

Il sistema catastale

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**

Il catasto italiano

” *Inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale finalizzato al censimento delle proprietà immobiliari, a tenerne evidenti le mutazioni e alla realizzazione dei presupposti per un’equa imposizione fiscale.*

È stato realizzato attraverso la costituzione di due **successivi** sistemi.

1. Catasto Terreni

Comprendente l’elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque ineditati. È di tipo **geometrico-particellare**.

2. Catasto Edilizio Urbano

Costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale.

Le origini del sistema catastale

Legge n. 3682/1886 «Messedaglia»

Dispone la **formazione** del **Catasto Terreni**, completata nel 1956.

RD n. 2153/1938

Regolamento per la **conservazione** del **Catasto Terreni**.

Legge n. 1249/1939 di conversione del RDL n. 652/1939, modificato dal DLgs n. 514/1948

Dispone la **formazione** del **Catasto Edilizio Urbano**, completata nel 1956.

DPR n. 1142/1949

Regolamento di attuazione della Legge n. 1249/1939 di conv. del RDL n. 652/1939, mod. dal DLgs n. 514/1948.

1° gennaio 1962

Il **Catasto Edilizio Urbano** entra in **conservazione**.

DL n. 557/1993, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1944

Istituisce il **Catasto dei Fabbricati**.

L' (ex) Agenzia del Territorio

1. Istituita con il DLgs n. 300/1999 ha ereditato le competenze del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.
2. Dal 1° dicembre 2012, è stata **incorporata nell'Agenzia delle Entrate**, a norma dell'art. 23-quater, comma 1, del DL n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 135 «Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza deiservizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario».
3. Gestisce le banche dati catastali e svolge i relativi servizi.

I contenuti del sistema informativo catastale

È composto da 4 **archivi**, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma tra di loro correlati:

1. **archivio cartografico**
2. **archivio censuario del Catasto Terreni** (alfanumerico)
3. **archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano** (alfanumerico)
4. **archivio delle planimetrie** degli immobili urbani

Di recente costituzione:

- **archivio dei Fabbricati** (in fase di completamento)
- **archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane** (ANNCSU)

Le finalità delle informazioni cartografiche e catastali

Finalità fiscali

I redditi agrario e dominicale per i terreni definiscono la base imponibile per le imposte dirette e indirette.

Finalità civilistiche

Individuazione delle proprietà immobiliari.

Finalità giuridiche

Ai fini dell'accertamento della proprietà di un'area, i dati catastali hanno valore **meramente indiziario**, ma ad essi può essere attribuito valore probatorio quando non risultino contraddetti da specifiche determinazioni negoziali delle parti o dal contenuto di un atto al quale deve farsi risalire la titolarità dell'area medesima..

Finalità legate al governo del territorio

Protezione civile, determinazione delle superfici comunali, catasto incendi, indagini su reati ambientali, ...

Finalità storiche

Ricostruzione dell'evoluzione naturale e antropica del territorio.

Il modulo inventariale di base

Catasto Terreni

Particella catastale

Porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per qualità di coltura e grado di produttività (classe).

Catasto Edilizio Urbano

Unità immobiliare urbana

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o un insieme di fabbricati, ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e reddituale.

