



Il Catasto Fabbricati

Le Unità Immobiliari Urbane

Introduzione

- Il **Catasto Fabbricati**
- Definizione di **Unità Immobiliare Urbana (u.i.u.)**
- Analisi del **Foglio di Mappa**
- Definizione di **Particella e Subalterno**

Unità Immobiliari Urbane

Il **Catasto Fabbricati** conserva l'inventario del patrimonio edilizio nazionale costituito dalle **Unità Immobiliari Urbane (u.i.u.)**

porzioni di fabbricato (appartamenti), fabbricati (villette), o insieme di fabbricati, che presentano **potenzialità di autonomia funzionale e reddituale**



Rientrano nelle u.i.u.

- posti auto scoperti, aree sportive senza costruzioni, depositi materiale
- abitazioni, edifici funzionali all'attività agricola, altre costruzioni stabilmente assicurate al suolo
- edifici appoggiati al suolo, ma stabili e con autonomia funzionale e reddituale



Immobili da accatastare

Esistono particolari immobili, che rientrano in **Categorie Fittizie**, e che devono essere autonomamente denunciati al Catasto Fabbricati

Fabbricati in costruzione



Lastrici Solari



Aree Urbane



Edifici Collabenti

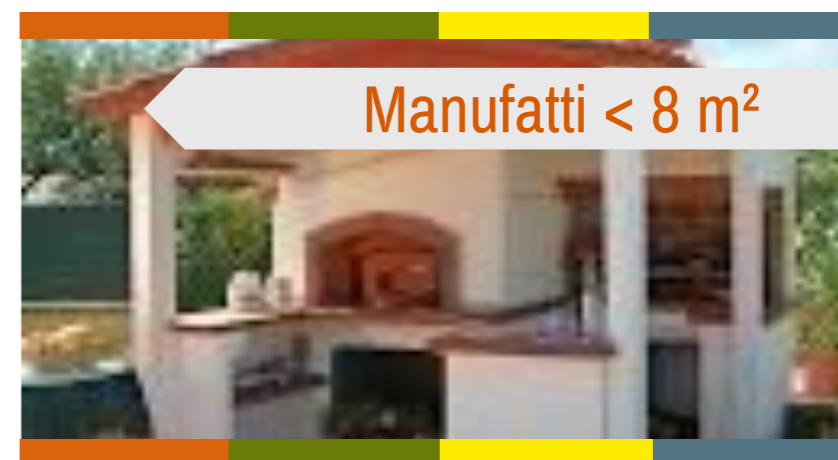


Immobili da non accatastare

Esistono particolari casi in cui fabbricati e/o manufatti non vanno accatastati



Manufatti, tettoie, casotti e vasche, qualora rivestiti con paramento murario, ove fossero a servizio di unità immobiliari ordinarie, costituiscono oggetto di iscrizione in Catasto contestualmente alle predette unità

