



Commissione Catasto

brevi cenni sul catasto

Seminario 10/05/2023 - ing. Agrusti



Le slides sono state ricavate dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate

Divisione Servizi DIREZIONE CENTRALE Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

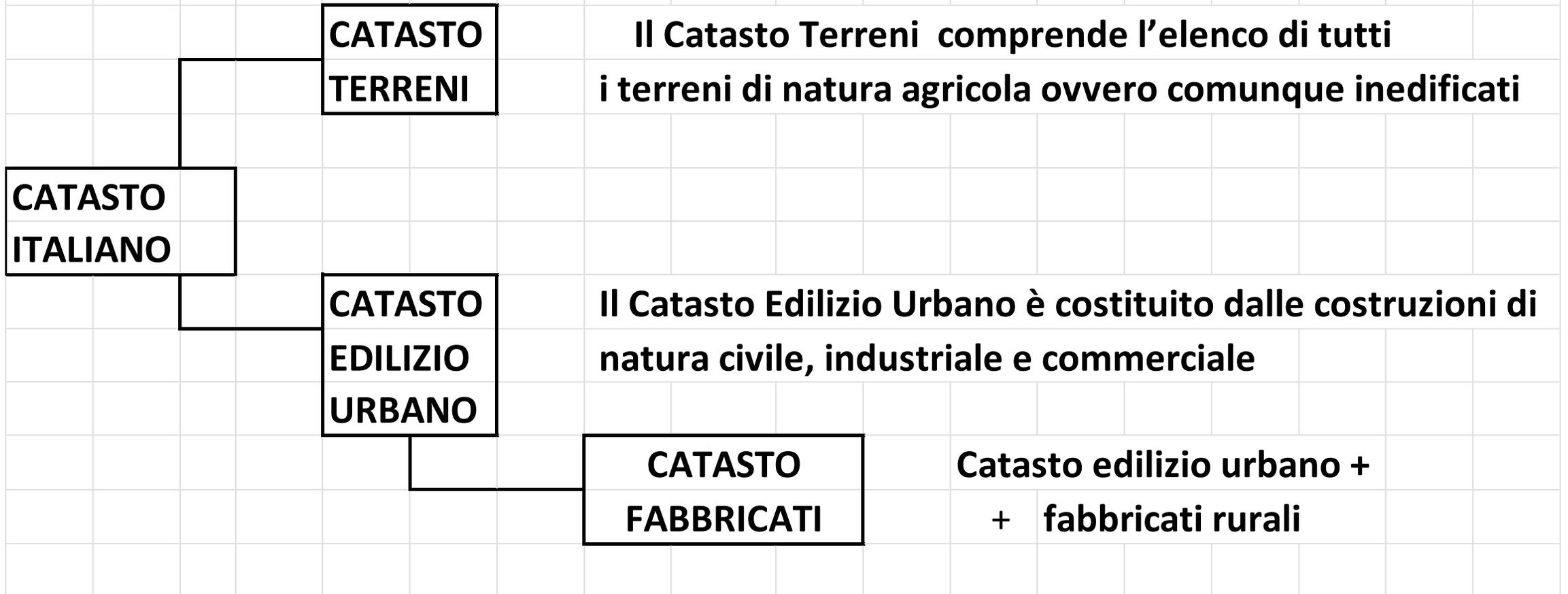
«IL SISTEMA CATASTALE» dati al 31 dicembre 2021

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233848/Il+Sistema+Catastale+2022_dati+31+12+2021+-+in+pubblicazione.pdf/7fd15350-3152-5286-f9f5-6af30b4359e6

Seminario 10/05/2023 - ing. Agrusti



sistema catastale





La **“formazione”** del **Catasto Terreni**, disposta con la legge 1° marzo **1886**, n. 3682,. Il **regolamento per la “conservazione”** del Catasto Terreni è stato approvato con regio decreto 8 dicembre **1938**, n. 2153.

E' stata completata nel **1956**

Il Catasto Terreni è di tipo **geometrico-particellare**, poiché recante informazioni sia sulla natura geometrica (**topografia - forma e consistenza**) che sulle caratteristiche tecnico-economiche (**caratteristiche tecnico-fisiche e redditi**) dell'elemento minimo inventariato e rappresentato in mappa, costituito dalla **“particella catastale”**.

Lo scopo del catasto è:

- ***Accertare le proprietà immobiliari ed evidenziarne le mutazioni***
- ***Perequare l'imposta fondiaria***



CATASTO TERRENO						
FORMAZIONE						
				anno	anni	anni
	Legge 1 marzo	n. 3682		1886		
					52	
	regol. conservazione			1938		70
					18	
	completamento			1956		



La “**formazione**” del **Catasto Edilizio Urbano**, successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto **1939**, n. 1249, di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile **1948**, n. 514.

Il relativo **regolamento di attuazione** è stato approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre **1949**, n. 1142. Il Catasto Edilizio Urbano è entrato in “**conservazione**”, con regole unitarie in tutto il territorio dello Stato, dal 1° gennaio **1962**..



Il **Catasto dei Fabbricati**, istituito con l'emanazione del decreto-legge 30 dicembre **1993**, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è **l'evoluzione del Catasto Edilizio Urbano**; si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali.

Il Catasto dei Fabbricati non sostituisce a oggi il Catasto Edilizio Urbano, ma lo integra e ne estende la competenza.

Lo scopo e le finalità istitutive del C.F. è

- **censire le proprietà immobiliari,**
- **tenerne evidenti le mutazioni**
- **realizzare i presupposti per un'equa imposizione fiscale**



CATASTO URBANO						
FORMAZIONE						
		anno	anni	anni		
Legge 11 agosto n. 1249		1939				
			10			
regol. attivazione		1949		23		
			13			
completamento		1962				
DL 30 DICEMBRE n. 557		1993	catasto fabbricati			



I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE

Il sistema informativo catastale è costituito da quattro archivi, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma correlati tra loro:

- **l'archivio cartografico;**
- **l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);**
- **l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);**
- **l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani.**

Di recente costituzione sono, inoltre:

- **l'archivio dei fabbricati (in fase di completamento);**
- **l'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)**



Modulo inventariale di base

Il modulo inventariale di base del **Catasto Terreni** è rappresentato dalla ***particella catastale***, definita dalla norma come **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).**

Il modulo inventariale di base del **Catasto Edilizio Urbano** è rappresentato dall'***unità immobiliare urbana***, definita dalla norma come **porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o un insieme di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e reddituale.**



