

Corso di estimo D

Prof Raffaella Lioce

Alcuni cenni sul catasto

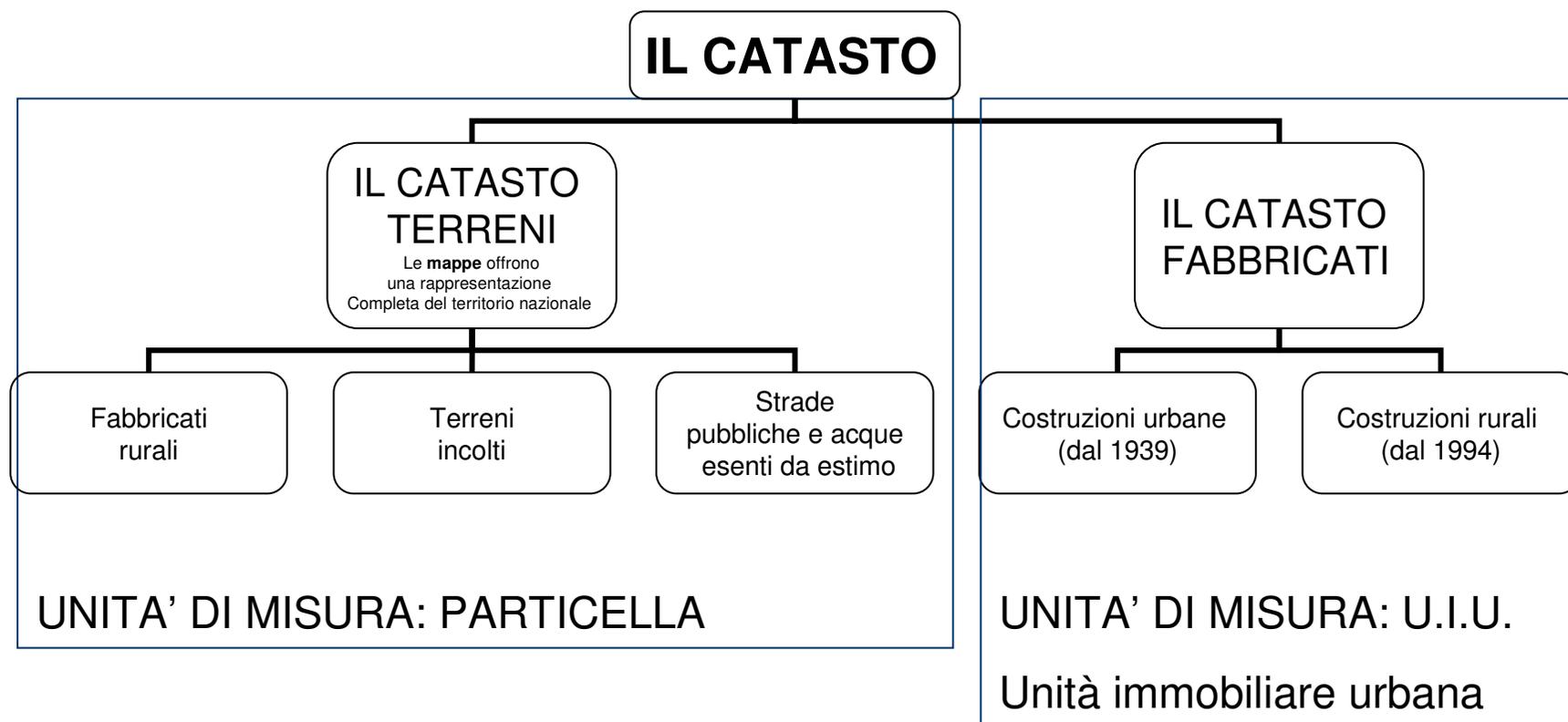
Definizione

- Il catasto è
 - l'inventario dei beni immobili di uno stato
 - Definisce i possessi delle persone fisiche e giuridiche
 - È la base per le imposizioni fiscali
 - È geometrico particellare
 - Individua univocamente un bene
 - Conserva le informazioni relative a:
 - Localizzazione geografica estensione e consistenza
 - Destinazione d'uso
 - Caratteristiche unità immobiliare
 - Grado di produttività e relativi redditi
 - Possessori titolari di altri diritti reali

 - La legge fondamentale italiana del 1886 definisce il catasto italiano come geometrico particellare, fondato sulla misura e sulla stima allo scopo di accertare la proprietà immobiliare evidenziandone le mutazioni e determinare le imposte

