

# Lezione N.2 parte 2 – Il classamento e la Rendita Catastale



*Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra*

# LEZIONE N. 2/2

---



## IL CLASSAMENTO E LA RENDITA CATASTALE

- Individuazione della categoria e della classe
- La stima diretta per le categorie D ed E
- La rendita proposta
- L'accertamento dell'Ufficio ed il ricorso presso la C.T.P.

# Classamento

Il classamento è una operazione estimale con cui si assegna a ogni unità immobiliare la categoria e la classe di competenza

---

per le categorie ordinarie A, B e C il classamento avviene per **STIMA SINTETICO COMPARATIVA** (confronto)

per le categorie speciali D ed E

il classamento avviene con

**STIMA DIRETTA**



# Catasto Fabbricati: i Gruppi di immobili in base alla loro destinazione

## I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - Gruppo A - B - C

### 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 o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

### GRUPPO B

- B/1 Collegi e convitti, educandi; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e 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 del culto
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di 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 (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte



### **I - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Gruppo D**

#### **GRUPPO D**

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)

D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

### **III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE - Gruppo E**

#### **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 d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio 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.

### **IV – ENTITA' URBANE - Gruppo F**

#### **GRUPPO F**


F/1 Area urbana

F/2 Unità collabenti

F/3 Unità in corso di costruzione