L'ARCHIVIO CARTOGRAFICO

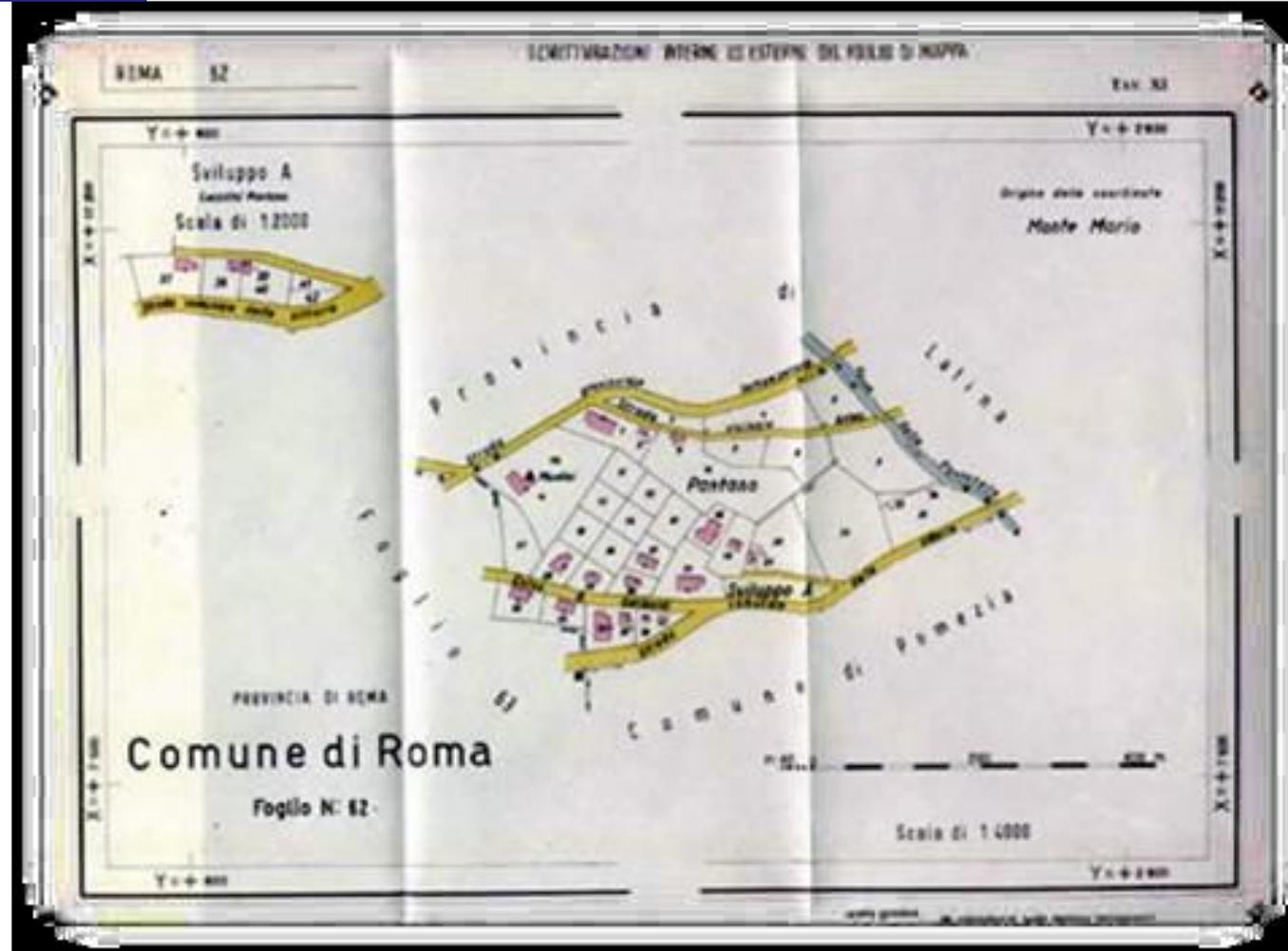
L'archivio cartografico, attraverso le **mappe catastali**, definisce la forma, la superficie e la posizione sul territorio delle particelle catastali.

Specifica finalità della cartografia catastale è, quindi, **la rappresentazione dei beni immobili secondo i differenti diritti sugli stessi insistenti**, tematismo che, nel panorama delle cartografie ufficiali dello Stato, è presente solo nelle mappe catastali.

La mappa catastale è stata formata, di regola, per Comune amministrativo e suddivisa in fogli, individuati con un numero progressivo.

La cartografia catastale costituisce una delle carte ufficiali dello Stato italiano ed è disponibile in formato vettoriale e nel sistema di riferimento nazionale.

.



Seminario 10/05/2023 - ing. Agrusti



I dati cartografici sono gestiti dall'Agenzia mediante un'applicazione di classe GIS, denominata WEGIS (*Web Enable Gis*), unica per tutto il territorio nazionale e operante in ambiente *web*.

Le funzionalità di tale applicazione consentono di:

- effettuare interrogazioni dei **dati cartografici**,
- predisporre **estratti di mappa vettoriale catastale** a fronte di richieste dell'utenza (tecnici professionisti, cittadini),
- **aggiornare la cartografia catastale** in formato vettoriale, sia utilizzando funzionalità proprie di digitalizzazione, sia attraverso l'integrazione degli atti di aggiornamento presentati dai tecnici liberi professionisti.



Oltre che **per gli scopi fiscali** (i redditi agrario e dominicale per i terreni definiscono la base imponibile per le imposte dirette e indirette), le **informazioni cartografiche e catastali** hanno assunto, nel tempo, rilevanza anche:

- per aspetti **civilistici** (individuazione delle proprietà immobiliari),
- per aspetti **giuridici** (probatorietà dell'informazione catastale),
- per aspetti **civili legati al governo del territorio** (protezione civile)
- per **determinazione le superfici comunali, catasto incendi, indagini su reati ambientali, ecc.),**
- per aspetti **storici** (ricostruzione dell'evoluzione naturale e antropica del territorio).



L'archivio censuario del Catasto Terreni

Nell'archivio censuario del Catasto Terreni sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni *particella catastale*. Tra questi, in particolare, si riportano:

- ***identificazione catastale*** (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella);
- ***località*** (indirizzo o denominazione della zona di ubicazione);
- ***qualità di coltura praticata*** per le particelle coltivate ovvero ***destinazione*** per quelle sottratte alla produzione agricola (le informazioni sono codificate e fanno riferimento ad un quadro generale riportante le qualificazioni e le destinazioni d'uso catastali);
- ***classe di produttività*** (indicazione codificata che esprime differenti livelli di potenzialità produttiva del suolo);
- ***consistenza*** (espressa in ettari, are e centiare di superficie);



- **redditi catastali** (distinti in reddito dominicale e reddito agrario);
- **ditta catastale** (codice fiscale e dati anagrafici delle persone fisiche, ovvero denominazione delle persone giuridiche, titolari di diritti reali sulla particella, con l'indicazione della tipologia e quota di diritto reale goduto).