L'archivio cartografico

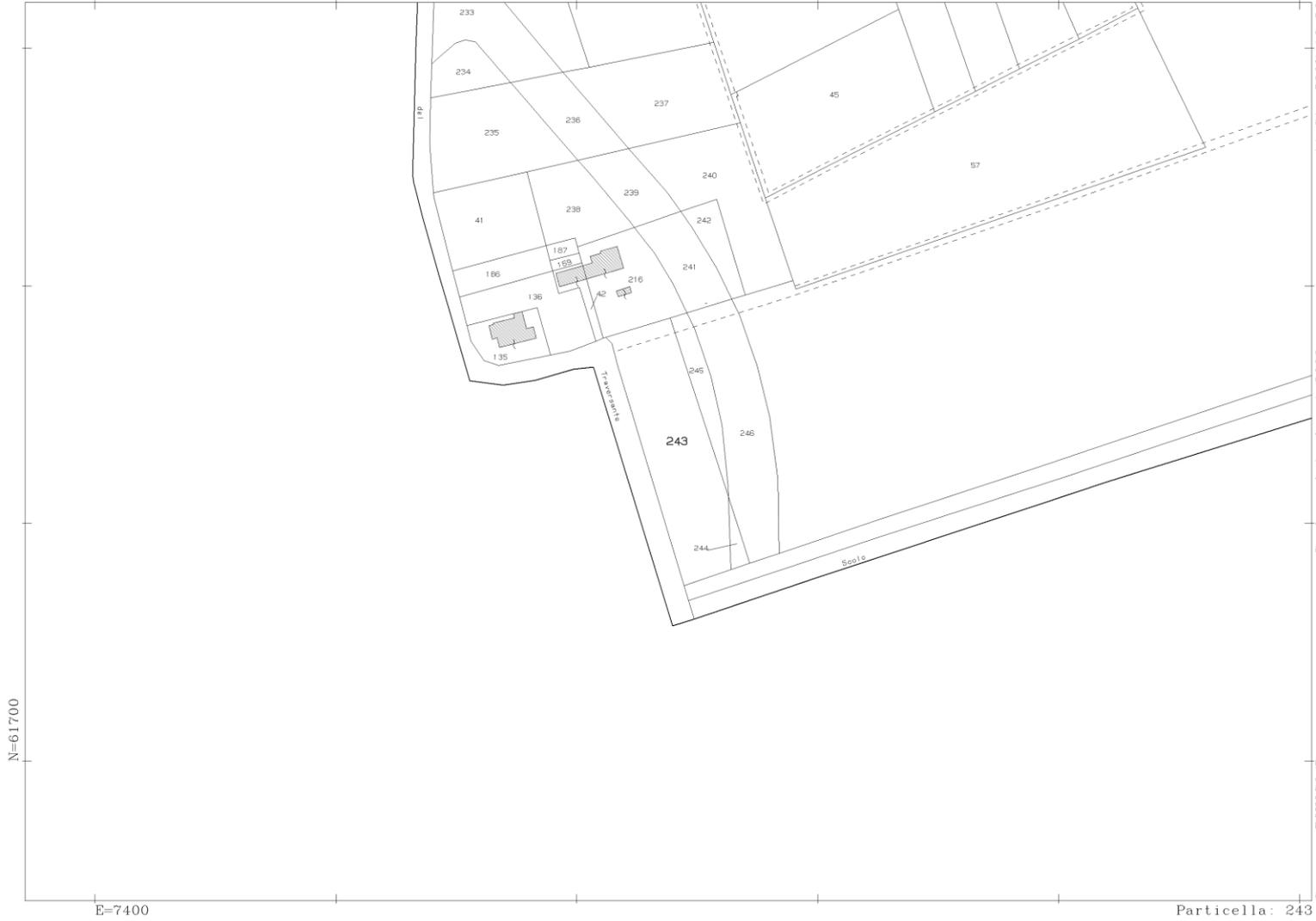
” Attraverso le mappe catastali, definisce la forma, la superficie e la posizione sul territorio delle particelle catastali.

- **Rappresentazione a «grande scala»**
Prevalentemente in scala 1:2000, ma anche, in misura minore, 1:4000, 1:1000, 1:500.
- **Copre totalmente il territorio nazionale**
300 mila *file* cartografici
- È **suddiviso in fogli**, individuati con un numero progressivo
- Costituisce una delle **carte ufficiali** dello Stato italiano.

L'estratto di mappa

Agenzia del Territorio – Ufficio di ROVIGO – Direttore: CARMELO LA GATTUTA

Per Visura



11-Giu-2007 16:36
Prot. n. 681653/2007

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ROVIGO/D
Foglio: 5

L'archivio censuario del Catasto Terreni

Sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni **particella catastale**.

- **Identificazione** catastale
- **Località**
- **Qualità** di coltura praticata per le particelle coltivate ovvero destinazione per quelle sottratte alla produzione agricola
- **Classe** di produttività
- **Consistenza**
- **Redditi** catastali
- **Ditta** catastale
- Dati identificativi degli **atti** che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti intestatari, ovvero nello stato tecnico-fisico dell'oggetto.

L'archivio censuario del Catasto Terreni



Visura terreni.pdf



Visura storica terreni.pdf

Il sistema estimativo del Catasto Terreni

a) **Reddito dominicale**

Reddito fondiario attribuibile al proprietario della particella

b) **Reddito agrario**

Reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo

Come?

Attraverso una metodologia comparativa per «classi e tariffe».

1. Qualificazione
2. Classificazione
3. Determinazione delle tariffe d'estimo
4. Classamento
5. Calcolo dei redditi dominicale e agrario

Qualificazione

” Consiste nella definizione, per ciascun Comune, della lista delle
“ tipologie di coltura presenti sul territorio.

