

Approfondimenti e termini tecnici

Intestatario catastale

Persona fisica (identificata con: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) o giuridica (identificata con: denominazione, sede legale, codice fiscale) cui sono intestati, per l'intero o solo parzialmente, i beni posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altri diritti reali soggetti all'iscrizione in catasto.

Titolarità

Legame intercorrente tra un intestatario catastale ed un immobile. Si concretizza nella specificazione di un diritto reale (es. proprietà) e di una quota (ad es. $\frac{1}{2}$) che l'intestatario catastale vanta sull'immobile. (per il suddetto esempio la titolarità è : "proprietario per $\frac{1}{2}$ ").

Dati di identificazione catastale

(identica alla pagina relativa alla consultazione rendite)

L'identificativo catastale in generale è costituito dalle seguenti informazioni:

- Comune catastale
- Sezione Amministrativa (per il solo catasto fabbricati)
- Sezione Censuaria (per il solo catasto terreni)
- Sezione Urbana (per il solo catasto fabbricati)
- Foglio
- Particella
- Denominatore
- Subalterno

Di seguito sono riportate alcune precisazioni in merito al significato ed all'uso di ciascuno dei campi sopra indicati.

• **Comune Catastale:** ordinariamente, per ciascun comune, il confine territoriale individuato catastalmente è coincidente con il corrispondente confine amministrativo comunale. L'utente può quindi in generale far riferimento alla denominazione del comune amministrativo. Il dato è sempre obbligatorio. In generale il codice comune è composto da 4 caratteri coincidenti con quelli che compaiono nel codice fiscale dal 12° al 15° carattere. In alcune realtà territoriali, per mancata esecuzione di variazione degli atti catastali a seguito della modifica dei confini tra comuni, ovvero costituzione di nuovi comuni, l'utente si trova nella necessità di indicare il comune catastale di riferimento. In proposito si riporta, in tabella, l'elenco delle differenze tra comuni catastali e comuni amministrativi munito delle relative correlazioni.

• **Sezione Amministrativa** (per il solo catasto fabbricati): suddivisione (presente solo in alcuni contesti territoriali e quindi in generale non richiesta) del territorio del comune. E' tecnicamente denominata anche comune catastale e viene identificata da una lettera e da una denominazione. Il dato è obbligatorio se presente nell'identificativo catastale dell'immobile ricercato.

- **Sezione Censuaria** (per il solo catasto terreni): suddivisione territoriale del comune catastale. È identificata da una lettera e da una denominazione. Il dato è obbligatorio se presente nell'identificativo catastale dell'immobile ricercato.
- **Sezione Urbana** (per il solo catasto fabbricati): ulteriore suddivisione del territorio comunale che al pari della sezione amministrativa è presente solo in alcuni comuni (e quindi in generale non è richiesta). Indipendentemente dall'esistenza della sezione amministrativa. Per quanto il dato sia obbligatorio, se presente nell'identificativo catastale dell'immobile ricercato, il servizio di interrogazione assiste l'utente nella sua indicazione fornendo l'elenco dei beni che risponde ai dati parziali forniti e dal quale selezionare quello di specifico interesse.
- **Foglio**: Porzione di territorio comunale che il catasto rappresenta nelle proprie mappe cartografiche. Il dato è sempre obbligatorio ed ha in alcuni comuni valore alfanumerico.
- **Particella**: è detta anche mappale o numero di mappa, rappresenta all'interno del foglio, una porzione di terreno o il fabbricato e l'eventuale area di pertinenza, e viene contrassegnata, tranne rare eccezioni da un numero. Il dato è sempre obbligatorio.
- **Denominatore**: dato eventualmente presente solo per immobili che appartengono al catasto fondiario (province di Trieste, Gorizia e alcuni comuni delle province di Belluno e Udine).
- **Subalterno**: utilizzato principalmente nel catasto fabbricati, (nel catasto terreni si usa per individuare i fabbricati di tipo rurale) dove presente, identifica la singola unità immobiliare esistente su una particella oppure bene comune non censibile (ad es. androne di un palazzo). L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale.

Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno.

Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente.

Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare, diversamente il sistema produrrà l'elenco delle unità immobiliari urbane aventi stessa particella al fine della loro successiva singola selezione. Per il catasto terreni, dove presente essenzialmente si riferisce alla presenza di fabbricati rurali.

Dati caratteristici relativi agli immobili censiti al Catasto Fabbricati

- **Indirizzo**: ovvero l'ubicazione dell'immobile, comprensiva del numero civico, scala, piano ed interno dell'unità immobiliare.

- **Zona censuaria:** rappresenta una porzione omogenea di territorio comunale (quest'ultima solitamente è una sola nel caso si tratti di comuni medio piccoli e più di una nel caso di città più grandi), all'interno della quale la redditività dei fabbricati è da considerarsi uniforme. Può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, con similari caratteristiche ambientali e socioeconomiche. Per ogni zona censuaria esiste uno specifico "quadro tariffario" consultabile presso il locale Ufficio dell'Agenzia.
- **Categoria:** identifica la tipologia delle unità immobiliari, presenti nella zona censuaria. Essa varia a seconda delle caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente.
- **Classe:** è un parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Essa viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (nel caso in cui la redditività è omogenea all'interno del comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' ad 'n' a I crescere della redditività.
- **Consistenza:** rappresenta la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e per gli uffici (immobili della categoria A) è espressa in "vani". Per i negozi, i magazzini, le rimesse (immobili della categoria C) è espressa in metri quadrati. Per gli immobili a destinazione collettiva come ospedali, caserme, ecc. (immobili della categoria B) e' espressa in metri cubi. Per gli immobili appartenenti alle categorie speciali dei gruppi D ed E non viene indicata la consistenza catastale.
- **Rendita:** per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C la rendita catastale è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa d'estimo specifica per comune, zona censuaria e corrispondente alla categoria e classe che è stata assegnata all'immobile. Per le unità immobiliari appartenenti ai gruppi delle categorie D ed E la rendita è determinata attraverso la stima diretta.

Dati caratteristici relativi agli immobili censiti al Catasto Terreni

- **Qualità:** Tipo di coltura attribuita ad una particella del catasto terreni, o sua porzione, avente rilevanza ai fini della conservazione del catasto. Qualora la particella sia suddivisa in porzioni, che presentano qualità colturali diverse, viene riportata la dicitura "Modello 26" senza ulteriori dettagli disponibili solo attraverso una visura ordinaria.
- **Classe:** è un parametro che individua il grado di produttività delle particelle interessate da una qualità di coltura. Essa è indicata con "U" (unica) solo quando nel comune o nella sezione censuaria, viene individuata una sola classe di redditività ovvero in alternativa con i numeri da '1' ad 'n', dove la classe 1 rappresenta quella di maggior reddito.
- **Deduzione fuori tariffa:** identifica tramite un simbolo alfanumerico, una detrazione specifica che individua gli oneri ulteriori da detrarre, determinati in via forfetaria e che il soggetto d'imposta può dedurre dal reddito dominicale attribuito alla particella. Il reddito dominicale evidenziato nella visura *online* non tiene conto della presenza di detti simboli, per cui può essere utilizzato ai fini fiscali solo il reddito agrario. Al contrario la visura effettuata tramite il sistema Sister o d'ufficio tiene già conto delle deduzioni fuori tariffa.

- **ha:** misura di superficie (ettaro) del terreno (10.000 m²)
- **are:** misura di superficie (ara) del terreno (100 m²)
- **ca:** misura di superficie (centiara) del terreno (1 m²)
- **Reddito dominicale:** è costituito dalla parte del reddito medio ordinario originato dall'esercizio delle attività agricole, che spetta al proprietario del terreno. È correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.
- **Reddito agrario:** è costituito dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio delle attività agricole. È correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.