A ogni particella sono associati, altresì, i **dati identificativi degli atti** che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti intestatari (ad esempio, un atto di trasferimento di diritti reali), ovvero nello stato tecnico-fisico dell'oggetto.

Attraverso **l'evidenziazione di tali mutazioni**, i dati censuari della particella catastale sono storicizzati per stadi successivi, in modo da permetterne una consultazione anche con riferimento ad un periodo temporale pregresso



agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Caserta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2019

Data: 16/05/2019 - Ora: 11.22.42 Fine
 Visura n.: T109830 Pag: 1

Dati della richiesta ~~REDAZZATA~~ **COGNOME NOME** **POSSESSORE RICHIEDENTE**
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CASERTA
Soggetto individuato ~~REDAZZATA~~ nata a ~~SANTA MARIA CAPUA VEVERE~~ il ~~06/05/1985~~ F.: ~~RM01751416154K~~

1. Immobili siti nel Comune di CURTI(Codice D228) - 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	3	42		-	SEMINAT IVO	1	03 25		Euro 9,15 L. 17.713	Euro 3,78 L. 7.313	Impianto meccanografico del 26/03/1985	
2	3	694		-	SEMINAT IVO	1	03 50		Euro 9,85 L. 19.075	Euro 4,07 L. 7.875	Impianto meccanografico del 26/03/1985	
3	3	695		-	SEMINAT IVO	1	00 32		Euro 0,90 L. 1.744	Euro 0,37 L. 720	Impianto meccanografico del 26/03/1985	

Totale: Superficie 07,07 Redditi: Dominicale Euro 19,90 Agrario Euro 8,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REDAZZATA nata a SANTA MARIA CAPUA VEVERE il 07/10/1986	RM01751416154K	(1) Proprieta' per 1/3
2	REDAZZATA Refinace nato a SANTA MARIA CAPUA VEVERE il 30/04/1982	RM01751416154K	(1) Proprieta' per 1/3
3	REDAZZATA nata a SANTA MARIA CAPUA VEVERE il 06/05/1985	RM01751416154K	(1) Proprieta' per 1/3

DATI DERIVANTI DA: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/10/1988 protocollo n. CE0012437 in atti dal 29/01/2018 Rogante: ~~REDAZZATA~~ Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: AUTODICHIARAZIONE DPR 445/2000 (n. 1301.1/2018)

Unità immobiliari n. 3

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TITOLO



L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano



Nell'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a 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, che fa riferimento a un quadro generale di qualificazione che comprende differenti categorie organizzate in 5 gruppi identificati con le lettere

A - funzioni residenziali e uffici,

B - funzioni pubbliche,

C - funzioni commerciali e pertinenze,

D - funzioni industriali e commerciali speciali

E - funzioni di interesse collettivo.

In catasto vengono censiti anche i "**beni comuni non censibili**" che sono strumentali all'utilizzo delle unità immobiliari urbane, inoltre sono censite, per finalità inventariali civilistiche, con **categorie "fittizie" del gruppo F**, senza attribuzione di rendita catastale, anche particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia, non hanno capacità di produrre reddito - aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, ecc.;



- **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. Per le unità censite nelle categorie del **gruppo A** è espressa in numero di **vani utili**. Per le unità censite nelle categorie del **gruppo B** è espressa in **metri cubi**, mentre per quelle censite nelle categorie del **gruppo C**, è espressa in **metri quadrati di superficie netta**. Per le unità censite nelle categorie dei **gruppi D ed E**, la **consistenza non è espressa**.
In aggiunta ai dati di consistenza originariamente previsti dalla legge istitutiva del Catasto Edilizio Urbano, con riferimento a quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per le unità censite nelle categorie afferenti ai gruppi A, B e C, è stata determinata anche la consistenza in metri quadrati di superficie lorda sviluppata);
- **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).



L'indicazione degli intestatari, dei diritti reali goduti e delle relative quote, nonché la registrazione delle mutazioni dei diritti e dello stato delle unità immobiliari urbane, avviene in modo del tutto analogo a quanto già descritto in relazione alle particelle catastali censite nell'archivio del Catasto Terreni.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Data: 08/04/2023 Ora: 17.34.32

Visura n.: T49105

Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: AVV Foglio: 8 Particella: 1225 Sub.: 109

Unità immobiliare dal 26/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	AVV	8	1225	109	6		C/6	6	19 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 167,80	VARIAZIONE del 26/11/2015 Pratica n. NA0502660 in atti dal 26/11/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 229567.1/2015)	
Indirizzo		VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 96 - Particella 132

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	AVV	8	1225	109	6		C/6	6	19 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 167,80	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano S											
Notifica							Partita		1300643		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare											



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile senza intestati

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Data: 08/04/2023 Ora: 17.34.32

Segue

Visura n.: T49105

Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AVV	8	1225	109	6		C/6	6	19 m ²		Euro 167,80 L. 324.900	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/1999 in atti dal 20/01/2000 CESS. DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n. 36831.1/1999)
Indirizzo		VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano 5										
Notifica		Partita					1300643		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AVV	8	1225	109	6		C/6	6	19 m ²		L. 324.900	FRAZIONAMENTO del 16/05/1996 in atti dal 11/06/1996 E INSERIMENTO CLS (n. 8644.1/1996)
Indirizzo		VIALE COTRONEI MARINO n. 6D Interno 9 Piano 5										
Notifica		Partita					1201672		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AVV	8	1225	45	6		C/6	7	821 m ²		L. 16.337.900	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/05/1993 in atti dal 10/02/1995 CLASSAMENTO (n. 13700.2/1993)
Indirizzo		VIALE COTRONEI MARINO n. 6/D Piano S1										
Notifica		Partita					1201672		Mod.58		-	



Visura storica per immobile senza intestati

Data: 08/04/2023 Ora: 17.34.32

Fine

Visura n.: T49105 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	1993	13700	6		C/6	7	821 m ²		L. 16.337.900	FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 10/02/1995 CLASSAMENTO (n. 13700.1/1993)
Indirizzo			VIALE COTRONEI MARINO n. 6/D Piano S1								
Notifica			Partita			1201672			Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	AVV	8	1225	1	6		C/6	7	881 m ²		L. 17.531.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIALE COTRONEI MARINO n. 6D Piano S1									
Notifica			Partita			124586			Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	AVV	8	1225	1	6		C/6	7	881 m ²		L. 65.986	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIALE COTRONEI MARINO n. 6D Piano S1									
Notifica			Partita			124586			Mod.58		-	