1. Seminativo	Terreno lavorato coll'aratro, o colla vanga, o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante filerisce, a piante erbacee da foraggio od a piante industriali temporanee.
2. Seminativo irriguo.....	Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento ricorrano coltivazioni richiedenti necessariamente l'irrigazione, come per es.: il riso; sia che a talune 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, produttore di foraggio erbaceo, falcidabile almeno una volta all'anno per essere conservato in fieno.
6. Prato irriguo	Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua d'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 d'affitto, non solo nella stagione estiva, ma anche nella invernale, in modo da fornire un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato, o alla fine dell'inverno.
10. Risaia stabile.....	Terreno fornito di acqua d'irrigazione, o propria, o di affitto, coltivato a riso esclusivamente.
11. Pascolo.....	Terreno produttore di erbaggi utilizzabili come foraggio, i quali, non si possono economicamente falciare, e si fanno pascolare dal bestiame.
12. Pascolo arborato.....	Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi, come ai nn. 3 e 7.
13. Pascolo cespugliato.....	Terreno pascolativo, sparso di cespugli, che con l'ombra e l'estesa occupazione dello spazio riducono a limiti ristretti la produzione delle erbe.
14. Giardini.....	Terreni destinati a scopo di delizia, a colture che richiedono speciale apparecchio di riparo o riscaldamento, o in generale sottratti, per qualsivoglia uso, alla ordinaria coltivazione, in quanto non siano a considerarsi come accessori dei fabbricati rurali.
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.....	Terreni coltivati ad agrumi di ogni specie.

Fonte: Allegato "A" dell'Istruzione XV (modificata) della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali del 14 settembre 1931 e successive integrazioni.

Qualificazione

18. Vigneto.....	Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, o esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
19. Frutteto.....	Terreno coltivato a piante da frutta esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
20. Uliveto.....	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	Escluse quelle colture che entrano nelle rotazioni agrarie e quelle che possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
23. Castagneto da frutto..	Terreno occupato esclusivamente o principalmente a castagni da frutto, attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
24. Canneto.....	Terreno produttore di canne destinate al servizio delle vigne ed 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 alto-fusto e di ceduo.

28. Inculto 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 Inculto sterile (*):.....	Terreni assolutamente improduttivi.
Avvertenza.	
Nel caso che esistano colture comprensive di due o più qualità, si potranno introdurre nei prospetti di qualificazione qualità complesse, intitolandole coi nomi uniti insieme. Il qualificatore non applicherà questi nomi multipli, che nel caso in cui le varie qualità, unite insieme, lo siano in proporzioni presso a poco uguali; altrimenti applicherà il nome della qualità predominante.	
(*) Altre particelle catastali esenti da stima.	
Fabbricato da accertare all'urbano	Fabbricato allibrato all'urbano.
Fabbricato urbano.....	
Fabbricato rurale.....	Costruzioni rurali contemplate nell'articolo 15 della legge 1° marzo 1886, n. 3682.
Fabbricati per il culto.....	Fabbricati destinati all'esercizio dei culti ammessi nello Stato.
Fortificazioni.....	Fabbricati e terreni demaniali dello Stato costituenti le fortificazioni militari e le loro dipendenze.
Cimitero.....	Luogo recinto destinato alla sepoltura dei morti.
Miniere, cave, torbiere, saline, tonare, laghi e stagni da pesca..	Vedasi l'articolo 17, legge 1° marzo 1886, n. 3682, ed art. 1 legge 11 luglio 1929, n. 1260.
Stagno.....	Ricettacolo d'acqua, affatto improduttivo e di proprietà privata.
Parchi e viali della Rimembranza	Vedasi legge 21 marzo 1926, n. 550.
Campi di aviazione o di fortuna ed aeroporti	Vedasi normale 36 - Anno 1928 - pubblicata a pag. 214 del B. U. della Direzione generale del catasto - Anno 1928.

Fonte: Allegato "A" dell'Istruzione XV (modificata) della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali del 14 settembre 1931 e successive integrazioni.