 - **Tuttavia Il catasto NON è probatorio**
-

L'articolazione del catasto



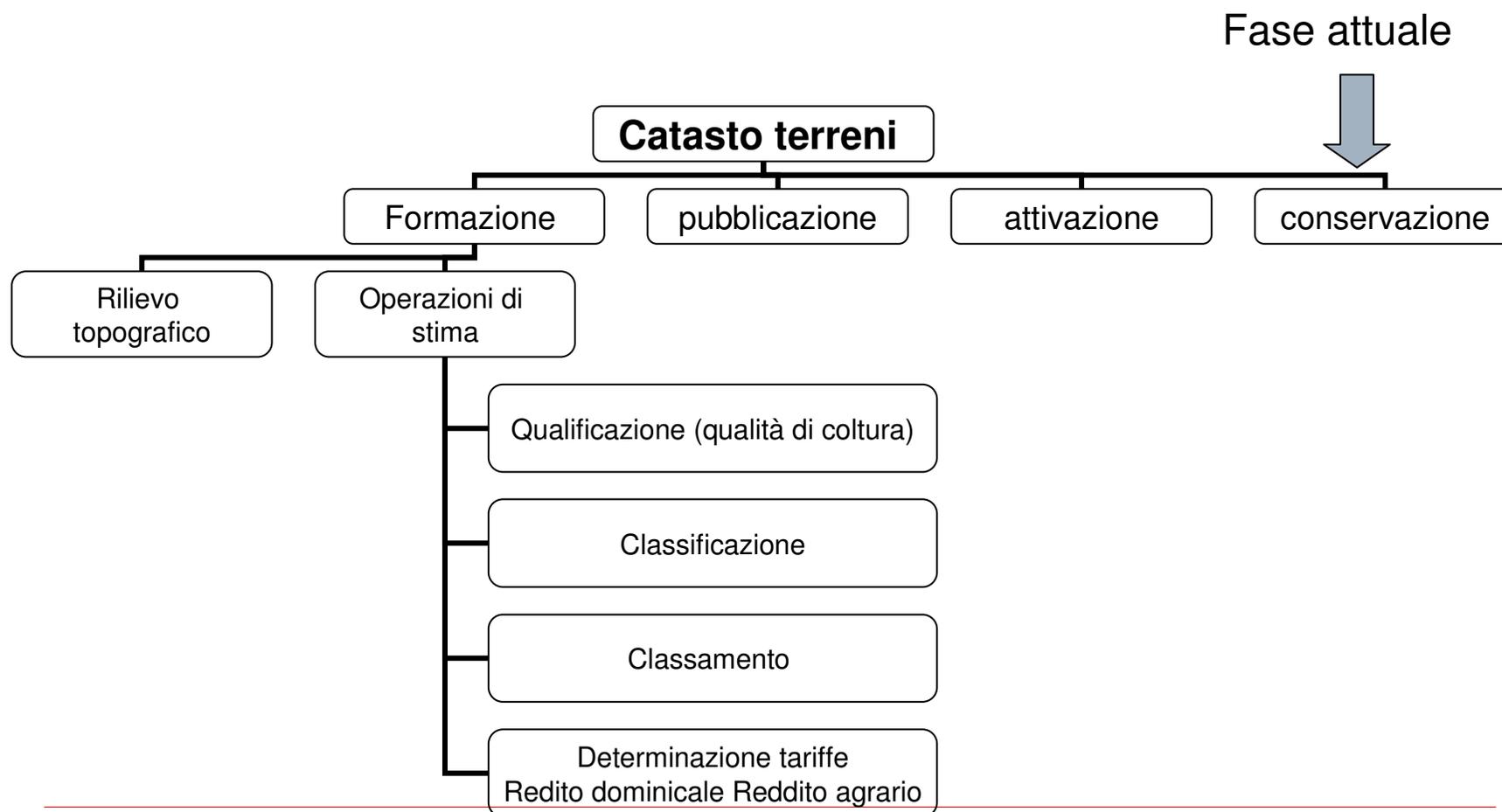
Cos'è una particella?

