

IL CATASTO

Corso di preparazione agli esami di abilitazione
alla professione di Perito Agrario

Per. Agr. dott. Francesco Romaro 29/09/2016

Cos'è il Catasto

IL Catasto Italiano è: geometrico particellare, non probatorio, ad estimo indiretto, per classi e tariffa e ad epoca fissa.

Nasce dall'esigenza dello Stato di:

- Inventariare i beni immobili presenti sul territorio (fabbricati e terreni) anche cartograficamente
- Determinarne il valore
- Determinare le imposte su detti immobili in maniera matematica (equa)

Tipi di Catasto

- Catasto Terreni (non probatorio)
- Catasto Fabbricati (non probatorio) di fatto svincolato da quello dei terreni dal 1939
- Catasto Tavolare (probatorio) presente solo in alcune zone del nord-est

Catasto Terreni

Rappresentazione grafica:

- Fogli di cm 70x100 di norma in scala 1:2000
- Basato inizialmente sulle triangolazioni dell'IGMI con la rappresentazione CASSINI-SOLDNER, multicentrica con $X=N$ e $Y=E$

Convenzioni grafiche principali:

- Confini particelle in linea continua
- Ciò che sovrasta il suolo in linea tratteggiata
- Quello che è nel sottosuolo in linea punteggiata
- I Cerchietti sono punti fiduciali
- Le graffe rappresentano l'unione o l'appartenenza



Grafico delle poligonali
Comune di Campodarsego

Provincia di Padova
Comune di Campolongo
n. 1. del C. M. P. 1861.

Quadro d'unione

da Sca. d. 17. 1860

Complet. del topografo

Carlo Biondi 1861





C. Campodarsego S. A. Bronzola F. III Scala di 1 : 2000



N=700

E=1800

Comune: PIOMBINO DESE
Foglio: 18
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
29-Sep-2014 9:59
Prot. n. T47190/2014

1 Particella: 401

Mappale o particella

- “la particella catastale è costituita da una porzione continua di terreno o da un fabbricato, che siano situati in un medesimo comune, appartengano allo stesso possessore, e siano della medesima qualità o classe, o abbiano la stessa destinazione”
- Questa definizione canonica non sempre corrisponde a verità. Può capitare di trovare particelle di terreno con più colture

Particella di terreno

- Provincia
- Comune
- Sezione del comune
- Foglio
- Mappale
- Subalterno eventuale

Tipo di accesso ai dati

- Visura per immobile
- Visura per soggetto intestato
- Visura per numero di partita (desueta)
- Visura storica

Intestazione delle visure

- VISURA IMMOBILE E VISURA STORICA: tutti i dati del comune e della sezione comunale, foglio, numero di mappale
- VISURA SOGGETTO: i dati dell'intestatario per il quale è stata fatta la ricerca

Contenuto della visura

Oltre ai dati precedenti:

- Subalterno, porzione, qualità e classe, superficie in ettari, deduzioni, reddito dominicale, reddito agrario, provenienza dei dati
- Titolare, codice fiscale, tipo di diritto, quota di titolarità, atto di provenienza

Notare bene

- Le qualità sono oltre 200
- La Classe 1 è la più redditizia
- Le deduzioni esistono per svariati motivi: servitù, opere di bonifica, ecc. e si applicano solo al Reddito Dominicale
- La particella che viene edificata passa al Catasto Fabbricati e da questo gestita: al C.T. resta solo la superficie

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2012

Dati della richiesta	Comune di ABANO TERME (Codice: A001)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA Foglio: 20 Particella: 36

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	20	36		-	SEMINATIVO 2	25	14	A6; D29	Euro 21,95 L. 42.505	Euro 14,28 L. 27.654	Impianto meccanografico del 01/08/1970
Notifica						Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CELADIN Andrea nato a PADOVA il 01/10/1973	CLDNDR73R01G224G*	(1) Proprieta` per 1/3
2	CELADIN Luca nato a PADOVA il 23/07/1968	CLDLCU68L23G224N*	(1) Proprieta` per 1/3
3	CELADIN Michele nato a PADOVA il 15/11/1975	CLDMHL75S15G224D*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2010 n. 6234 .1/2011 in atti dal 13/04/2011 (protocollo n. PD0165326) Registrazione: UU Sede: PADOVA	
		Volume: 9990 n: 525 del 06/04/2011 SUCC .INT . REGNOLI MARISA - FT	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2011