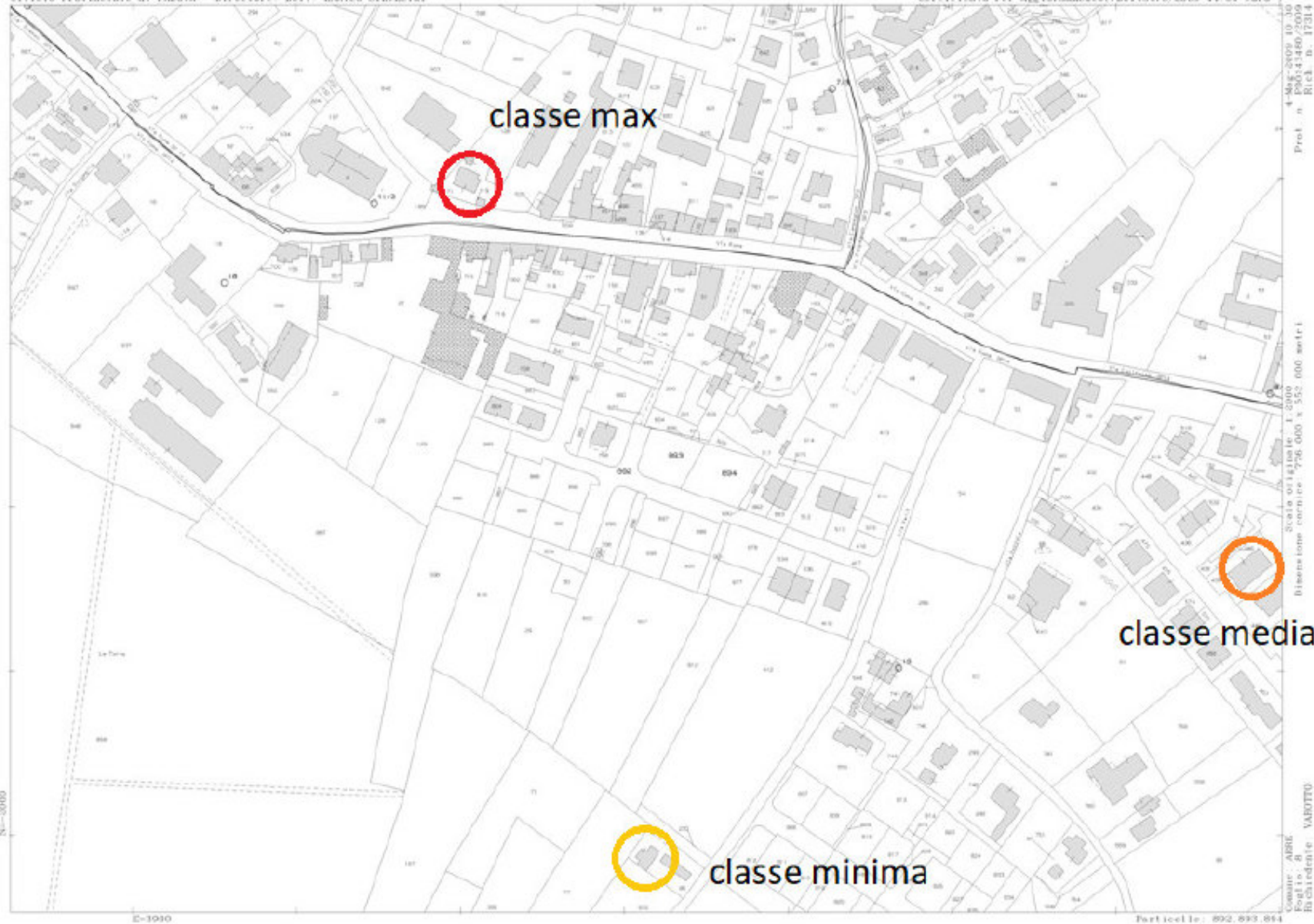
F/4 Unità in corso di definizione

F/5 Lastrico solare

F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione ( [circolare 1/2009](#))

# Classamento

- Per ogni categoria ordinaria esistono una o più **classi** che corrispondono al livello di qualità dell'unità immobiliare, secondo i seguenti parametri:
- posizione nel territorio comunale
- grado di finitura
- ampiezza dei vani (da valutarsi in modo inversamente proporzionale per le u.i.u. in categ. C/1)



**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E CLASSI  
PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA**

Quadro categoria - UTE PADOVA

Comune di PADOVA II ZONA CENSUARIA D3AA - § 224

\* Suppl. Straordinario alla GAZZETTA UFFICIALE  
n° 245 del 23 ottobre 1954

\* Integrazione del 10.06.88  
art. 11 comma 2 D.L. 14.03.1988 n°70  
(conversione con legge n° 154 del 13.05.88)

\* Integrazione del 15.03.90  
a seguito Revisione degli Estimi

Cat. Superf. Cl. Tariffa Comune comparaz. Cod.	Cat. Cl. Tariffa	Cat. Cl. Tariffa Comune comparaz. Cod.
A/1 47-11 1 356	B/1 1 0.90	C/1 1 13.70
2 426	2 ----	2 16.40
3 498	3 1.30	3 19.00
A/2 24-10 1 200	4 1.50	4 23.50
2 240	5 1.80	5 28.20
3 288	6 2.10	6 33.00
4 344	7 2.50	7 40.50
5 412	8 3.00	8 48.60
6 494	B/2 0 0.90	9 58.30
A/3 22-7 1 140	B/3 0 0.50	10 69.90
2 168	B/4 1 1.20	11 83.70
3 198	2 1.40	12 100.40
4 236	3 1.60	13 120.40
5 282	B/5 1 1.10	C/2 1 4.50
6 334	2 ----	2 5.40
A/4 24-8 1 108	3 1.50	3 6.40
2 128	4 1.80	4 7.60
3 152	5 2.10	5 9.10
4 182	B/1 0 0.80	6 10.90
5 218		7 13.00
6 260		8 15.60
7 312		9 18.70



- **Vetustà:** non è un elemento utile ai fini del classamento delle unità;
- La vetustà o l'assenza di interventi di manutenzione non possono essere invocati per la modifica della classificazione
- **Ordinarietà :** il catasto considera l'immobile in normali condizioni di manutenzione