- ❑ È l'unità di misura del catasto terreni
 - ❑ Rappresenta una porzione continua di terreno situata in un solo comune appartenente ad un unico possessore ed assoggettata ad un'unica specie di coltura (qualità) con uniforme grado di produttività (classe)
-

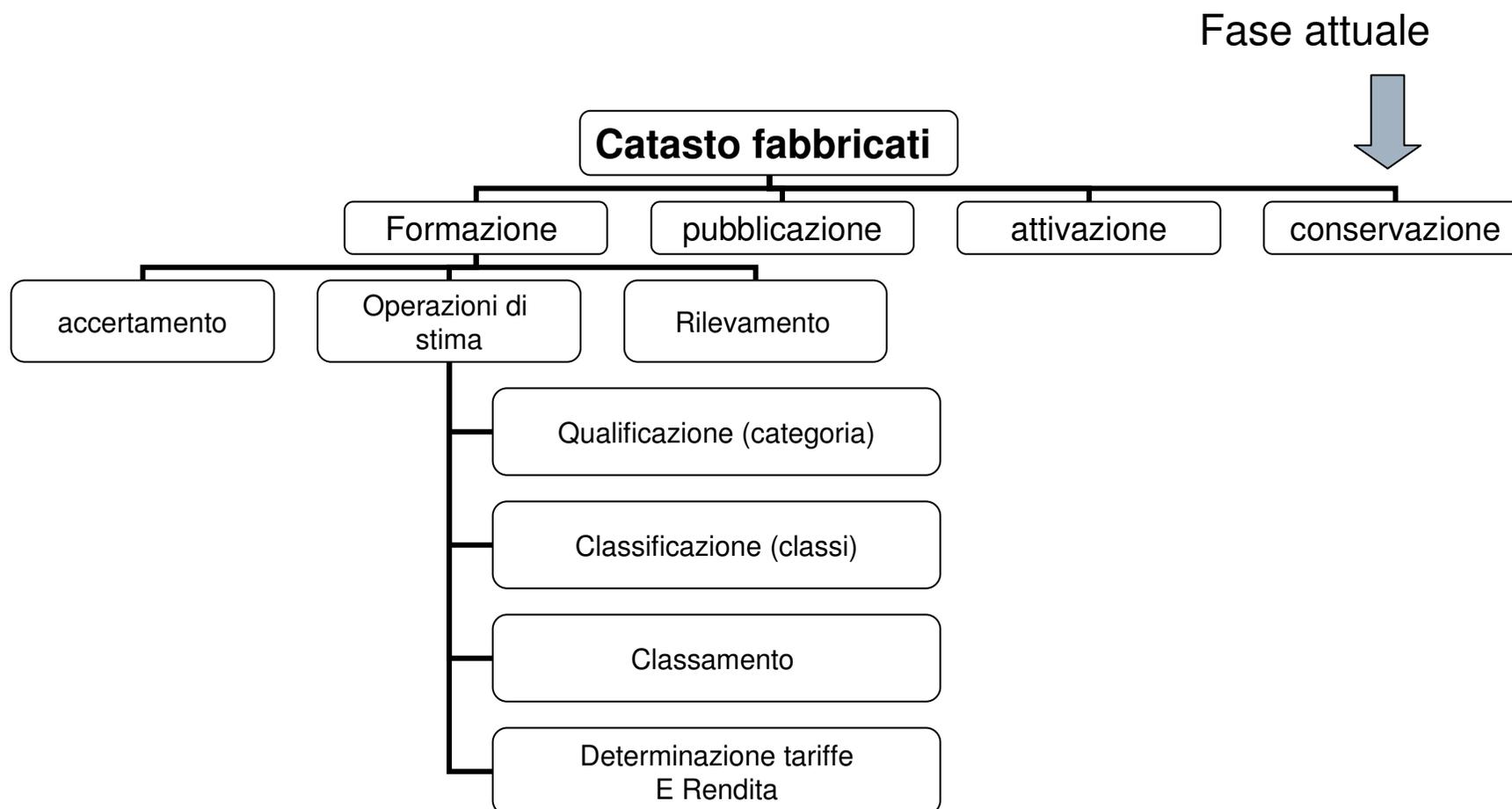
Cos'è una u.i.u?

- ❑ L'unità immobiliare urbana è **l'unità di misura del catasto fabbricati**
 - ❑ È una porzione di fabbricato o un intero fabbricato o un insieme di fabbricati, che nello stato in cui si trova è di per sé stesso in grado di produrre un reddito proprio indipendente
 - ❑ Ha autonomia reddituale e funzionale
-