Dati della richiesta	Comune di LIMENA (Codice: E592)
	Provincia di PADOVA
Catasto Terreni	Foglio: 13 Particella: 958

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLAS SAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	13	958		-	ENTE URBANO	64 62				Tipo mappale del 05/10/2009 n. 323616 .1/2009 in atti dal 05/10/2009 (protocollo n. PD0323616) presentato il 05/10/2009
Notifica					Partita	1				

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2014

Dati della richiesta	Comune di PADOVA (Codice: G224)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA Foglio: 88 Particella: 394

Area di enti urbani e promiscui dal 03/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	88	394		-	ENTE URBANO	17 30				Tabella di variazione del 03/07/2012 n . 7228 .1/2012 in atti dal 03/07/2012 (protocollo n . PD0182764) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 88 particella 1

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	88	1		-	ENTE URBANO	17 30				Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita		1				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Catasto Fabbricati

- Separato anche graficamente nel 1939 con scala 1:1000
- Le numerazioni sono spesso con Sezione/Foglio
- I numeri di foglio raramente corrispondono a quelli del Catasto Terreni
- Dal 2009 si stanno creando le corrispondenze tra le due numerazioni

Categorie 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 e palazzi
- A/10 uffici privati
- A/11 abitazioni tipiche dei luoghi

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
- C/6 stalle, scuderie e autorimesse

Gruppo B

- B/1 collegi, i convitti, conventi, caserme
- B/2 case di cura e ospedali
- B/3 prigioni e riformatori
- B/4 uffici pubblici
- B/5 scuole e laboratori
- B/6 biblioteche, pinacoteche, musei
- B/7 cappelle e oratori
- B/8 magazzini sotterranei

Categorie a destinazione speciale e particolare

Gruppo D

- D/1 opifici
- D/2 alberghi e pensioni
- D/3 teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 case di cura e ospedali
- D/5 istituti di credito, cambio e assicurazioni
- D/6 fabbricati e locali per servizi sportivi con fini di lucro
- D/7 fabbricati industriali
- D/8 fabbricati commerciali
- D/9 edifici galleggianti

Gruppo F

- F/1 Aree urbane
- F/2 Unità collabenti (che non sono in grado di fornire reddito. Es: unità fatiscenti o inagibili).
- F/3 Unità in corso di costruzione.
- F/4 Unità in corso di definizione.
- F/5 Lastrici solari.
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)

Gruppo E

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 costruzioni e fabbricati per specifiche esigenze
- E/4 recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 fortificazioni
- E/6 fari, semafori e torri
- E/7 fabbricati di culto
- E/8 fabbricati e costruzioni nei cimiteri
- E/10 edifici a destinazione particolare

La consistenza degli immobili

- Categoria A: vano (minimo 8 mq, massimo 30, dipende da categoria e comune)
- Categoria B: metro cubo
- Categoria C: metro quadro
- Categoria D ed E: non presente
- Categoria F: consistenza non definita

Immobili categoria A

La consistenza degli immobili di categoria A viene così calcolata(in attesa di quella in metri quadri):

- 1 vano per ogni locale principale: soggiorno, cucina, camere, ecc.
- $\frac{1}{3}$ vano per i locali accessori collegati direttamente a quelli principali (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, ecc.)
- $\frac{1}{4}$ vano per i locali non strettamente necessari (cantina, soffitta, ecc.)
- La somma di tutto viene poi arrotondata al mezzo vano

La rendita catastale

Le tariffe vengono determinate in base a:

- Comune
- Zona censuaria
- Categoria
- Classe (numero alto = tariffa maggiore)

Rendita = tariffa x consistenza

Come si calcola il valore catastale?

Tale valore viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione. Per i terreni non edificabili il valore catastale si determina moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%. Per le unità facenti parte del gruppo A,C,D,ed E la rendita catastale è rivalutata del 5% mentre per gli immobili del gruppo B la rendita catastale è rivalutata del 40%. I valori ottenuti vanno moltiplicati per i seguenti coefficienti:

- 112,50 per i terreni non edificabili
- 110 prima casa
- 120 fabbricati appartenenti al gruppo A, C,
- 168 per i fabbricati delle categorie B
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 e D
- 40, 80 per i fabbricati delle categorie C/1 ed E

