- Geometrico: topografia – forma e consistenza;;
- Particellare: caratteristiche tecnico-economiche (tecnico-fisiche e redditi)

Unità di consistenza: la *particella catastale*, ovvero una porzione continua di terreno appartenente allo stesso comune censuario, possessore, qualità di coltura e classe di produttività.

Unità di misura: *ettaro (10.000 mq), ara (100 mq), centiara (1 mq)*.

La qualificazione delle particelle

Quadro generale delle qualità di coltura:

- 1) Seminativo. - Terreno lavorato coll'aratro o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione e' avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. - Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
- 3) Seminativo arborato. - Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. - Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta all'anno.
- 6) Prato irriguo. - Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. - Terreno come sopra al n. 5 in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. - Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita.- Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. - Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. - Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare dal bestiame.
- 12) Pascolo arborato. - Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi come ai n. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. - Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. - Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.

La qualificazione delle particelle

Quadro generale delle qualità di coltura (segue):

- 15) Orto. - Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto irriguo. - Terreno come sopra al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. - Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. - Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. - Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. - Terreno coltivato a gelsi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. - Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. - Terreno coltivato, esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto, attribuendosi una importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. - Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne od al commercio.
- 25) Bosco di alto fusto. - Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. - Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. - Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. - Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. - Terreno assolutamente improduttivo.

La classificazione

Classificazione: individuazione per ciascuna qualità di coltura di classi di produttività (U, 1, 2, 3, ecc.) massimo 4, 5 distinte da almeno il 15-20% di produttività. I livelli di produttività dipendono da fattori agronomici, topografici ed economici.

La determinazione delle tariffe

(R.D./ha, R.A./ha)

I redditi catastali dei terreni (RD, RA) sono redditi ordinari (medio normali) calcolati dal catasto per ogni particella (legge 976/1939) come segue:

- Individuazione delle aziende tipo (ordinarie) in ogni comune tipo.
- Compilazione del bilancio di ogni azienda tipo per la determinazione dei redditi (RD, RA).
- Ripartizione del RD e del RA aziendale alle particelle dell'azienda tipo (ordinaria) al fine di ricavarne i valori unitari (RD/ha, RA/ha).

Dove:

Reddito Dominicale: reddito percepito dal possessore del fondo.

Reddito Agrario: reddito percepito dal conduttore del fondo.

Valore catastale = R.D. (corretto x 1,25) x 75

Calcolo del R.D.

$$R.D. = R.P.L. - Q_{fondiarie}$$

$$R.P.L. = P.l.v. - S_{produzione} = P.l.v. - (Q_{agrarie} + Sv + Sa + St + I)$$

dove:

R.P.L.: reddito padronale lordo

Q_{fondiarie}: spese per la conservazione del capitale fondiario; cioè per la reintegrazione, assicurazione e manutenzione dei fabbricati rurali, il mantenimento dei fondi nello stato normale di coltivazione e il reintegro delle colture arboree.

P.l.v.: produzione lorda vendibile che si ottiene detraendo dalla produzione totale i prodotti reimpiegati

Q_{agrarie}: spese per la conservazione del capitale di scorta; si tratta di spese di manutenzione, assicurazione e ammortamento di macchine e attrezzi, bestiame e altri prodotti di scorta.

Sv: spese relative a materiali e servizi acquistati fuori dall'azienda, necessari al processo produttivo (concimi, sementi, mangimi, attrezzature,...).

Sa: compenso per il lavoro manuale.

St: compenso per il lavoro direttivo, di sorveglianza e di amministrazione.

I: interesse sul capitale d'esercizio.

Calcolo del R.A.

$$R.A. = S_{direzione} + I_1 + I_2$$

dove:

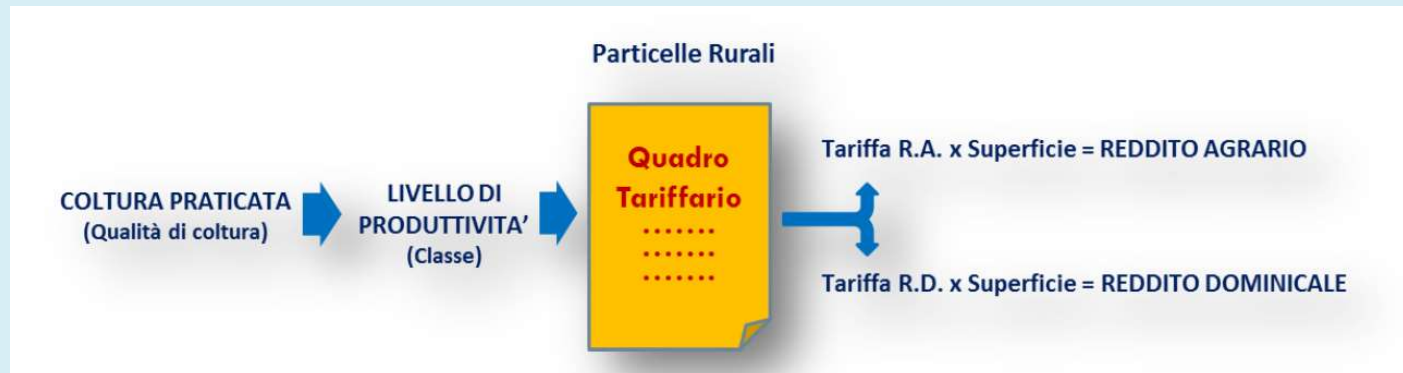
$S_{direzione}$: compenso per lavoro direttivo

I_1 : Interessi sul capitale di anticipazione ($r \times 1/3$ spese gestione (Quote agrarie, Spese varie, Salari, Stipendi))

I_2 : Interessi sul valore delle scorte (Bestiame, Macchine, Magazzino, fattori della produzione)

Il classamento

Attività che consistono nell'associare ad ogni particella, con criteri sintetico-comparativi, la qualità e classe più pertinente tra quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune (o zona censuaria) in cui è ubicata, e successivamente nel moltiplicare le corrispondenti tariffe d'estimo (dominicale ed agraria) per la superficie della particella.



Fonte: Agenzia delle Entrate

Le particelle esenti da reddito

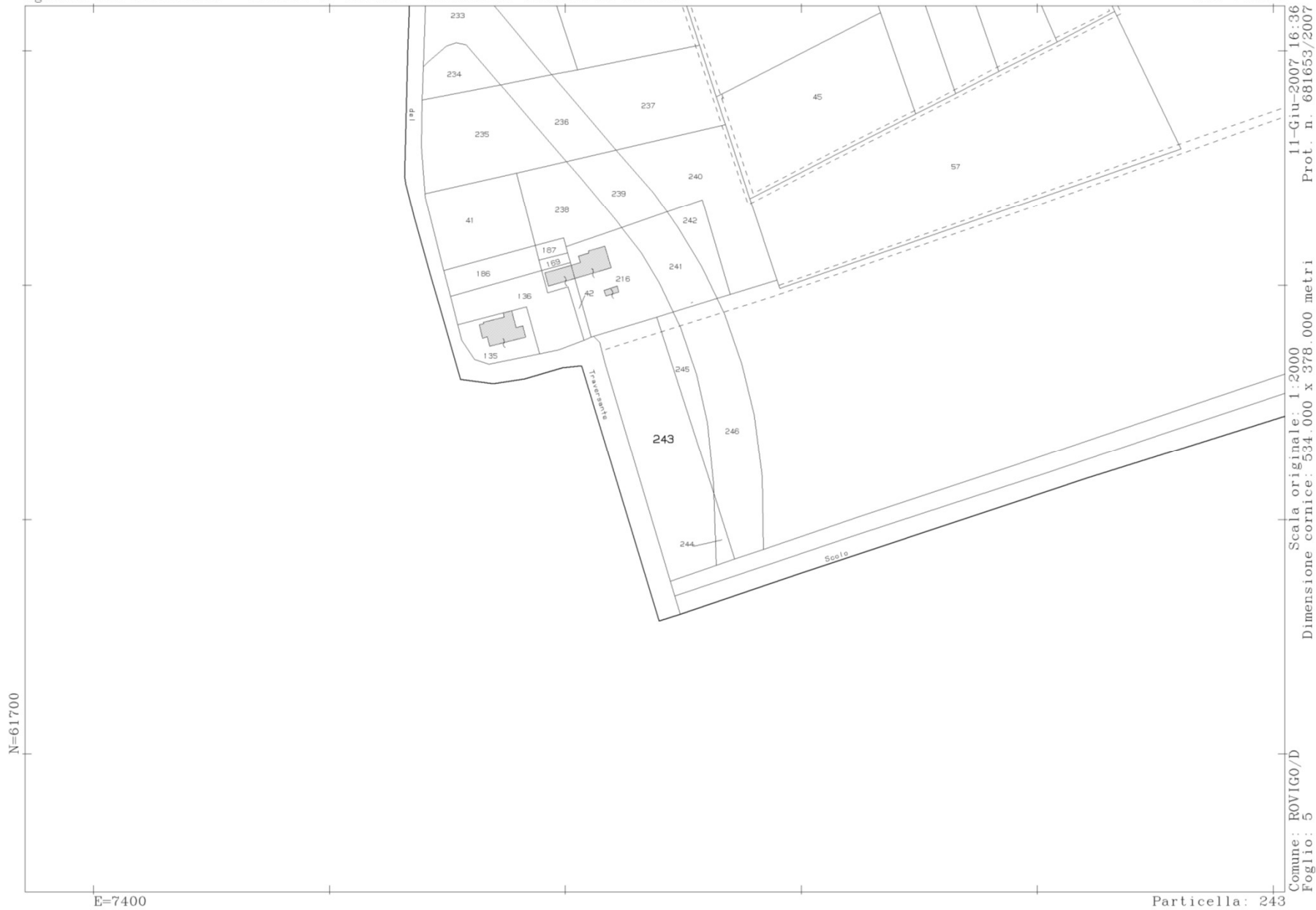
1. Le strade e le acque pubbliche
2. I fabbricati urbani, industriali e rurali
3. I castelli e fortificazioni
4. Le chiese e i cimiteri
5. Monumenti
6. Arenili