La classificazione

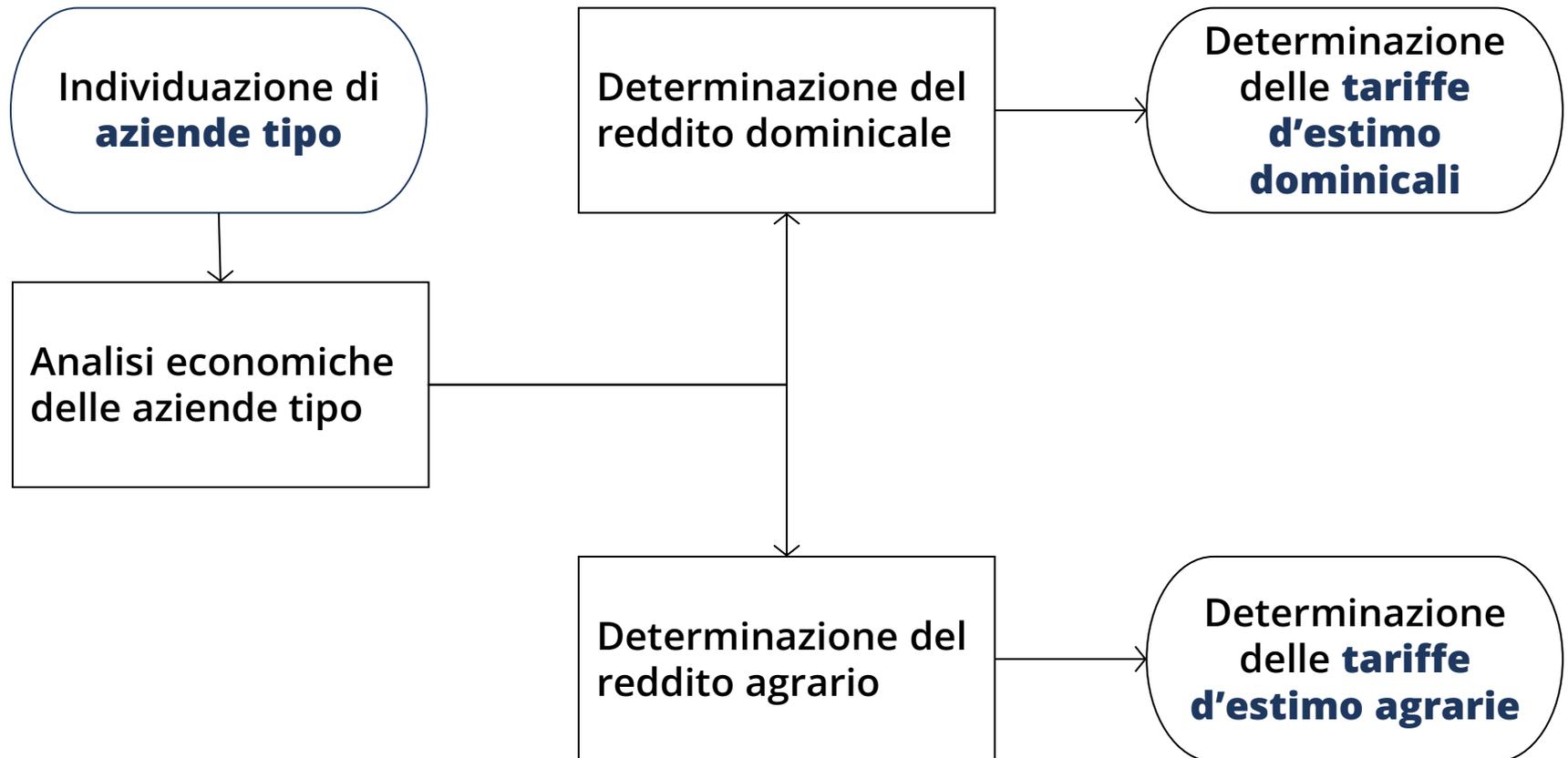
” *Consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in una o più classi*
“ *(U, 1, 2, ...), corrispondenti a diversi livelli di produttività, in relazione a fattori agronomici, topografici ed economici.*

Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulta mediamente pari a circa il 20%.



La determinazione delle tariffe d'estimo

Per ogni qualità e classe presente nel prospetto di qualificazione e classificazione.



Il calcolo del reddito dominicale

$$RD = RPL - Q_{fond}$$
$$RPL = Plv - (Sv + Q_{agr} + Sa + St + I)$$

dove:

RPL reddito padronale lordo

Q_{fond} quote sul capitale fondiario

Plv produzione lorda vendibile

Sv spese varie di produzione

Q_{agr} quote sul capitale agrario

Sa salari

St stipendi

I interesse sul capitale d'esercizio

Il calcolo del reddito agrario

$$RA = St_{dir} + I_a + I_s$$

dove:

St_{dir} compenso per lavoro direttivo

I_a interesse sul capitale di anticipazione

I_s interesse sul valore delle scorte

Il classamento

” *Consiste 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 per la superficie della particella.*



Le tariffe d'estimo del Catasto Terreni, entrate in vigore il 1° gennaio 1988, sono state determinate con riferimento al **periodo economico 1978/1979**.

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

L'archivio censuario del Catasto Terreni

Tipo	Consistenza Particelle
Particelle produttive di reddito (con qualità)	60.201.767
Aree esenti da estimo catastale (con destinazione)	3.513.104
Aree occupate da fabbricati censiti al Catasto Edilizio Urbano (in partita speciale)	22.368.714
Totale Particelle catastali censuario	86.083.585

Fonte: Agenzia delle Entrate (dati al 31/12/2023).

L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano

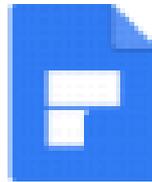
Sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni **unità immobiliare urbana**.