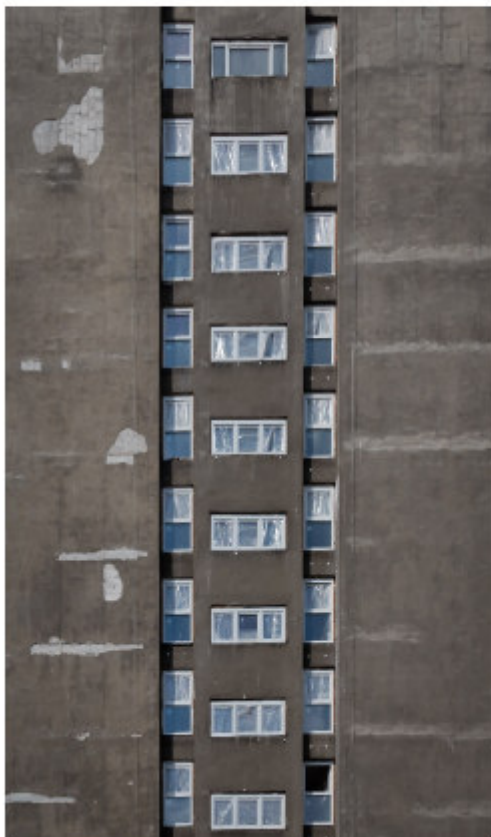
# Il classamento automatico

**Docfa procede al classamento automatico solo per le u.i.u. ordinarie:**

- Inserimento dati identificativi della u.i.u.
- Inserimento delle schede planimetriche (adeguatamente poligonate)
- Compilazione dei modd. 1N (con particolare riferimento ai dati metrici)



# Il classamento automatico

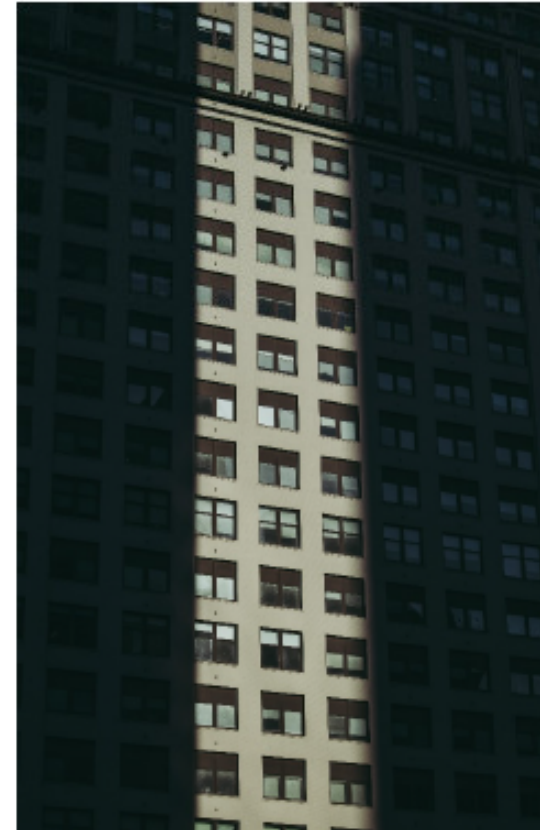


- Il programma DOCFA, per procedere al classamento automatico, esegue il calcolo della consistenza.
- Per le u.i.u. in categoria A, ciò avviene tramite algoritmo.
- Il calcolo tiene conto delle eccedenze di superficie (superficie che eccede rispetto a quella massima prevista per il vano) in modo generalizzato, ovvero in base alle informazioni ricevute (n.° vani principali e relativa sup. netta) e alla superficie del vano medio.



# Il classamento proposto

- Il classamento prevede innanzitutto il calcolo della consistenza in base alla normativa vigente.
- Le superfici in eccedenza vanno calcolate per ogni vano la cui superficie eccede quella prevista negli estimi.
- Il calcolo deve tener conto anche della presenza di pertinenze e dipendenze della u.i.u., quantificabile in una percentuale che varia d 1 a 10 in base alla quantità/qualità delle medesime.





Totale U.I.U. presenti:

00002

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	<u>Classam. Automatico</u>			<u>Classam. Proposto</u>		
				Categoria	Consistenza		Categoria	Consistenza	
0176	01855	0002		A07 02	6,5		A07 02	7	
0176	01855	0003		C06 03	21		C06 03	21	

Convalida...

Modifica...

Rendita...

Ok

Annulla

?

Totale U.I.U. presenti:

Sez.	Foglio	Part
0176	01855	
0176	01855	

## Modifiche Classamento

## Classamento Automatico

Categoria

A 07

Classe

02

Consistenza

Vani 6,5



Automatico su Proposto



## Classamento Proposto

Categoria

A 07

Classe

02

Consistenza

Vani 7

Convalida...

M

OK

Annulla

?