La mappa catastale (archivio cartografico)

INSIEME DI FOGLI (310.000) IN CUI E' RAPPRESENTATO IL TERRITORIO ITALIANO

Caratteristiche:

1. Perimetro chiuso
2. Scala:
 1. 1:4000 montagna
 2. 1:2000 collina e pianura
 3. 1:1000 centri urbani (con sviluppi 1:500)
3. Quadro d'unione su foglio unico 1:25000
4. E' identificata dal nome del comune censuario e da un numero romano
5. I fogli di mappa sono numerati progressivamente per ogni comune censuario
6. Le particelle sono numerate progressivamente per ogni foglio di mappa



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2007

Dati della richiesta	Denominazione: AGRIPOL S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ROVIGO
	AGRIPOL S.P.A. con sede in ROVIGO C.F.: 00183470293

1. Immobili siti nel Comune di ROVIGO sezione di BUSO SARZANO(Codice H620D) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	4	47		-	VIGNETO	U	1	23	82	A1; B24	Euro 140,56 L. 272.156	Euro 83,13 L. 160.966	Impianto meccanografico del 20/01/1976	
2	5	56		-	SEMINAT IVO	1	7	37	20	A1; B24	Euro 798,97 L. 1.547.014	Euro 456,88 L. 884.640	Impianto meccanografico del 20/01/1976	
3	5	57		-	SEMINAT IVO	2		93	00	A1; B24	Euro 76,90 L. 148.893	Euro 52,83 L. 102.300	Impianto meccanografico del 20/01/1976	
4	11	83		-	SEMINAT IVO	2		05	47	A1; D29	Euro 4,52 L. 8.757	Euro 3,11 L. 6.017	FRAZIONAMENTO del 02/02/1979 n. 43582 in atti dal 08/01/1982	

Totale: Superficie 09.59.49 Redditi: Dominicale Euro 1.020,95 Agrario Euro 595,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGRIPOL S.P.A. con sede in ROVIGO	00183470293	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1980 Voltura n. 69682 in atti dal 08/01/1982 Repertorio n. 46168 Rogante: MILAZZO Sede: ROVIGO Registrazione: UR Sede: ROVIGO n. 200 del 19/01/1981	

Archivio censuario del Catasto Terreni

La conservazione del catasto terreni

Registrazione delle variazioni

1. *Oggettive (caratteristiche della particella)*
 1. *Verificazioni periodiche (lustrazioni)*
 2. *Verificazioni straordinarie*
 3. *Frazionamento (PREGEO)*
 4. *Edificazione*
 5. *Correzioni errori*
 6. *Variazione coltura (DOCTE)*
2. *Soggettive*
 1. *Voltura catastale (MODELLO UNICO, NOTA)*

Il catasto dei fabbricati

INVENTARIO DI TUTTE DI TUTTE LE COSTRUZIONI URBANE
(1939) E RURALI (dal 1994) PRESENTI SUL TERRITORIO
NAZIONALE.