- **Identificazione** catastale
- **Indirizzo**
- **Categoria**
- **Classe** di redditività
- **Consistenza**
- **Rendita catastale**
- **Ditta** catastale
- Dati identificativi degli **atti** che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti intestatari, ovvero nello stato tecnico-fisico dell'oggetto.

L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano



Visura urbano.pdf



Visura storica urbano.pdf

Il sistema estimativo del Catasto Edilizio Urbano

Rendita catastale

Reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte.

Come?

- a) Categorie ordinarie dei gruppi **A, B e C**
Attraverso una metodologia comparativa per «**classi e tariffe**».
 1. Qualificazione
 2. Classificazione
 3. Determinazione delle tariffe d'estimo
 4. Classamento
 5. Calcolo della rendita catastale

Qualificazione

I) - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

- 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 **ville**
- A/9 - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 - **Uffici e studi** privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**

GRUPPO B

- B/1 - **Collegi e convitti**; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo di riferimento)
- B/3 - **Prigioni** e riformatori
- B/4 - **Uffici pubblici**
- B/5 - **Scuole**, laboratori scientifici
- B/6 - **Biblioteche**, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno 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

GRUPPO C

- C/1 - **Negozi** e botteghe
- C/2 - **Magazzini** e locali di deposito
- C/3 - **Laboratori** per arti e mestieri
- C/4 - **Fabbricati e locali** per esercizi sportivi
- C/5 - **Stabilimenti balneari** e di **acque curative**
- C/6 - **Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**
- C/7 - **Tettoie** chiuse o aperte

II) - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 - **Opifici**
- D/2 - **Alberghi e pensioni**
- D/3 - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/5 - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/6 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/7 - **Fabbricati costruiti o adattati** per speciali esigenze di una **attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

- D/8 - **Fabbricati costruiti o adattati** per speciali esigenze di una **attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 - **Edifici galleggianti o sospesi**, assicurati a punti fissi al suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - **Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole

III) - 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 rendere l'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - **Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti**
- E/8 - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
- E/9 - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

CATEGORIE FITTIZIE

GRUPPO F⁵⁶

- 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**
- F/7 - **Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione**

” *Individuazione dell'elenco delle categorie presenti all'interno di ogni Comune.*

La classificazione

” *Consiste nell'individuazione, per ogni categoria catastale elencata, di una o più classi di redditività in relazione a fattori connessi, in particolare, alla posizione dei beni all'interno del Comune (centro, periferia con relative dotazioni di servizi e utilità pubbliche).*

Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulta mediamente pari a circa il 15%.



La determinazione delle tariffe d'estimo

Per ogni categoria catastale e classe presente nel prospetto di qualificazione e classificazione.



Il calcolo del reddito lordo medio ordinario

$$RI = RPL - (S_a + Q_{r,m,a} + Sf + Ines)$$
$$RPL = Ca + I + Sp$$

dove:

RPL reddito padronale lordo

S_a spese di amministrazione

Q_{r/m/a} quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione

Sf sfitto

Ines inesigibilità

Ca canone di affitto annuo

I interessi su canoni e cauzione

Sp spese per migliorie e manutenzione ordinaria attribuite all'affittuario

Il classamento

”” *Consiste nell’associare a ogni unità la categoria e la classe più pertinenti tra*
““ *quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune in*
cui è ubicata, tenuto conto dei caratteri posizionali e tipologico-edilizi
dell’UIU analizzata, nel determinarne la consistenza (in vani, m² o m³ in
relazione alla categoria di censimento) e, successivamente, nel moltiplicare
la tariffa d’estimo accertata per la consistenza dell’unità immobiliare
urbana.



Le tariffe d’estimo del Catasto Edilizio Urbano, entrate in vigore il 1° gennaio 1992, sono state determinate con riferimento al **periodo economico 1988/1989**.

Il sistema estimativo del Catasto Edilizio Urbano

Rendita catastale

Reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte.

Come?

- b) Categorie dei gruppi **D** e **E**
Attraverso una **stima diretta**, unità per unità.

Con quale procedura?

1. Approccio diretto reddituale

$$RC = RL - (S + P_E)$$

dove:

RL reddito ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare

S spese di amministrazione, 2% di RL , manutenzione, 12% di RL , assicurazione, 1% di RL e reintegrazione, 12% di RL

P_E sfitti e rate di fitto dovute e non pagate, 3% di RL

Il sistema estimativo del Catasto Edilizio Urbano

Con quale procedura?

2. Approccio indiretto di mercato

$$RC = V \times r$$

dove:

r saggio di fruttuosità pari al 2% per il gruppo D e al 3% per il gruppo E

V valore di mercato

Il sistema estimativo del Catasto Edilizio Urbano

Con quale procedura?