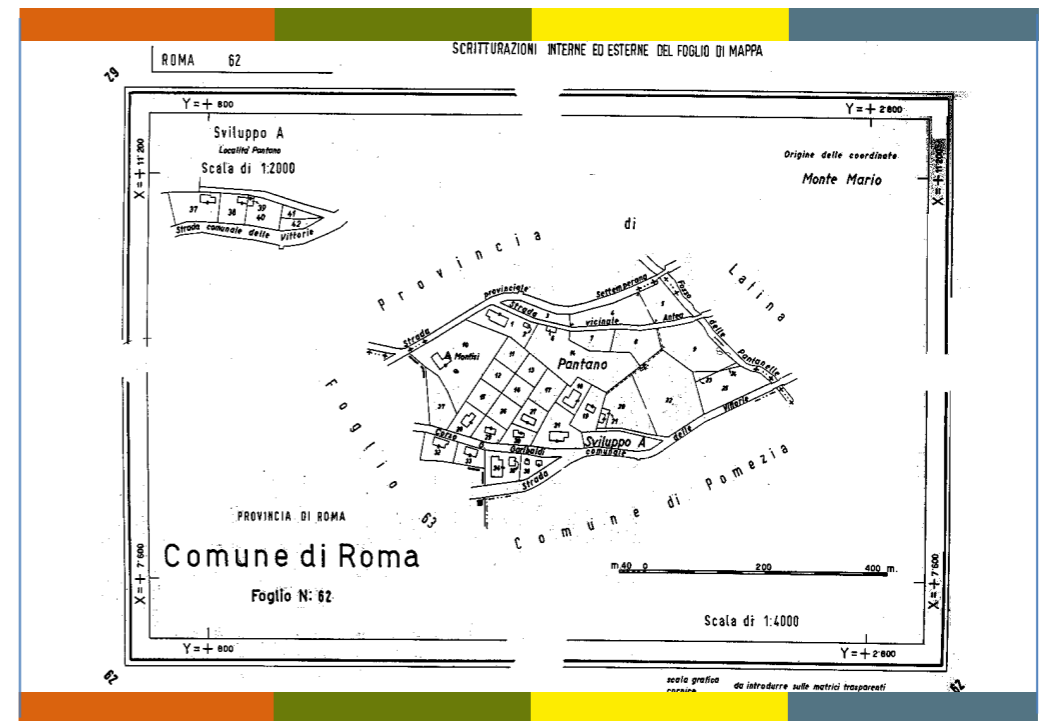


Foglio e Particella

I fabbricati vengono censiti, oltre che nella **Banca Dati Censuaria**, anche nella **Banca Dati Cartografica**

Il software informatico che consente tale operazione è il **PREGEO (PREtrattamento atti GEOmetrici)** in uso presso l'**Agenzia delle Entrate**

- la sagoma del fabbricato viene graficamente inserita nel Foglio di Mappa
- il Foglio può essere diviso in sezioni, cioè in parti di territorio con **caratteristiche urbanistiche, ambientali, e socio-economiche** del mercato immobiliare **uniformi**