Unità di consistenza: *l'unità immobiliare urbana* ovvero una porzione di fabbricato, un intero fabbricato od un insieme di fabbricati che, nello sl994tato in cui si trova, è di per sé stesso in grado di produrre un reddito proprio indipendente.

Unità di misura: *vano utile, mc, mq utile.*

- *Vani principali (camera, soggiorno, cucina, ecc.) conteggiati per intero.*
- *Vani accessori a servizio diretto (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, ecc.) conteggiati per 1/3.*
- *Vani accessori a servizio complementare (soffitte, cantine, ecc.) conteggiati per 1/4.*

Il quadro generale delle categorie/1

Immobili a destinazione ordinaria

- Gruppo A (vano utile)
 - A/1 - Abitazioni di tipo signorile
 - A/2 - Abitazioni di tipo civile
 - A/3 - Abitazioni di tipo economico
 - A/4 - Abitazioni di tipo popolare
 - A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
 - A/6 - Abitazioni di tipo rurale
 - A/7 - Abitazioni in villini
 - A/8 - Abitazioni in villa
 - A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
 - A/10 - Uffici e studi privati
 - A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, baite, rifugi di montagna, ecc.)
- Gruppo B (mc)
 - B/1 - Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
 - B/2 - Case di cura ed ospedali che non hanno fine di lucro
 - B/3 - Prigioni e riformatori
 - B/4 - Uffici pubblici
 - B/5 - Scuole e laboratori scientifici
 - B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno fini di lucro e sede in edifici della categoria A/9
 - B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

Il quadro generale delle categorie/2

Immobili a destinazione ordinaria

- Gruppo C (mq utile)
 - C/1 - Negozi e botteghe
 - C/2 - Magazzini e locali di deposito
 - C/3 - Laboratori per arte e mestieri
 - C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi che non hanno fine di lucro
 - C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative che non hanno fine di lucro
 - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
 - C/7 - Tettoie chiuse o aperte

Immobili a destinazione speciale

- Gruppo D
 - D/1 - Opifici
 - D/2 - Alberghi e pensioni
 - D/3 - Teatri, cinematografi, ecc.
 - D/4 - Case di cura ed ospedali (se hanno fine di lucro)
 - D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione
 - D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (se hanno fine di lucro)
 - D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali
 - D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali
 - D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a fondi fissi del suolo, fondi privati soggetti a pedaggio
 - D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Il quadro generale delle categorie/3

Immobili a destinazione particolare

- Gruppo E
 - E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
 - E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
 - E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
 - E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
 - E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
 - E/6 - Fari, semafori, torri per orologi comunali d'uso pubblico
 - E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri
 - E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie del gruppo E

Categorie Fittizie

- Gruppo F
 - F/1 - Area urbana
 - F/2 - Unità collabente
 - F/3 - Unità in corso di costruzione
 - F/4 - Unità in corso di definizione
 - F/5 - Lastrico solare
 - F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

Patrimonio Immobiliare Urbano: n. di u.i.u.

Fonte: Agenzia delle Entrate

Categorie catastali	Stock
Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati)	52,6%
Gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze)	39,8%
Gruppo D (destinazione speciale)	2,3%
Gruppo E (destinazione particolare)	0,1%
Gruppo B (uso collettivo)	0,3%
Gruppo F (entità urbane)	4,9%

Classificazione

Riguarda solo gli immobili a destinazione ordinaria (gruppi A,B,C) e consiste nel suddividere ogni categoria in classi corrispondenti a gradi notevolmente diversi (15-20%) di capacità di reddito (dipende principalmente dalla posizione dei beni all'interno del Comune).