Le fasi del catasto terreni



Le fasi del catasto fabbricati



Le informazioni e la rappresentazione del **catasto terreni**

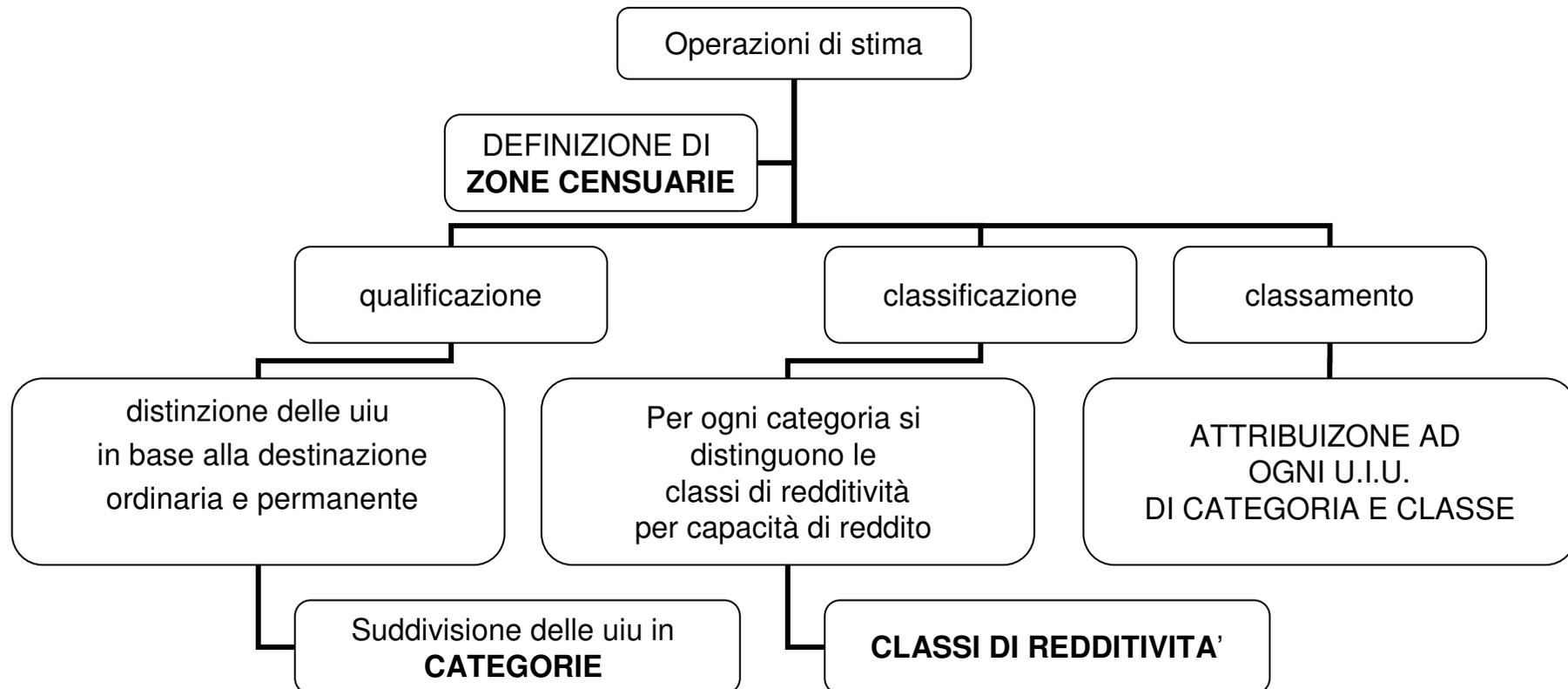
Le informazioni

- ❑ Superficie
- ❑ Ditta intestataria
- ❑ Caratteristiche economiche: tipo di coltura e livelli di redditività

La rappresentazione: la mappa

- ❑ La mappa è composta da più fogli numerati e rappresenta il territorio comunale
 - ❑ Le mappe sono suddivise in particelle catastali i punti trigonometrici e particolari topografici quali strade canali
...
 - ❑ I fogli delle mappe sono in scala 1:2.000 e riuniti in un quadro di unione in scala 1:25.000
-