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2023
Ora: 17:32:50
Numero Pratica: T49014/2023
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile senza intestati

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/04/2023

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 109

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 96 Particella 132

Classamento:

Rendita: Euro 167,80
Zona censuaria 6,
Categoria C/6⁹, Classe 6, Consistenza 19 m²
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 109

Indirizzo: VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 21 m²

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero
13700

FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal
10/02/1995 CLASSAMENTO (n. 13700.1/1993)

📅 dal 26/05/1993 al 16/05/1996
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
45

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
26/05/1993 in atti dal 10/02/1995 CLASSAMENTO (n.
13700.2/1993)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2023
Ora: 17:32:50
Numero Pratica: T49014/2023
Pag: 2 - Segue



📅 dal 16/05/1996
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109

FRAZIONAMENTO del 16/05/1996 in atti dal
11/06/1996 E INSERIMENTO CLS (n. 8644.1/1996)

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
1
VIALE COTRONEI MARINO n. 6D Piano S1
Partita: 124586

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero
13700
VIALE COTRONEI MARINO n. 6/D Piano S1
Partita: 1201672

FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal
10/02/1995 CLASSAMENTO (n. 13700.1/1993)

📅 dal 26/05/1993 al 16/05/1996
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
45
VIALE COTRONEI MARINO n. 6/D Piano S1
Partita: 1201672

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
26/05/1993 in atti dal 10/02/1995 CLASSAMENTO (n.
13700.2/1993)

📅 dal 16/05/1996 al 23/11/1999
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109
VIALE COTRONEI MARINO n. 6D Interno 9 Piano
S
Partita: 1201672

FRAZIONAMENTO del 16/05/1996 in atti dal
11/06/1996 E INSERIMENTO CLS (n. 8644.1/1996)

📅 dal 23/11/1999 al 26/11/2015
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109
VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano
S
Partita: 1300643

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/1999 in
atti dal 20/01/2000 CESS.DIRITTI A TITOLO
ONEROSO (n. 36831.1/1999)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2023
Ora: 17:32:50
Numero Pratica: T49014/2023
Pag: 3 - Segue



📅 dal 26/11/2015
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109
VIALE MARINO COTRONEI n. 6D Interno 9 Piano
S1

VARIAZIONE del 26/11/2015 Pratica n. NA0502660 in
atti dal 26/11/2015 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 229567.1/2015)

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
1
Rendita: Lire 65.986
Zona censuaria 6
Categoria C/6⁹, Classe 7, Consistenza 881 m²
Partita: 124586

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
1
Rendita: Lire 17.531.900
Zona censuaria 6
Categoria C/6⁹, Classe 7, Consistenza 881 m²
Partita: 124586

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 26/05/1993 al 26/05/1993
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero
13700
Rendita: Lire 16.337.900
Zona censuaria 6
Categoria C/6⁹, Classe 7, Consistenza 821 m²
Partita: 1201672

FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal
10/02/1995 CLASSAMENTO (n. 13700.1/1993)

📅 dal 26/05/1993 al 16/05/1996
Immobile predecessore
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
45
Rendita: Lire 16.337.900
Zona censuaria 6

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
26/05/1993 in atti dal 10/02/1995 CLASSAMENTO (n.
13700.2/1993)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2023
Ora: 17:32:50
Numero Pratica: T49014/2023
Pag: 4 - Fine



Categoria C/6^a, Classe 7, Consistenza 821 m²
Partita: 1201672

📅 dal 16/05/1996
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109
Rendita: Euro 167,80
Rendita: Lire 324.900
Zona censuaria 6
Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 19 m²
Partita: 1201672

FRAZIONAMENTO del 16/05/1996 in atti dal
11/06/1996 E INSERIMENTO CLS (n. 8644.1/1996)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 1225 Subalterno
109
Totale: 21 m²
Totale escluse aree scoperte : 21 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
16/05/1996, prot. n. 000008644

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani



Il sistema informativo del Catasto Edilizio Urbano include, oltre alle informazioni di carattere censuario sopra descritte, anche informazioni di tipo grafico. In particolare, 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.

In particolare, mentre le planimetrie già esistenti in formato cartaceo sono state introdotte nel sistema mediante acquisizione delle rispettive immagini *raster*, a partire dalla fine degli anni '90, con l'informatizzazione delle procedure di aggiornamento, le nuove unità immobiliari (nuove costruzioni o variazioni di quelle esistenti) vengono registrate nel sistema informativo, corredate obbligatoriamente della rappresentazione planimetrica già fornita in formato elettronico da parte dei tecnici liberi professionisti.