All'interno di ogni zona censuaria e per ogni categoria e classe (gruppi A,B,C) sono individuate una o più *unità immobiliari tipo* capaci di rappresentare le caratteristiche medie delle unità immobiliari appartenenti alla stessa classe.

La determinazione delle tariffe

- Le tariffe non esistono per gli immobili dei gruppi D ed E, per i quali la rendita catastale si calcola per *stima diretta* su ogni singola unità immobiliare.
- La tariffa (gruppi A,B,C) esprime la rendita media ordinaria (= rendita catastale = reddito imponibile) riferita all'unità di consistenza:

$$\text{tariffa} = \text{reddito imponibile} / \text{consistenza}$$

- Ci sono due metodi per la valutazione del reddito imponibile:
 1. primo procedimento: adottato se, per quella zona, categoria e classe di immobili, la destinazione ordinaria è la locazione.

Calcolo del reddito imponibile

Gruppi A, B, e C (prima procedura):

$$\text{Reddito imponibile} = Rla - (Q + S_1 + S_2 + S_3)$$

Rla: Reddito lordo annuo (Canone affitto annuo + interessi su canoni e cauzione + spese dell'affittuario)

Q: quote di reintegrazione, assicurazione, manutenzione (4-12% *Rla*)

*S*₁: spese ordinarie varie per i servizi comuni (5% *Rla*)

*S*₂: spese ordinarie di amministrazione (2-5% *Rla*)

*S*₃: aliquota ordinaria per sfritto e inesigibilità (2-5% *Rla*)

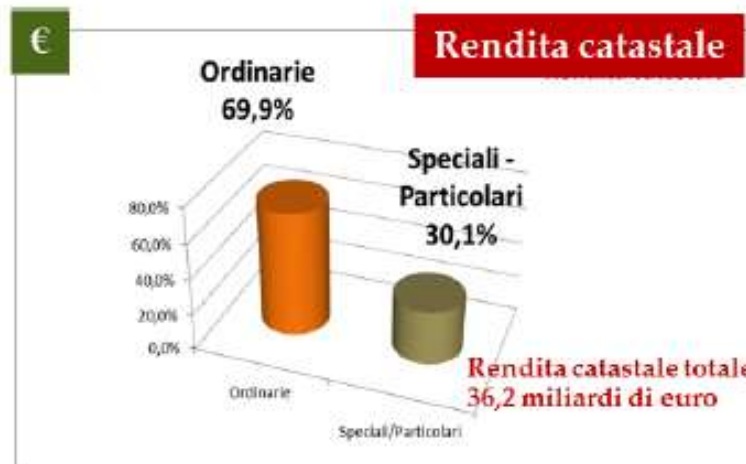
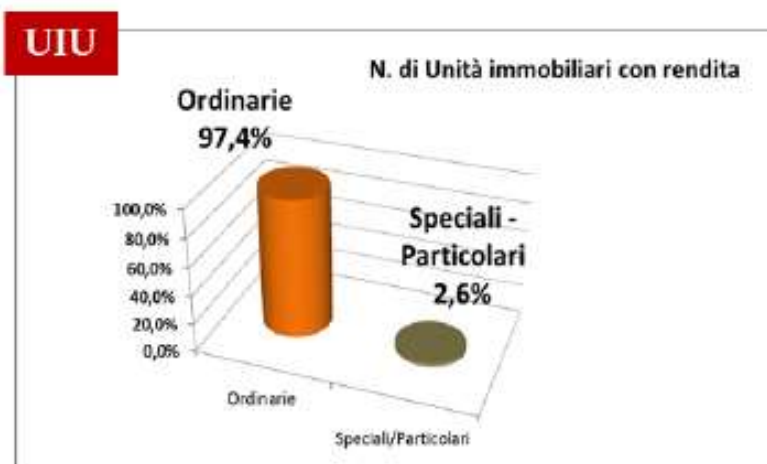
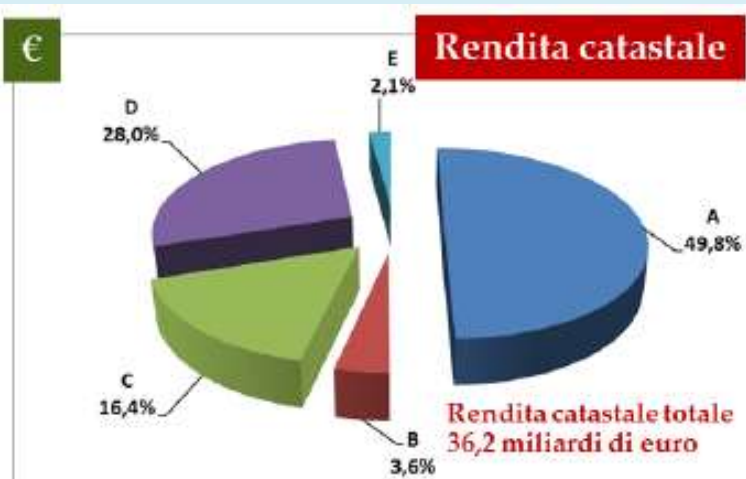
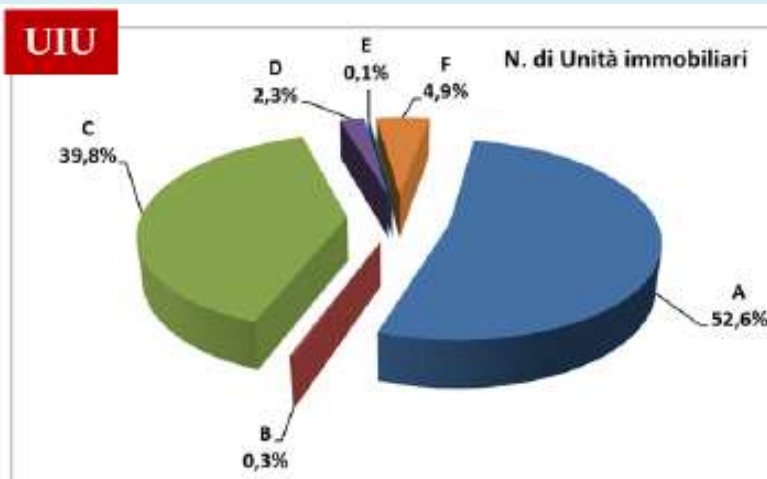
Gruppi D, E: Reddito imponibile => Stima diretta