Ok

Annulla

?

# CONSISTO

-FOGLIO DI CALCOLO CONSISTENZA VANI-

COMMITTENTE		SEZ. / FG.	MAPP.	SUB.	COMUNE	
Pinco Pallino		134	500	2	Padova	
DATI		CALCOLO ECCEDENZA				
vani principali <u>non eccedenti</u> il VALORE MAX (m <sup>2</sup> ) del vano medio	2					
vani principali <u>eccedenti</u> il VALORE MAX (m <sup>2</sup> ) del vano medio	1	Z. cens.	2	Ctg.	A7	VALORE MAX 23
bagni (accessori diretti = 1/3 di vano)	2	Sup. vano per zona e categ.: da 8 a 23 metri quadrati				
corridoi, disimpegni, ripostigli, etc. (accessori diretti = 1/3 di vano)	8					
cantina, lavanderia, stireria, etc. (accessori indiretti = 1/4 di vano)	1					
incremento per presenza di dipendenze/pertinenze <u>esclusive e/o comuni</u> %=	7	VANI ECCEDENTI		DESCRIZIONE	ECCEDENZA	
		1° VANO	m <sup>2</sup>	49	soggiorno	1,13
		2° VANO	m <sup>2</sup>			
		3° VANO	m <sup>2</sup>			
		4° VANO	m <sup>2</sup>			
		5° VANO	m <sup>2</sup>			
		6° VANO	m <sup>2</sup>			
		7° VANO	m <sup>2</sup>			
		8° VANO	m <sup>2</sup>			
CALCOLO CONSISTENZA						
vani calcolati	6,58					
eccedenza per locali con superficie superiore a quella del vano medio	1,13					
TOTALE VANI CALCOLATI	7,71					
incremento per presenza di dipendenze/pertinenze <u>esclusive e/o comuni</u>	0,54					
TOTALE	8,25					
VANI CATASTALI COMPLESSIVI (arrotondati)		8,50	TOTALE ECCEDENZE			1,13
<p>L'unità dispone di un giardino esclusivo di circa 700 metri quadrati, di 2 portici per 90 mq. e di una terrazza di mq 55.                      Pertanto, la percentuale di incremento adottata è 7.</p>						
Autore: Mautone geom. Gaetano - Ascea (SA)						
Revisore: Giralдин geom. Emanuele - Conselve (PD)						
Questo foglio di calcolo è FREEWARE GRATUITO; Nessun eventuale danno potrà essere imputato all'Autore, o ad altri, per il suo utilizzo improprio.						
				@	@	Versione 3.00

COMUNE	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/10
Tezze sul Brenta		10-30	8-24	8-24		8-24	9-27	13-39	12-30
Thiene	12-36	11-30	10-28	10-30		10-30	10-27	11-33	13-30
Tonezza del Cimone		10-30	8-24	8-24		7-21	10-30	11-33	13-30
Torrebelvicino		10-30	9-27	8-24		9-27	8-24		9-27
Torri di Quartesolo		10-30	10-30	9-27		11-33	9-27	12-36	12-36
Trissino		11-33	10-30				9-27		9-27
Valdagno	12-35	10-30	8-24	9-24	8-24	10-30	10-30	15-40	8-24
Valdagno - Novale	12-35	10-30	8-24	9-24	8-24	10-30	10-30	15-40	8-24
Valdastico		9-27	9-27	8-24		8-24	9-27		
Valli del Pasubio		10-30	9-27	8-24		8-24	10-30		
Valstagna		9-27	8-24	8-24		9-27	12-30		
Velo d'Astico		10-30							13-30
Vicenza	15-45	10-30	9-27	9-27	10-30	9-27	10-30	12-36	12-36
Villaga		10-30	9-27	10-30	10-30	10-30	10-30	15-45	
Villaverla	13-39	10-30	9-27	10-30		10-30	10-30		13-30
Zanè		11-30	10-30	10-30		10-30	10-27		13-30
Zermeghedo						10-30	10,5-31,5	12,5-37,5	9-27
Zovencedo		10-30	10-30	9-27		9-27	11-33		
Zugliano	12-36	10-30	10-30	10-30	10-30	10-30	10-30		13-30