MODULARIO
F. rig. rend. 487

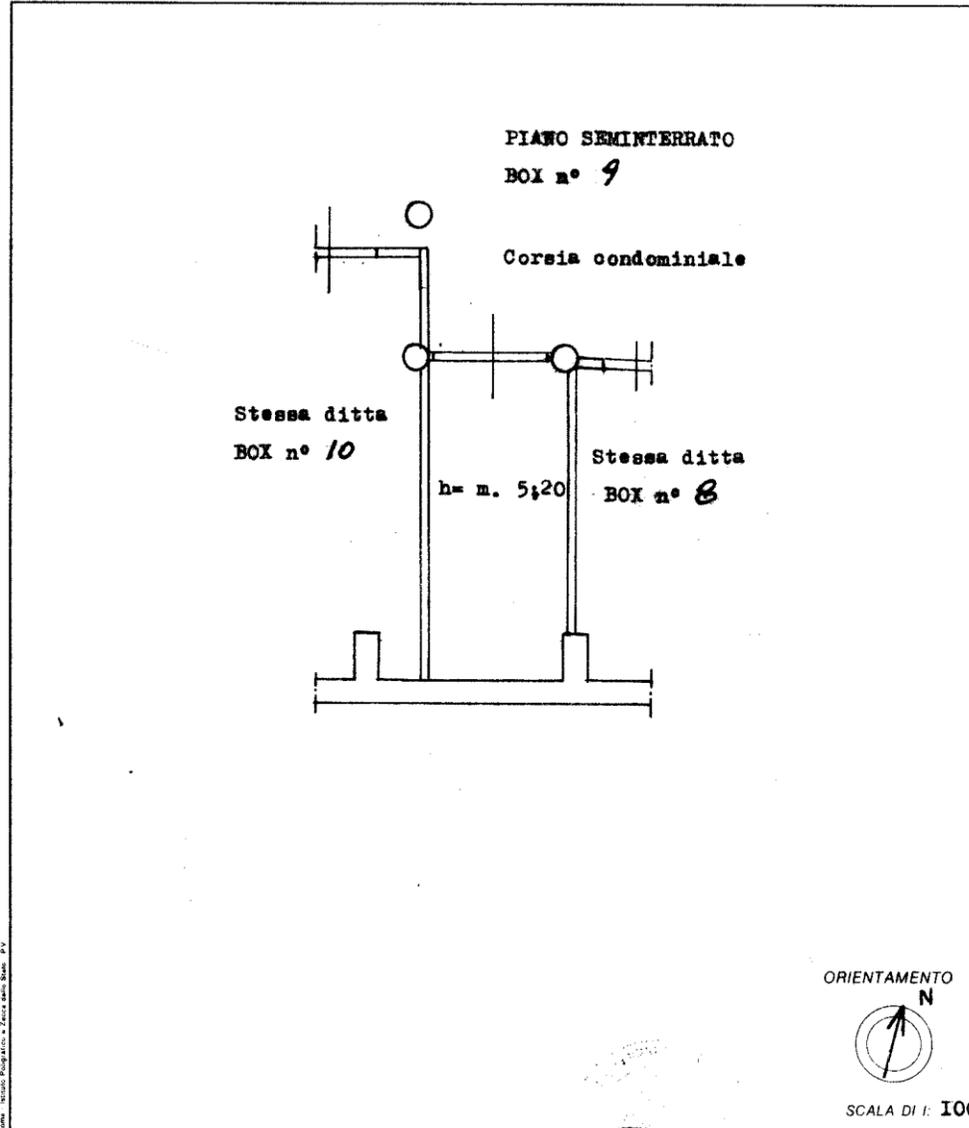


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NAPOLI** via **MARINO e COTRONEI** civ. **6/D**



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA VARRICCHIO AMERIGO		RISERVATO ALL'UFFICIO 8644
Identificativi catastali F. AUV/8 n. 1225 sub. 109	Isritto all'albo de GEOMETRI della provincia di NAPOLI n. 1313 data 14.05.96 Firma Varricchio Amerigo			



L'Anagrafe immobiliare integrata e il Sistema Integrato del Territorio (SIT)

Dal 2010, il sistema catastale è completamente informatizzato ed è gestito nell'ambito del sistema dell'“**Anagrafe Immobiliare Integrata**”, che comprende ed integra al suo interno non solo la banca dati catastale, compresa quella cartografica, ma anche quelle di Pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nate e storicamente gestite in forma separata, ponendo al centro i beni immobili.

L'integrazione è finalizzata alla costituzione di un inventario completo e uniforme del patrimonio immobiliare italiano, a supporto della fiscalità immobiliare, che integri la corretta individuazione dell'oggetto (l'immobile) e le correlazioni con il soggetto (il titolare di diritti reali).



L'Anagrafe Immobiliare Integrata è costituita dalle due componenti:

- il **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**, che costituisce il nuovo catalogo nazionale degli immobili, evoluzione del sistema informativo catastale verso un sistema web georeferenziato, con il quale è superata la separazione storica delle componenti principali (cartografia, censuario terreni e urbano, planimetrico), basato sul sistema cartografico e specializzato per la gestione delle informazioni *oggettive* degli immobili.

L'obiettivo del SIT è quello di integrare le informazioni grafiche con quelle alfanumeriche e permettere la corretta geo-localizzazione sullo spazio geografico e una precisa descrizione delle caratteristiche rilevanti ai fini fiscali di ciascun immobile censito in catasto, integrando le informazioni descrittive, identificative, tecniche, censuarie, il relativo valore fiscale nonché i valori medi di mercato necessari alla verifica e all'aggiornamento del valore fiscale, e utilizzando anche informazioni provenienti da fonti esterne



- **l'Anagrafe dei Titolari (AdT)**, che è la componente informativa sui dati giuridici e include l'originaria "Banca dati integrata" nazionale.

L'archivio permette di **definire la corretta identificazione dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, ai fini fiscali**, migliorando la qualità dei dati attraverso la rappresentazione qualificata delle loro relazioni e la piena integrazione degli archivi di catasto e di pubblicità immobiliare (le Conservatorie dei Registri Immobiliari).

La stretta interconnessione tra le due componenti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e la possibilità del nuovo sistema di ospitare ed integrare altre fonti informative consentono oggi maggiore efficienza nel contrasto all'evasione ed elusione fiscale nel settore immobiliare, oltre a migliorare la qualità e l'accuratezza delle finalità civilistiche, anche a garanzia della conoscenza e dell'interoperabilità delle informazioni territoriali a supporto delle politiche territoriali e ambientali.



L'archivio dei fabbricati

Nell'ambito del Sistema Integrato del Territorio (SIT), a integrazione di quanto previsto nell'attuale ordinamento del catasto nazionale, fondato sulle *particelle* e sulle *unità immobiliari urbane*, **l'Agenzia ha avviato un progetto per la gestione delle informazioni di una nuova entità logica - il “fabbricato” - finora mai considerato, in via autonoma, negli atti del catasto.**

La nuova **entità “fabbricato”** raccoglie le informazioni **strutturali, funzionali ed economiche** dell'edificio consentendo 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



L'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)

L'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU) è previsto dall'art. 3 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dal DPCM attuativo 12 maggio 2016. Tale archivio, realizzato dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, già contiene gli stradari e i numeri civici di tutti i Comuni italiani, certificati dai Comuni medesimi e come previsto dal DPCM attuativo **“costituisce, dalla data di attivazione, il riferimento nazionale per gli stradari e indirizzari comunali”**.

Il 25 maggio 2022 si è avviata l'attività di conferimento dei dati in ANNCSU da parte dei Comuni, che dovrebbe completarsi entro la fine dell'anno. I servizi dell'ANNCSU, che consentiranno agli enti della Pubblica Amministrazione, ai cittadini e alle imprese la fruizione dei dati contenuti in tale archivio, potranno essere attivati per i soli ambiti territoriali dei Comuni che hanno completato il conferimento. **Attualmente i dati dell'ANNCSU sono interrogabili solo dai Comuni in qualità di titolari del dato, dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, in qualità di enti gestori; quest'ultima già da diversi anni utilizza i dati per bonificare gli indirizzi catastali al fine di uniformarli a quelli certificati dai Comuni.**



LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO



Mentre la “**formazione**” del catasto è stata curata dallo **Stato**, il suo **aggiornamento** è demandato prevalentemente all’azione dei proprietari degli immobili, attraverso i **tecnici liberi professionisti abilitati** alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale (prevalentemente geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi e forestali, periti edili, periti agrari e agrotecnici).