Procedimento di determinazione della rendita catastale



Fonte: Agenzia delle Entrate

Patrimonio Immobiliare Urbano: dati sulla rendita catastale



Fonte: Agenzia delle Entrate

Il valore catastale

Valore catastale = reddito imponibile (rivalutato) x coefficiente specifico

Categoria	Valore catastale
A, C	$R_i \times 100$
B	$R_i \times 75$
D, A/10	$R_i \times 50$
C/1	$R_i \times 34$
Suoli agrari	$RD \times 75$
Aree edificabili	Valore di mercato

Archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano

In esso sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati ad ogni *unità immobiliare urbana*. Tra questi, in particolare:

- **identificazione catastale** (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella, numero di subalterno);
- **indirizzo** (utilizzando, di norma, gli stradari ufficiali delle Amministrazioni comunali inseriti nell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici, gestito dall'Agenzia e dall'Istat);
- **categoria** (informazione codificata, connessa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana);
- **classe di redditività** (espressa solo per le unità immobiliari censite in una delle categorie dei gruppi A, B e C, è una indicazione codificata, che esprime differenti livelli di potenzialità reddituale);
- **consistenza** (espressa in modo differente in relazione alla categoria di censimento dell'unità immobiliare urbana)
- **rendita catastale** (definita come il reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte).

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2017

Data: 07/02/2017 - Ora: 19.13.24

Segue

Visura n.: T374925 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GRADO (Codice: E125) Provincia di GORIZIA [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GRADO(Codice E125) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	40	202/329	1			C/2	2	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 15,49	VIALE [REDACTED] piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2	A	40	202/331	1			A/3	2	6 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte*: 88 m ²	Euro 526,79	[REDACTED] piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 25 Rendita: Euro 542,28

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2011 protocollo n. GO0123909 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/10/2011 Repertorio n.: 75286 Rogante: ANDRIOLI TANIA Sede: PALMANOVA Registrazione: Sede: VENDITA IMMOBILIARE (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) (n. 21891.1/2011)	

La scheda planimetrica

Ogni particella, può comprendere una o più unità immobiliari.