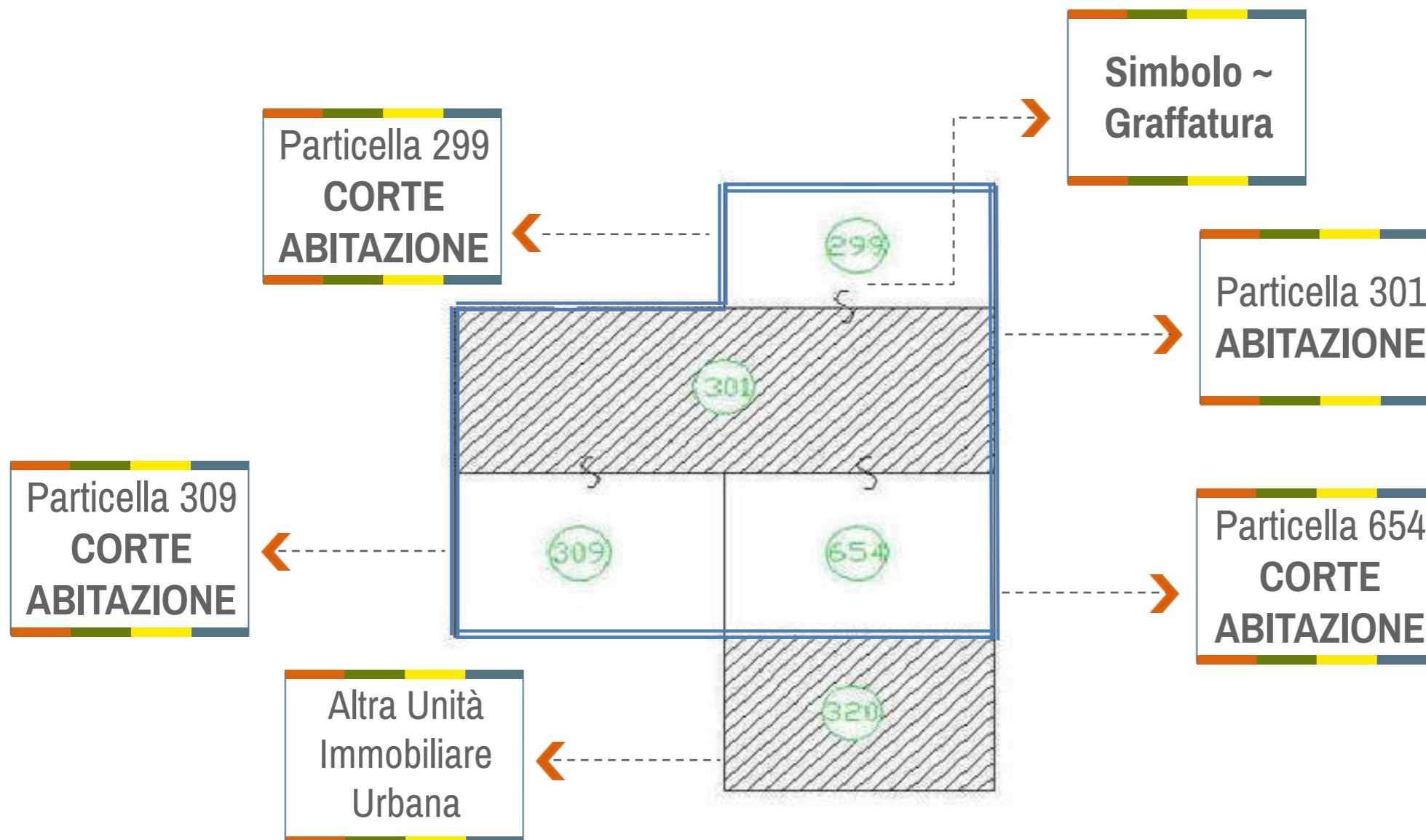
La Particella Graffata ~

Nell'esempio viene riportata una **Unità Immobiliare Urbana** composta da:

Particella 301 (ABITAZIONE)

GRAFFATA ~

Particelle 299/309/654 (GIARDINO ABITAZIONE)



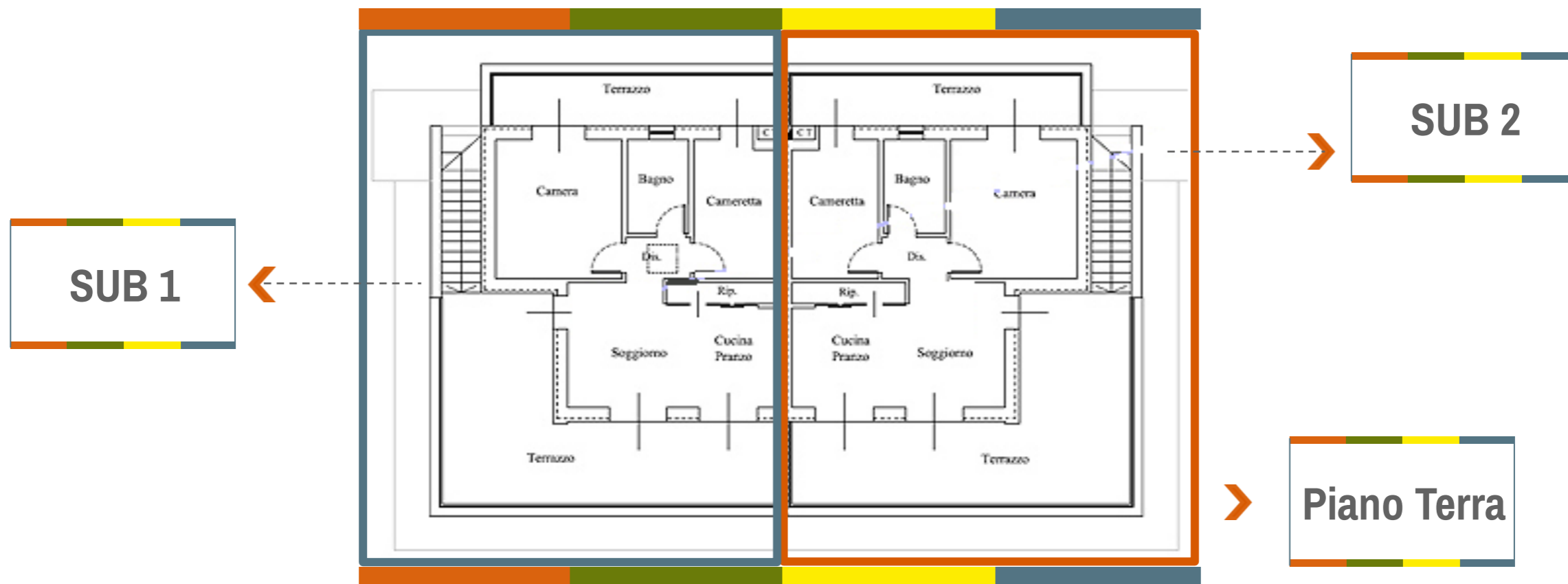
Il Subalterno

Subalterno → la singola unità immobiliare esistente su una particella

Qualora un fabbricato sia composto da **più unità immobiliari** ad ognuna viene assegnato un subalterno che la identifica all'interno del fabbricato stesso