Sono di piena **competenza dello Stato**, oltre alla gestione degli inventari, le attività di:

- **formazione di nuova cartografia;**
- **rilevazione topografica d’interesse pubblico;**
- **accertamento e collaudo degli aggiornamenti proposti dalla parte;**
- **verificazioni ordinarie (lustrazioni) e straordinarie.**

Con l’avvenuta informatizzazione degli atti catastali, l’Amministrazione catastale ha adottato, progressivamente nel tempo, procedure per la presentazione su supporto informatico e per la trasmissione telematica delle richieste di variazione delle informazioni catastali da parte dell’utenza, finalizzate alla registrazione in tempo reale nelle banche dati degli esiti degli aggiornamenti proposti.



La procedura PREGEO per il Catasto Terreni

Per quanto concerne il Catasto Terreni, le mutazioni nello stato delle particelle catastali (consistenza, forma o destinazione) sono attivate, a cura dei privati interessati, attraverso la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:

- **tipo di frazionamento**, finalizzato alla divisione di una o più particelle per generare nuove particelle geometricamente diverse;
- **tipo mappale**, previsto quando su una particella viene edificato un nuovo fabbricato o altra stabile costruzione, ovvero un ampliamento del preesistente.

Tali atti sono redatti con la procedura informatizzata denominata PREGEO (PREtrattamento GEOmetrico) che consente, attraverso la gestione di dati amministrativi, tecnici e geografici relativi al rilievo, l'aggiornamento dell'archivio cartografico e dell'archivio censuario del Catasto Terreni.



Il modello tecnico-organizzativo di aggiornamento del Catasto Terreni è basato sulla:

- **condivisione degli archivi catastali con i professionisti**, via *web*, degli estratti di mappa;
- **partecipazione attiva dei professionisti al procedimento di predisposizione delle proposte di aggiornamento cartografico** e la trasmissione telematica degli atti;
- **esecuzione, da parte della procedura PREGEO, dei controlli necessari** secondo le vigenti disposizioni in materia, dell'aggiornamento automatico della cartografia catastale e del corrispondente archivio censuario.



La procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano

Con riferimento al Catasto Edilizio Urbano, gli atti di aggiornamento tecnico concernono:

- **nuove costruzioni**, previste in caso di nuova edificazione di un fabbricato o di altra stabile costruzione. L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati amministrativo-censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che le planimetrie;
- **variazioni nello stato o nella consistenza di unità immobiliari** preesistenti già censite, in seguito a trasformazioni edilizie.



Per la redazione di tali atti di aggiornamento, il professionista abilitato si avvale della procedura denominata **DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati)** che consente di creare i *file* contenenti le informazioni grafiche (planimetrie ed elaborati planimetrici) e alfanumeriche (caratteri tecnico-fisici e reddituali) relative alle unità immobiliari oggetto di accatastamento o dichiarazione di variazione. La procedura contiene le funzionalità per la proposta, da parte del tecnico professionista, di attribuzione della consistenza, della categoria e della classe (e, quindi, della relativa rendita catastale) alle unità immobiliari dichiarate, definibile anche sulla base di uno specifico algoritmo che prende a riferimento le caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare influenti sul reddito.

Tale rendita rimane negli atti catastali come "**rendita proposta**" fino a quando l'Ufficio non provvede, con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque **entro dodici mesi (il termine è ordinatorio e non perentorio)** dalla presentazione, a compiere le operazioni di controllo ed eventuale rettifica, con notifica dell'avviso di accertamento all'interessato.

La procedura VOLTURA

Le **mutazioni relative ai soggetti** riguardano principalmente le **domande di variazione** per il cambiamento degli intestatari in catasto (domande di volture), presentate da coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti civili o giudiziali che danno luogo al trasferimento di diritti censiti in catasto (notai, pubblici ufficiali roganti, cancellieri dei tribunali, ecc.).

Parimenti, chi ha l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione deve provvedere alla presentazione delle domande di volture in conseguenza di trasferimenti per causa di morte. Per tale adempimento è disponibile anche la procedura informatizzata denominata VOLTURA che consente la redazione, in formato digitale, delle domande di volture derivanti, di norma, da trasferimenti per causa di morte (successioni, riunioni di usufrutto, ecc.), per favorire l'immediata acquisizione a sistema delle variazioni dei soggetti e conseguire il diretto e puntuale aggiornamento della banca dati catastale



La procedura DOCTE

I soggetti che effettuano variazioni della coltura praticata su una particella di terreno, rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto Terreni, hanno l'obbligo di dichiarare le variazioni, utilizzando il **Software DOCTE 2.0** oppure uno specifico modello di Dichiarazione di variazione di coltura (modello 26) che va presentata al competente Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia.

Da gennaio 2007 quest'adempimento non è più necessario, nel caso in cui un soggetto dichiara correttamente l'uso del suolo sulle singole particelle catastali a un Organismo pagatore, riconosciuto ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli. Sulla base di tali dichiarazioni Agea (l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura) ogni anno propone all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto Terreni.

In seguito all'aggiornamento, l'Agenzia delle Entrate pubblica nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana un comunicato con l'elenco dei Comuni interessati dalle variazioni colturali.

Per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, l'Agenzia rende disponibili gli elenchi delle particelle interessate dall'aggiornamento. L'elenco delle particelle oggetto delle variazioni colturali è consultabile:

- presso gli Uffici provinciali-Territorio;
- presso i Comuni interessati;
- **online, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.**

Gli utenti possono segnalare eventuali incongruenze tra le informazioni da loro dichiarate e quelle presenti nella banca dati del Catasto Terreni, mediante una richiesta di rettifica.