3. Approccio indiretto di costo

$$RC = V \times r = (K + P) \times r$$

dove:

r saggio di fruttuosità pari al 2% per il gruppo D e al 3% per il gruppo E

V valore di mercato

K costo di produzione, costituito dalla somma di:

$C1$ valore del lotto, $\geq 12\%$ di $C2$

$C2$ costo di realizzazione delle strutture, eventualmente deprezzato

$C3$ costo di realizzazione degli impianti, eventualmente deprezzato

$C4$ spese tecniche

$C5$ oneri concessori e di urbanizzazione, 5% di $C2$

$C6$ oneri finanziari, assumendo un tasso del 13%

P profitto del promotore, 12,44% di K

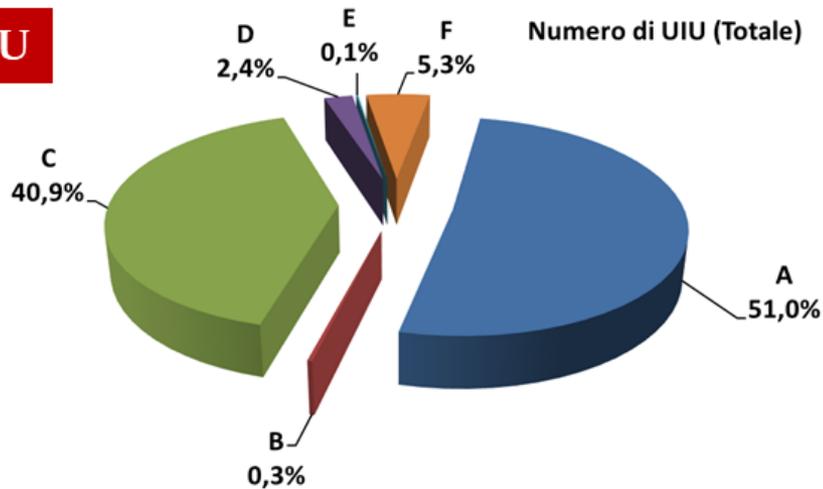
Il patrimonio immobiliare urbano

Categorie catastali	Stock (UIU)	Stock (%)	Rendita catastale (euro)	Rendita catastale (%)
Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati)	35.533.152	51,01%	18.594.806.213	49,55%
Gruppo C (attività commerciali/artigianali, pertinenze)	28.489.629	40,90%	6.085.429.874	16,22%
Gruppo D (destinazione speciale)	1.647.856	2,37%	10.648.211.763	28,37%
Gruppo E (destinazione particolare)	103.841	0,15%	838.714.016	2,23%
Gruppo B (uso collettivo)	206.735	0,30%	1.361.142.939	3,63%
Gruppo F (entità urbane non produttive di reddito)	3.682.100	5,29%	0	0,00%

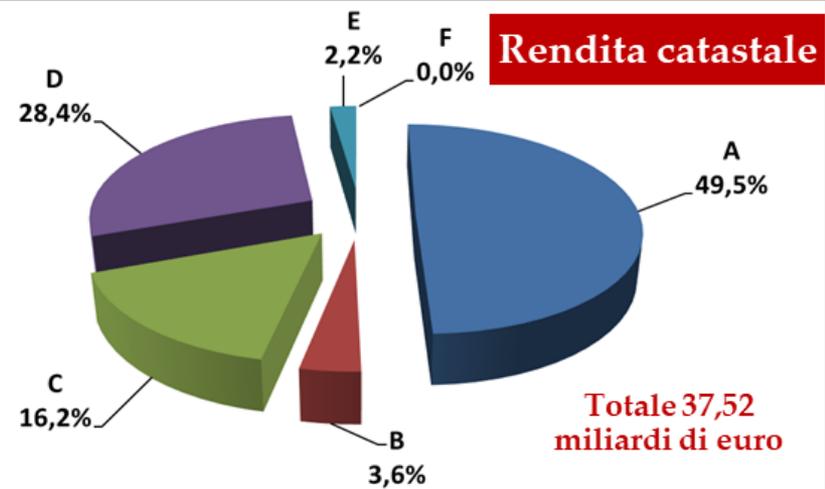
Fonte: Agenzia delle Entrate (dati al 31/12/2023).