Può accadere che ad una particella corrispondano più subalterni che non hanno una rendita autonoma

➤ **Subalterno Graffato**



La Visura al Catasto Fabbricati

Visura catastale → consente di conoscere i dati relativi all'unità immobiliare urbana circa la **consistenza dell'immobile ai fini fiscali**
 → Strumento indispensabile per gli **atti di compravendita** e per la **dichiarazione dei redditi**

 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali		Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2015	Data: 09/02/2015 - Ora: 12.36.25 Fine Visura n.: RM0100976 Pag: 1								
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2015	Data: 09/02/2015 - Ora: 12.36.25 Fine Visura n.: RM0100976 Pag: 1								
Dati della richiesta Comune di ROMA (Codice: H501C) Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)											
Catasto Terreni Foglio: 1158 Particella: 228											
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	115	28		-	SEMINATIVO 4	1 02 50	A6	Euro 77,02 L. 149.138	Euro 34,41 L. 66.625	Impianto meccanografico del 19/02/1979	
Notifica				Partita							
INTESTATO				N. DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 10/10/1900				R55MRA00R10L501Z*				(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA				VOLTURA del 11/10/1974 Voltura n. 4650.1/2014 in atti dal 8/02/2014 (protocollo n. RM 41605) Repertorio n.: 3576 Rogante: MISURA ALBERTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA							
Unità immobiliari n. 1											
Visura ordinaria esente per fini istituzionali											
Richiedente: CORSO E-LEARNING											

La Visura al Catasto Fabbricati

Variazione catastale: può essere relativa ai Dati di Classamento e/o ai Dati Anagrafici



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2015

Data: 09/02/2015 - Ora: 12.50.51 Segue

Visura n.: RM01011 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 62 Particella: 75 Sub.: 5

INTESTATO

1	ROSSI Mario nato a ROMA il 08/06/1900	RSSMRA00H08 L 501A*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---------------------------------------	---------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	62	75	5	4	Zona	A/3	3	5 vani	Euro 903,80 L. 1.750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		LARGO IRP n. 3 piano: 4 interno: 1									
Notifica		-		Partita		1826		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/11/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	62	75	5	4	Zona	A/3	3	5 vani	L. 2.950	VARIAZIONE del 07/11/1985 n. 4214.1/1985 in atti dal 18/08/2000 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI
Indirizzo		LARGO IRP n. 3 piano: 4 interno: 1									
Notifica		-		Partita		1826		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	62	75	5	4	Zona	A/3	3	5 vani	L. 2.950	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		LARGO IRP n. 3 piano: 4 interno: 1									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

La Visura al Catasto Fabbricati

Occorre ricostruire la storia dell'u.i.u. in base alle eventuali variazioni precedenti



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2015

Data: 09/02/2015 - Ora: 12.50.51 Segue

Visura n.: RM01011 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 62 Particella: 75 Sub.: 5

INTESTATO

1	ROSSI Mario nato a ROMA il 08/06/1900	RSSMRA00H08 L 501A*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---------------------------------------	---------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani		Euro 903,80 L. 1.750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1											
Notifica		-		Partita		1826		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/11/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani		L. 2.950	VARIAZIONE del 07/11/1985 n. 4214.1/1985 in atti dal 18/08/2000 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1											
Mod.58		-		Partita		1826		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani		L. 2.950	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

La Visura al Catasto Fabbricati

Visura Storica → consente di conoscere i vari stadi della storia di una u.i.u.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2015

Data: 09/02/2015 - Ora: 12.50.51 Segue

Visura n.: RM01011 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 62 Particella: 75 Sub.: 5

INTESTATO

1	ROSSI Mario nato a ROMA il 08/06/1900	RSSMRA00H08L501A*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---------------------------------------	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani	Euro 903,80 L. 1.750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1										
Notifica		-		Partita		1826		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/11/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani	L. 2.950	VARIAZIONE del 07/11/1985 n. 4214.1/1985 in atti dal 18/08/2000 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1										
Notifica		-		Partita		1826		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	62	75	5	Cens. 4	Zona	A/3	3	5 vani	L. 2.950	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		LARGO IRPI n. 3 piano: 4 interno: 1										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Riepilogo

- Il **Catasto Fabbricati**
- Definizione di **Unità Immobiliare Urbana (u.i.u.)**
- Analisi del **Foglio di Mappa**
- Definizione di **Particella e Subalterno**