Servizi per i PROFESSIONISTI

Tenuto conto del livello di coinvolgimento dei professionisti nel processo di aggiornamento delle banche dati catastali, l’Agenzia ha dato significativo impulso allo sviluppo di servizi finalizzati alla semplificazione dei connessi adempimenti ed, in particolare, all’impiego del canale telematico. In tale ottica, ha realizzato uno specifico portale *web*, denominato “SISTER”, attraverso il quale è possibile accedere ai servizi di:

- **visura catastale**: comprende funzioni di ricerca avanzate (chiavi di interrogazione diversificate, consultazioni attuali e storiche, ecc.) dei dati del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (con relativa stampa dei dati). Il risultato della consultazione, prodotto in tempo reale, è identico, nel contenuto, a quanto si ottiene presso lo sportello;
- **visura catastale in formato elaborabile**: consente di disporre delle visure catastali (generalmente rilasciate in formato non editabile pdf), anche in formato elaborabile “xml”, per effettuare diverse attività. In tal modo i professionisti (e gli enti) possono integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del Catasto Terreni e Urbano;
- **richiesta/rilascio estratto di mappa digitale** (finalizzato alla redazione degli atti di aggiornamento);



- **presentazione documenti:** permette di inoltrare telematicamente atti e documenti applicativi rilasciati dall'Agenda (PREGEO, DOCFA, ecc.) per l'aggiornamento delle basi informative catastali, il monitoraggio dello stato di elaborazione e la ricezione in via telematica delle risposte dell'Ufficio al mittente, attraverso l'invio telematico agli Uffici di competenza (pubblicità immobiliare, Registro, catasto)20;
- **mappe catastali online:** il servizio consente agli utenti abbonati alla piattaforma *web* del sistema telematico territorio "SISTER" di richiedere le mappe relative a tutte le Province italiane, fatta eccezione per i territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano. L'acquisto online ha gli stessi costi applicati alle riproduzioni delle mappe in formato digitale rilasciate presso gli Uffici provinciali-Territorio (*Provvedimento del 19 marzo 2003 dell'Agenda del Territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 74 del 29 marzo 2003*);
- **visure delle planimetrie online:** i professionisti che possono utilizzare il servizio sono i tecnici abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale o ad adempimenti connessi alla stipula di atti relativi a un immobile (incaricati da uno dei titolari di diritti reali sull'immobile o dall'autorità giudiziaria) e i notai, incaricati di stipulare atti relativi a un immobile. Il servizio è gratuito e compreso nell'adesione al servizio di *presentazione documenti* a cui si accede utilizzando la piattaforma SISTER.



Scrivania del Territorio

Sul sito istituzionale dell’Agenzia è disponibile, da dicembre 2016, la **Scrivania del Territorio**, un sistema catastale di *front-end* che si inserisce nell’ambito delle proposte dell’Agenzia delle Entrate per la realizzazione dell’Agenda della Semplificazione. Con la scrivania è possibile accedere, da un’unica interfaccia sul proprio pc, alla nuova generazione di applicazioni per la compilazione e il controllo destinate ai professionisti abilitati all’aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria dell’Agenzia.

A supporto della predisposizione degli atti catastali, in coerenza con gli sviluppi della nuova piattaforma *web* catastale del Sistema Integrato del Territorio (SIT), la scrivania permetterà progressivamente l’installazione e l’aggiornamento *on line* dei pacchetti *software* utili per la compilazione e la trasmissione degli atti senza dover più accedere per le singole operazioni al sito istituzionale dell’Agenzia.



Servizi di consultazione e di interoperabilità della cartografia catastale



Sono due i servizi di consultazione cartografica disponibili, fruibili anche attraverso piattaforme “mobile”:

- ***Consultazione cartografia catastale WMS***: basata sullo standard internazionale *Web Map Service*, utilizzabile con un software GIS (*Geographic Information System*) o con specifiche applicazioni a disposizione dell'utente; il servizio consente di consultare la cartografia catastale anche in maniera integrata con altri dati geografici (ad es. ortofoto, piani regolatori, analisi di pericolosità, infrastrutture), supportando gli enti pubblici e gli utenti privati che utilizzano le informazioni cartografiche del catasto in vari ambiti di attività (urbanistica, fiscalità locale, protezione civile e soccorso, gestione dell'ambiente e dei beni culturali); <https://www.geomappe.org/>
- ***Geoportale cartografico catastale***: piattaforma accessibile tramite Internet (all'indirizzo <https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it>), che consente di ricercare e visualizzare in maniera semplice le particelle presenti sulla mappa del catasto, senza la necessità di scaricare alcun *software*. Da giugno 2021, utilizzando il posizionamento satellitare, è possibile consultare la mappa catastale in corrispondenza della propria posizione geografica e identificare quindi la particella catastale su cui ci si trova.



Servizio di consultazione della cartografia catastale WMS - risultato di una richiesta (a sinistra) e utilizzo del servizio in combinazione con ortofoto (a destra)





- **Geoportale cartografico catastale:** piattaforma accessibile tramite Internet (all'indirizzo <https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it>), che consente di ricercare e visualizzare in maniera semplice le particelle presenti sulla mappa del catasto, senza la necessità di scaricare alcun *software*. Da giugno 2021, utilizzando il posizionamento satellitare, è possibile consultare la mappa catastale in corrispondenza della propria posizione geografica e identificare quindi la particella catastale su cui ci si trova.

Il Geoportale **consente solo la ricerca e la visualizzazione delle particelle presenti sulla mappa del Catasto dei Terreni;** per ottenere le informazioni cartografiche complete e quelle censuarie del Catasto dei Terreni e del Catasto dei Fabbricati sono disponibili i seguenti servizi:

- Consultazione personale (gratuita per i titolari di diritti reali)
- Visura catastale telematica (a pagamento)



Geoportale Cartografico Catastale

The screenshot displays the web application interface for the Geoportale Cartografico Catastale. At the top, the header includes the logo of the Agenzia delle Entrate and the title "Geoportale Cartografico Catastale". Below the header is a navigation menu with options: Home, Esplora la Mappa, INSPIRE, Guida al servizio, and Dati e statistiche. The main content area features a search panel on the left titled "Ricerca su Mappa" with dropdown menus for "Regione" (set to LAZIO), "Provincia Catastale" (set to ROMA), "Comune Catastale" (set to ROMA/001/A), "Foglio del Catasto Terreni" (set to 485), and "Particella della mappa" (set to 226). A "Ricerca" button is at the bottom of the search panel. The central map shows a cadastral map of a city block with a red rectangle highlighting a specific parcel. A pop-up window titled "Informazioni particella catastale" provides details: COMUNE CATASTALE: ROMA (RM) - 0001, SEZIONE: A, FOGLIO: 485, ALLEGATO: 0, SVILUPPO: 0, PARTICELLA: 226. To the right of the map is a "Livelli" (Layers) panel titled "Cartografia Catastale" with a "Visualizza" checkbox and a list of layers: Province Catastali, Mappe, Acque, Strade, Particelle, Edificati, and Aree verdi. A "Chiudi" button is at the bottom of the layers panel. The bottom left corner of the map area shows the "GEOPOI" logo.