Il patrimonio immobiliare urbano

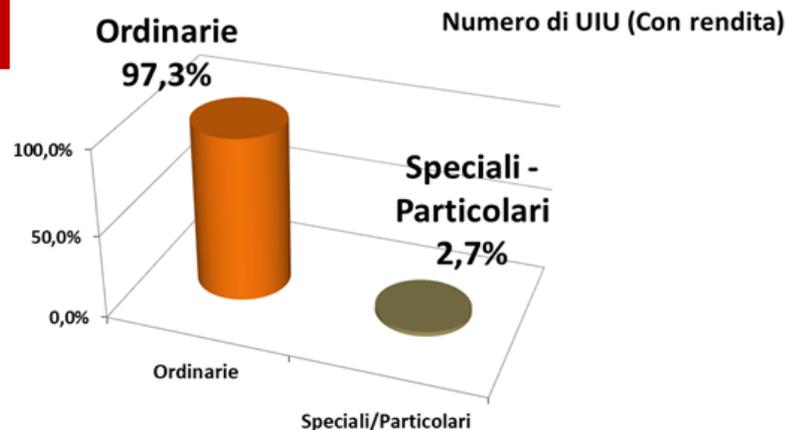
UIU



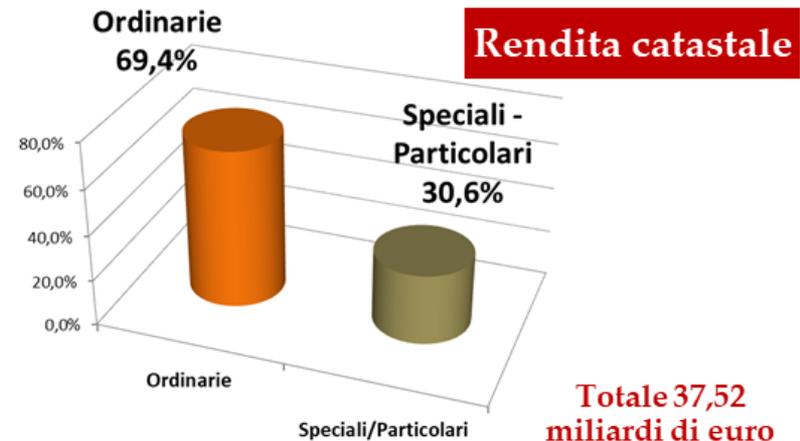
€



UIU



€



L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani

Ogni **unità immobiliare urbana** è corredata di una rappresentazione planimetrica eseguita, di norma, in scala 1:200.

Le unità per le quali non è previsto l'accertamento della rendita catastale sono rappresentate esclusivamente in uno speciale elaborato grafico, denominato **elaborato planimetrico**, che ne individua la forma e la posizione all'interno del fabbricato in cui sono inserite.

L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani, correlato attraverso i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari urbane all'archivio dei dati censuari, è oggi completamente **informatizzato**.



Planimetria.pdf



Elaborato planimetrico.pdf

La procedure di aggiornamento del sistema catastale

La conservazione è demandata prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, **attraverso i tecnici liberi professionisti** abilitati alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale.

Procedura PREGEO per il Catasto Terreni

Per mutazioni dello stato delle particelle (consistenza, forma o destinazione), attraverso la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:

- **tipo di frazionamento**
- **tipo mappale**

Procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano

Gli atti di aggiornamento riguardano:

- **nuove costruzioni**
- **variazioni**

Procedura VOLTURA

Per mutazioni relative ai soggetti titolari di diritti censiti al catasto.

Procedura DOCTE

Per variazioni della coltura praticata su una particella catastale.

La procedure di aggiornamento del sistema catastale

Le competenze dello Stato

- Formazione di **nuova cartografia**
- Rilevazione topografica d'**interesse pubblico**
- **Accertamento** e collaudo degli aggiornamenti proposti dalla parte
- **Verificazioni** ordinarie (lustrazioni) e straordinarie

Il valore catastale

$$VC = RC \times 1,05 \times C$$

dove:

RC rendita catastale

C coefficiente moltiplicatore

Categoria catastale	<i>C</i>
A (prima casa)	110
A, C	120
B	168
D, A/10	60
C1, E	40,8
F	0

Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

- In vigore solo in **alcune zone del territorio nazionale**
Province di Trieste, Gorizia e in parte della provincia di Udine; nel comune di Cortina d'Ampezzo; nei comuni di Magasa e Valvestino della Provincia di Brescia; nel comune di Pedemonte nella provincia di Vicenza; nelle intere province autonome di Trento e Bolzano. Nel resto del territorio nazionale vige la **Conservatoria** dei registri immobiliari.
- Si fonda sulla **Legge Tavolare**
- Il libro fondiario è **pubblico** ed è consultabile da chiunque
- Mappa catastale (rappresentazione cartografica dell'immobile) quale base reale per la **pubblicità immobiliare**

Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

I principi fondamentali

- **Iscrizione**

I diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con l'iscrizione nel libro fondiario. Questa operazione, detta **intavolazione**, è il vero atto traslativo, ed è quindi presupposto di efficacia, anche fra le parti, del trasferimento o della costituzione del diritto reale.