Catasto fabbricati

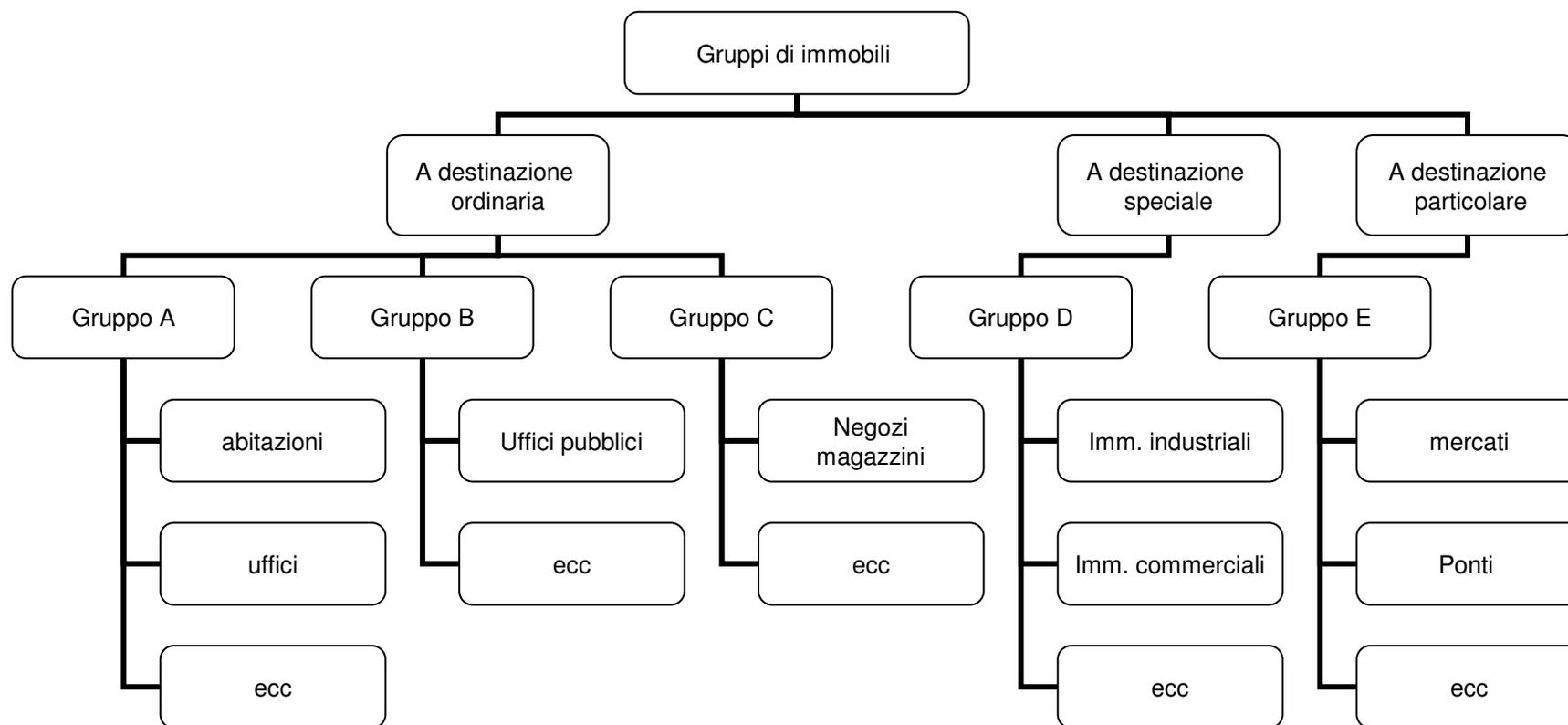


Cos'è la zona censuaria

- È una parte di territorio con caratteristiche urbanistiche, ambientali, socio-economiche del mercato immobiliare uniformi
-

La qualificazione e le categorie

Il quadro generale delle categorie comprende 5 gruppi e 44 categorie



Il quadro generale – estratto

□ Gruppo A

- A/1 ab. Tipo signorile
- A/2 ab. tipo civile
- A/3 ab tipo economico
- A/4 Ab tipo popolare
-

□ Gruppo B

- B/1 collegi, convitti
- B/2 case di cura -ospedali
- B/3 prigionieri riformatori
- A/4 uffici pubblici

□ Gruppo C

- C/1 negozi
- C/2 magazzini, depositi
- C/3 laboratori
-

□ Gruppo D

- D/1 opifici
- D/2 alberghi
- D/3 teatri, cinema
-

□ Gruppo E

- E/1 stazioni per servizi di trasporto
 - E/2 ponti
 -
-

Identificazione di una uiu

Identificazione:

- Zona censuaria
- Foglio di mappa
- Numero mappale
- subalterno

Valore

- consistenza
- Tariffa d'estimo

- La rappresentazione

- Piante di ogni piano in scala 1:200
-

Accesso al catasto

- Richiedere una visura catastale senza conoscere il mappale
 - Richiedere il quadro di unione
 - Identificare il foglio
 - Individuare i mappali
 - Richiedere la visura
-

L'ufficio del registro

- La proprietà è attestabile attraverso la consultazione degli atti notarili depositati presso l'ufficio del registro
 - È possibile effettuare visure ipocatastali per persona
 - Consultare gli atti di compravendita
 - Verificare l'esistenza di diritti reali sugli immobili (mutui usufrutto ipoteche ...)
-