Attraverso questi servizi, si può facilmente individuare il codice identificativo di una qualsiasi particella, mediante il quale accedere a tutte le informazioni ad essa connesse, presenti negli archivi catastali (tramite i servizi di visura). È inoltre possibile verificare se ciò che è presente in mappa sia aderente alla realtà territoriale.



IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

Per la determinazione massiva delle rendite catastali delle unità immobiliari urbane censite nel Catasto Edilizio Urbano le norme catastali prevedono diversi approcci in relazione alla destinazione funzionale delle unità (categoria catastale).

In particolare, per le unità censite nelle categorie ordinarie dei **gruppi A, B e C** (cfr. Allegato 1), la norma prevede una **metodologia comparativa** per “classi e tariffe”, mentre per le unità immobiliari urbane censite nelle categorie dei **gruppi D ed E**, tenuto conto dei caratteri particolari e singolari di tali beni, è prevista la “**stima diretta**”, unità per unità.

Per le unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A, B e C si procede preliminarmente all’individuazione dell’elenco delle categorie presenti all’interno di ogni Comune - operazione definita di **qualificazione** - con riferimento ad un quadro generale delle categorie predefinito (cfr. Allegato 1).

Si procede all’individuazione, per ogni categoria catastale elencata, di **una o più classi di redditività (operazione definita di classificazione)** 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, di norma, **non inferiore al 15%**.

Al termine di tale attività si rende disponibile, per ogni Comune, il prospetto di qualificazione e classificazione, contenente l'elenco delle categorie catastali e delle classi presenti nel territorio in esame.

Si procede alla determinazione delle **tariffe d'estimo (rendita catastale per unità di consistenza)** da associare a ogni categoria e classe presente nel quadro.

Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche effettuate su unità immobiliari campione, dette "unità tipo", il reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario (potenzialmente) ritraibile, previa detrazione delle spese di manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale, ad esclusione degli oneri fiscali.

La metodologia di determinazione della rendita catastale di ogni unità immobiliare urbana (UIU) censita nel Catasto Edilizio Urbano si completa attraverso l'attribuzione del "**classamento**", che 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.



Procedimento di determinazione della rendita catastale

Unità immobiliari urbane
Categorie A,B,C

- 1) Categoria (destinazione d'uso o Tipologia catastale)
- 2) Livello di redditività classe
- 3) Quadro tariffario
- 4) Tariffe x consistenza
- 5) Rendita catastale

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

La determinazione della rendita delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua, caso per caso, attraverso le metodologie classiche dell'estimo urbano.



IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO TERRENI

Il vigente sistema estimativo del Catasto Terreni prevede, per ciascuna particella catastale, la determinazione di un duplice dato economico: il **reddito dominicale** e il **reddito agrario**. Tali redditi costituiscono rispettivamente il **reddito fondiario attribuibile** al proprietario della particella (reddito dominicale) e il **reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo (reddito agrario)**.

L'operazione massiva di determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario di tutte le particelle rurali è avvenuta attraverso una metodologia comparativa, definita per "classi e tariffe".

Tale metodologia prevede l'esecuzione delle seguenti attività:

- **qualificazione;**
- **classificazione;**
- **determinazione delle tariffe d'estimo;**
- **classamento;**
- **calcolo del reddito dominicale e agrario.**



L'operazione di **qualificazione** consiste nella definizione, per ciascun Comune, della lista delle tipologie di coltura presenti sul territorio, con riferimento ad una griglia di qualità colturali predefinita (cfr. Allegato 2).

A tale operazione fa seguito quella di **classificazione** che consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in una o più classi, 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%.

Il completamento delle due fasi sopra citate porta alla compilazione, per ogni Comune, del **prospetto di qualificazione e classificazione**, contenente l'elenco delle qualità e delle classi di coltura presenti nel territorio in esame.

Si procede, quindi, con la definizione del **quadro tariffario** mediante la determinazione delle tariffe d'estimo



Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche effettuate su aziende agrarie campione dette “aziende tipo”, le tariffe d’estimo dominicali (reddito per unità di superficie ascrivibile al proprietario) e le tariffe d’estimo agrarie (reddito per unità di superficie ascrivibile all’imprenditore agricolo) per ogni qualità e classe presente nel prospetto di qualificazione e classificazione.

In alcune realtà sono state determinate anche le “deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione” (deduzioni fuori tariffa).

Le operazioni di **determinazione del reddito dominicale** e del **reddito agrario** di ogni particella rurale censita nel Catasto Terreni si completano con le attività di classamento, 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 (di reddito dominicale e agrario) per la superficie della particella.



Procedimento di determinazione del reddito domenicale e agrario

Particella catastale

1 coltura praticata (qualità di coltura)

2 Livello di produttività (classe)

3 quadro tariffario

4 tariffe R.A. x superficie

tariffe R.D. x superficie

5. Reddito agrario

Reddito domenicale

. Le tariffe d'estimo del Catasto Terreni, entrate in vigore il 1° gennaio 1988, sono state determinate con riferimento al periodo economico 1978/197934



ALLEGATO 1

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

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 cure 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'uso 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 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

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione



ALLEGATO 2

QUADRO DI QUALIFICAZIONE DEI TERRENI

Per il quadro di qualificazione dei terreni si può fare riferimento all'originario elenco contenuto nell'Allegato "A" dell'Istruzione XV (modificata) della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali del 14 settembre 1931 e alle successive integrazioni delle qualità di colture, categorie o destinazioni, afferenti alle particelle allibrate in Catasto Terreni, utilizzate per la compilazione degli atti di aggiornamento catastali.



ALLEGATO A.



QUADRO DI QUALIFICAZIONE DEI TERRENI

1. Seminativo	Terreno lavorato coll'aratro, o colla vangha, o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante filaree, a piante erbacee da foraggio od a piante industriali temporanee.	8. Prato irriguo arborato	Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
2. Seminativo irriguo.....	Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicinamento ricorrano coltivazioni ricche ed in cui necessariamente l'irrigazione, come per es.: il riso; sia che a talune l'irrigazione non sia indispensabile.	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.
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.	10. Risaia stabile.....	Terreno fornito di acqua d'irrigazione, o propria, o di affitto, coltivato a riso esclusivamente.
4. Seminativo arborato irriguo	Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.	11. Pascolo.....	Terreno produttore di erbaggi utilizzabili come foraggio, i quali, non si possono economicamente falciare, e si fanno pascolare dal bestiame.
5. Prato.....	Terreno comunque situato, produttore di foraggio erbaceo, falciabile almeno una volta all'anno per essere conservato in fieno.	12. Pascolo arborato.....	Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi, come ai nn. 3 e 7.
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.	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.
7. Prato arborato	Terreno come sopra al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.	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.