Nel diritto italiano vige, invece, il principio che la compravendita, anche immobiliare, si perfeziona con il solo consenso (art. 1376 del Codice Civile) e che la **trascrizione**, il mezzo con cui viene effettuata la pubblicità, rende opponibile l'acquisto a terzi.

- **Pubblica fede**

L'iscrizione vale titolo in favore dei terzi (aventi un interesse legittimo ed attuale) che in essa facciano affidamento.

- **Legalità**

Nessuna iscrizione può avvenire se non è ordinata con decreto del giudice tavolare, previo controllo, da parte dello stesso, del titolo in base al quale è richiesta l'iscrizione medesima.

Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

Tipologie di iscrizioni

- **Intavolazioni**

Concernenti i diritti reali immobiliari previsti dalla Legge Tavolare (proprietà, servitù, usufrutto, ...) ed immediatamente efficaci.

- **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.

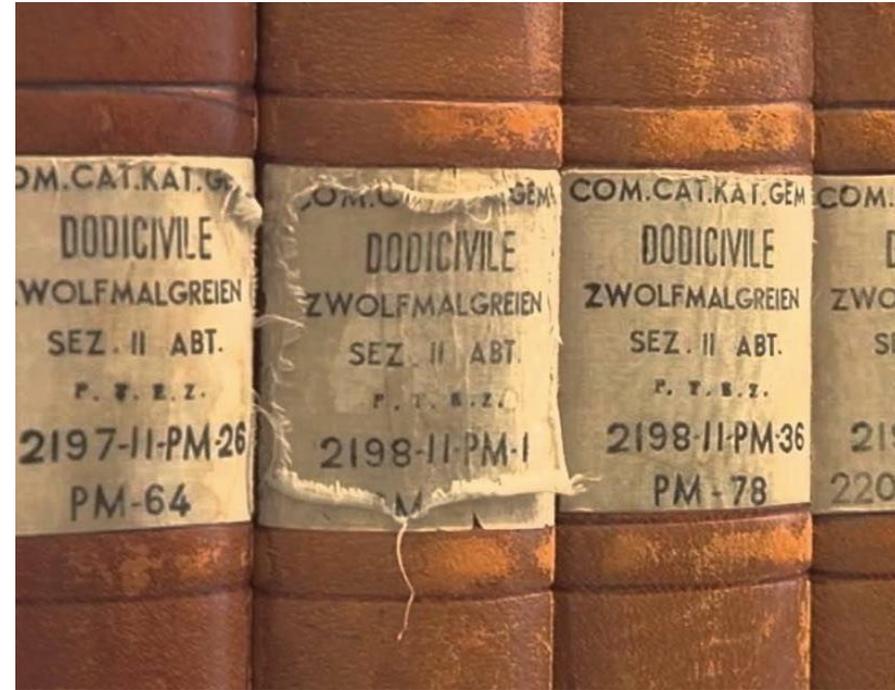
- **Annotazioni**

Concernenti atti e fatti giuridici che, se non annotati, non sarebbero opponibili ai terzi (pubblicità dichiarativa), ma non producono di per sè acquisto o negazione di diritti reali.

Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

Organizzazione dei registri

- **Libro Maestro**
Raccoglie le partite tavolari di ogni comune catastale.
- **Partita Tavolare**
L'insieme di fogli destinati a recepire le iscrizioni riferite a un corpo tavolare.
- **Corpo Tavolare**
Una o più particelle fondiarie e/o edificiali costituenti un'unità, cioè ricomprese nello stesso comune catastale e appartenenti allo stesso proprietario.
- **Collezione dei documenti**
Conserva quanto posto a base delle iscrizioni tavolari (titoli, domanda tavolare e decreto).



Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

La Partita Tavolare

Foglio di consistenza - A

- **Foglio A1**

Riporta l'intestazione della P.T. (numero, sezione, comune catastale, distretto), le particelle costituenti il corpo tavolare, il foglio di mappa, la località, la coltura del fondo, la superficie catastale e la qualità dell'edificio.

- **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«, nonché la struttura condominiale dell'edificio.

Foglio della proprietà - B

Riporta il nome dei proprietari con le rispettive quote, nonché l'annotazione di eventuali limitazioni al libero esercizio di tale diritto (interdizione, inabilitazione, fallimento, ...).

Foglio degli aggravii - C

Riporta le iscrizioni dei diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù passive, ipoteche) e le annotazioni di pignoramenti, sequestri, vincoli, convenzioni di lottizzazione, ...

Il sistema Tavolare (o del Libro Fondiario)

Il Libro Fondiario