Ogni particella edilizia è indicata con un numero arabo e se è composta di più unità immobiliari queste sono indicate con un numero subalterno.

Ogni unità immobiliare ha una sua scheda planimetrica.

10/05/2018
EstCat_ts2

Prof. Paolo Rosato

Data: 07/02/2017 - n. T376405 - Richiedente: [REDACTED]

Dichiarazione protocollo n. G00013335 del 17/02/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grado

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Gorizia**

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 40
Particella: 202/331
Subalterno: 1

Compilata da:
[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Udine N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2,60

Corte esclusiva sub 1
Corte esclusiva sub 2
Veranda
Camera
Bagno
Dis.
Cucina
Soggiorno
Ingresso
Corte esclusiva sub 3
Corte esclusiva sub 4
Corte esclusiva sub 1
Sub. 2
Viale Argine dei Moreri

ORIENTAMENTO
N
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti
Data: 07/02/2017 - n. T376405 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di GRADO (E125) - < Sez. Urb. A - Foglio: 40 - Particella: 202/331 - Subalterno: 1 >

La conservazione del Catasto Fabbricati

Ha lo scopo di mantenere costantemente aggiornati i documenti catastali.

Le variazioni che richiedono l'aggiornamento degli atti catastali:

1. Oggettive (caratteristiche della u.i.u)

1. Edificazione nuova costruzione (DOCFA)
2. Variazione categoria e consistenza (DOCFA)

2. Soggettive

1. Voltura catastale: variazioni di proprietà, possesso, o godimento di altri diritti sull'unità immobiliare registrata (MODELLO UNICO, NOTA)

Presentazione dei documenti: Tutti i documenti sono presentati esclusivamente su supporto digitale e aggiornano in tempo reale le banche dati attraverso:

- FRONT OFFICE: Sportelli negli uffici dell'Agenzia del Territorio
- SISTER: Collegamento via INTERNET alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (utenti accreditati)

L'archivio dei fabbricati

L'Agenzia delle Entrate è impegnata anche nella costituzione di nuovo archivio catastale unificato denominato “Sistema Integrato del Territorio” (SIT).

Il SIT consentirà di migliorare la localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché il valore calcolato sulla base dei dati OMI nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Il nuovo archivio, ad integrazione di quanto previsto nell'attuale ordinamento del catasto nazionale, contiene informazioni relative alla entità “*fabbricato*”.

La nuova entità “*fabbricato*” consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale) le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

La riforma del catasto fabbricati (0)

- Legge 662/1996, Introduzione del federalismo fiscale e amministrativo (delega al governo)
- D.P.R. 139/1998, Introduzione di un nuovo sistema di accatastamento dei fabbricati urbani
Introduzione di un nuovo sistema estimativo
- Legge 23/2014, Principi di fondo dei decreti attuativi (delega al governo)
- Disegni di legge L'ultimo presentato (AS 2796), prevede la determinazione del valore degli immobili sulla base delle loro caratteristiche reali (superficie, localizzazione e caratteristiche edilizie)

La riforma del catasto fabbricati (1)

- In sintesi:
 1. Nuove zone censuarie
 2. Introduzione delle microzone
 3. Nuova unità di consistenza
 4. Nuove categorie e classi
 5. Nuove procedure di classamento
 6. Nuove procedure valutative

La riforma del catasto fabbricati (2)

1. **Nuove zone censuarie:** comprende il territorio di un intero comune o di più comuni (al massimo l'intera provincia) avente omogenei caratteri ambientali e socio economici.
2. **Le microzone:** Porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di Comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico - ambientali, socio - economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane.
3. **Nuova unità di consistenza:** è una superficie lorda, determinata con criteri di tipo commerciale, costituita dalla somma della superficie di ambienti caratterizzati da diverso apprezzamento di pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, aree scoperte).

La riforma del catasto fabbricati (3)

4. Nuove categorie e classi:

Unità immobiliari ordinarie

GRUPPO R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

GRUPPO P - Unità immobiliari a destinazione pubblica di interesse collettivo.