L'elaborato planimetrico

- Di norma in scala 1:500
- La più piccola porzione di fabbricato è il subalterno
- I subalterni possono essere delle unità immobiliari urbane propriamente dette (capaci di generare reddito proprio), altre sono al servizio di una o più u.i.u. (i cosiddetti B.C.N.C.)
- L'elaborato planimetrico è il quadro di insieme di come sono distribuiti i subalterni di una particella, come vi si accede e che piani occupano

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Amista' Tiziano
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova

N. 2489

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Comune di Arre

Sezione: Foglio: 8

Particella: 457

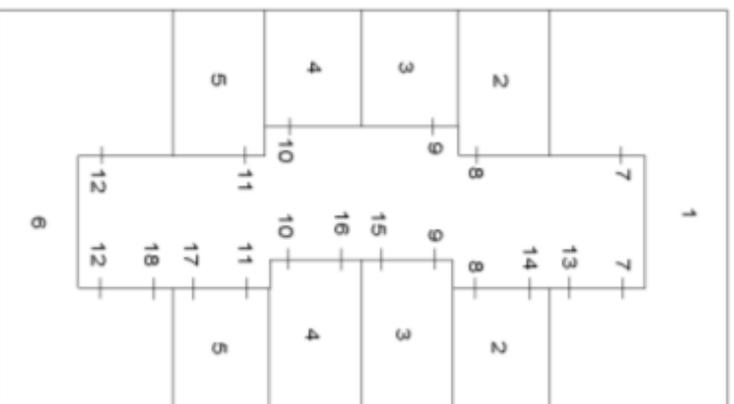
Protocollo n. 000134060 del 02/05/2002

Tipo Mappale n. 3564 del 02/04/2002

Dimostrazione grafica del subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA CON CORTI ANNESSE



PIANO PRIMO



L'elenco subalterni

- L'elenco subalterni è una descrizione dei beni che compongono un mappale, compresa la qualità e l'asservimento rispetto agli altri subalterni.
- In pratica, i beni comuni non censibili possono essere subalterni a tutte o solo ad alcune unità immobiliari.

Ufficio Provinciale di: PADOVA

Comune di: ARRE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ARRE			8	457		3584	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 7 E 13	
2	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 8 E 14	
3	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 9 E 15	
4	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 10 E 16	
5	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 11 E 17	
6	via padre amedeo ruzzon		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTILE) AI SUB . 12 E 18	
7	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	via padre amedeo ruzzon		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	
14	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	
15	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	
16	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	
17	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	
18	via padre amedeo ruzzon		T			AUTORIMESSA	

Visura fabbricati

- Sezione urbana
- Foglio
- Particella
- Subalterno
- Zona censuaria
- Categoria
- Classe
- Consistenza
- Rendita
- Provenienza dati

Dichiarazione protocollata n. PD0282711 del 17/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di

GIU.

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 8
Particella: 8
Subalterno: 1

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso

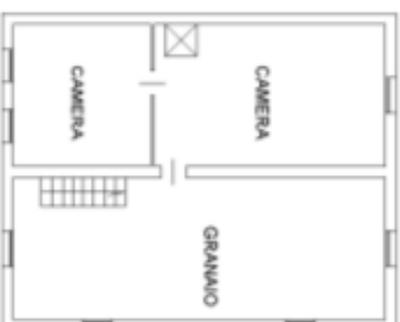
N. 3117

scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

H. 290



PIANO PRIMO

Hm. 330



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2014 - Comune di - < Sez.Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: - Subalterno: 1 >
VIA DEI MARCELLO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2014 - n. T59171 - Richiedente: RMRFNC62C21G224X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale

- Di norma in scala 1:200
- Pianta dell'unità immobiliare che deve contenere tutte le caratteristiche dell'immobile reale: la non corrispondenza può rendere NULLO qualunque atto notarile.
- Per ottenerla occorre avere l'incarico da parte di un titolare di diritti reali sul bene perché può contenere dati sensibili: camere blindate, cassaforti, accessi, che non dovrebbero essere resi pubblici

Riquadri degli elaborati

Gli elaborati grafici sono contenuti entro dei riquadri di dimensioni fisse:

- 19,5 x 23,5 per i fogli formato A4
- 26 x 40,5 per i fogli formato A3

Questo è utile, perché sapendo la scala (1:200, 1:500, 1:2000), è facile risalire alla reale superficie dell'immobile facendo le debite proporzioni

Grazie a tutti!