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

GRUPPO T - Unità immobiliari a destinazione terziaria

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

La riforma del catasto fabbricati (4)

Unità immobiliari speciali

GRUPPO V - Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche e interesse collettivo.

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestre, marittimi, aerei ed impianti di risalita

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori

V/5 - Ospedali

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o interesse collettivo, non censibili nelle categorie P

GRUPPO Z - Unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive e connesse all'agricoltura

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi a punti fissi del suolo

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T

La riforma del catasto fabbricati (5)

5. Nuove procedure di classamento:

1. Attribuzione della categoria: destinazione funzionale.

2. Attribuzione della classe:

1. Fattore posizionale (contesto ambientale, caratteri storici e culturali, sviluppo urbanistico, posizione, servizi ed infrastrutture) misurato dal valore delle aree;

2. Fattore edilizio (dimensione, tipologia, epoca di costruzione, struttura e dotazione impiantistica, conservazione, pertinenze comuni ed esclusive, livello di piano) misurato dal costo di costruzione e ricostruzione.

Il catasto ex austriaco

INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI PRESENTI NEL TERRITORIO
EX AUSTRIACO FINALIZZATO ALL'IMPOSIZIONE FISCALE
ED ALL'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Due strutture strettamente collegate dal 1883:

1. Catasto dell'imposta fondiaria istituito nel 1817
(Ministero delle Finanze);
2. Libro fondiario (tavolare) istituito nel 1871 (Ministero di
Grazia Giustizia).

Il libro fondiario

- Sistema tavolare in uso nelle province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia ed in alcuni comuni delle province di Udine, Brescia, Belluno e Vicenza.
- In tutte le altre province c'è la conservatoria.
- Si compone di:
 - Libro maestro (cd. Tomo tavolare)
 - Collezione dei documenti (raccolta dei titoli e documenti sui quali si fonda l'iscrizione)
- L'aggiornamento del catasto fondiario avviene in seguito ai decreti emessi dal giudice tavolare (pretore).
- Il libro fondiario è **pubblico** ed è consultabile da chiunque.

La struttura dei dati del libro fondiario (0)

- Il corpo tavolare, formato da una o più particelle, costituisce la base reale della **partita tavolare**, costituito da un certo numero di fogli contenenti le iscrizioni riferite alle particelle che lo costituiscono.
- La partita tavolare si articola in tre fogli contraddistinti da una lettera dell'alfabeto: A, B e C.

Foglio A, è detto «foglio di consistenza»:

Il **foglio A1** riporta l'intestazione della partita tavolare con l'indicazione del numero, della sezione, del comune catastale, del distretto (già mandamento giudiziario), del numero della o delle particelle costituenti il corpo tavolare, del numero del foglio di mappa contenente le singole particelle, della località, della designazione della coltura del fondo e della qualità dell'edificio;

La struttura dei dati del libro fondiario (1)

Il **foglio A2** contiene le variazioni del corpo tavolare per effetto di eventuali incorporazioni od escorporazioni dovute a vicende traslative, eventuali frazionamenti di particelle, la costituzione di diritti tavolari cosiddetti "a favore" (in particolare servitù attive, la comproprietà con corpi tavolari inseriti in altre partite), nonché la struttura condominiale (divisione materiale) dell'edificio.

Foglio B, chiamato «foglio della proprietà»

Foglio C, chiamato «foglio degli aggravi»

Tutte le partite tavolari in un comune catastale costituiscono il libro fondiario del relativo comune.

Tipologie di iscrizioni nei libri maestri

1. **intavolazioni** concernenti i diritti reali immobiliari previsti all'art. 9 della Legge Tavolare (proprietà, servitù, diritti edificatori, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ipoteca, privilegi immobiliari ed oneri reali), immediatamente efficaci;
2. **prenotazioni** concernenti i diritti reali immobiliari che necessitano, tuttavia, di una successiva giustificazione documentale per poter produrre effetti. Ciò avviene per tutti quegli atti che non possiedono i requisiti di forma prescritti;
3. **annotazioni** concernenti atti e fatti che, se non annotati, non sarebbero opponibili ai terzi (pubblicità dichiarativa).