Comune	Fogli		A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/10	A/11	C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7
	da	a																		
Vicenza	1	7	5	5	7				3	5		5		15	6	6			7	4
	8		4	4	6	8			2	4		4		14	5	5			6	3
	9		3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	10	12	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	13		3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	14	32	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	33	34	4	4	6	8			3	5		4		12	5	5			6	4
	35	36	3	3	5	6			3	4		3		9	3	3			6	2
	37		3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	38		3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	39	40	3	3	5	6			3	4		3		9	3	3			6	2
	41	44	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	45	46	4	4	6	8			2	4		4		14	5	5			6	3
	47		3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	48	49	3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	50		3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	51		3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	52	58	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	59	59	3	3	5	6			3	4		3		9	3	3			6	2
	60		3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	61	62	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	63	64	4	4	6	8			2	4		4		14	5	5			6	3
	65	70	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	71	73	4	4	6	8			2	4		4		14	5	5			6	3
	74	76	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	77	78	3	2	5	6			2	3		3		13	4	4			5	3
	79	80	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
	81	82	4	4	6	8			2	4		4		14	5	5			6	3
	83	91	3	2	4	5			1	3		3		9	3	3			4	2
Villaga				U	3	4			U	U				2	U	2			2	
Villaverla			U	2	4	4			4			1		4	U	1			U	



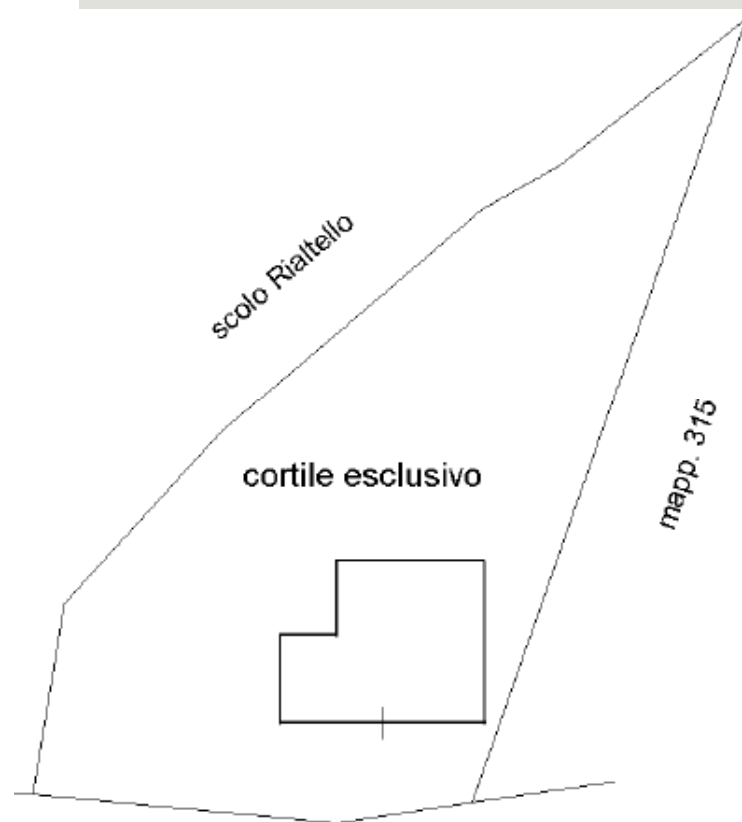
## PIANO PRIMO

H=2.83



## PIANO TERRA

H=2.70

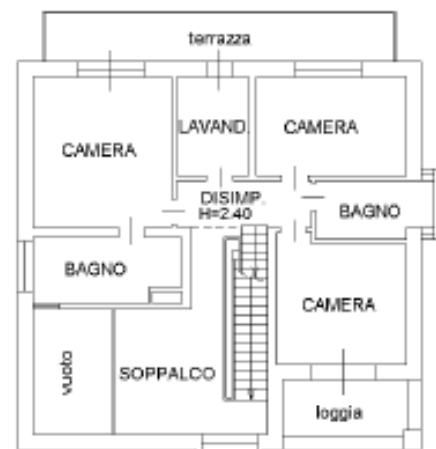




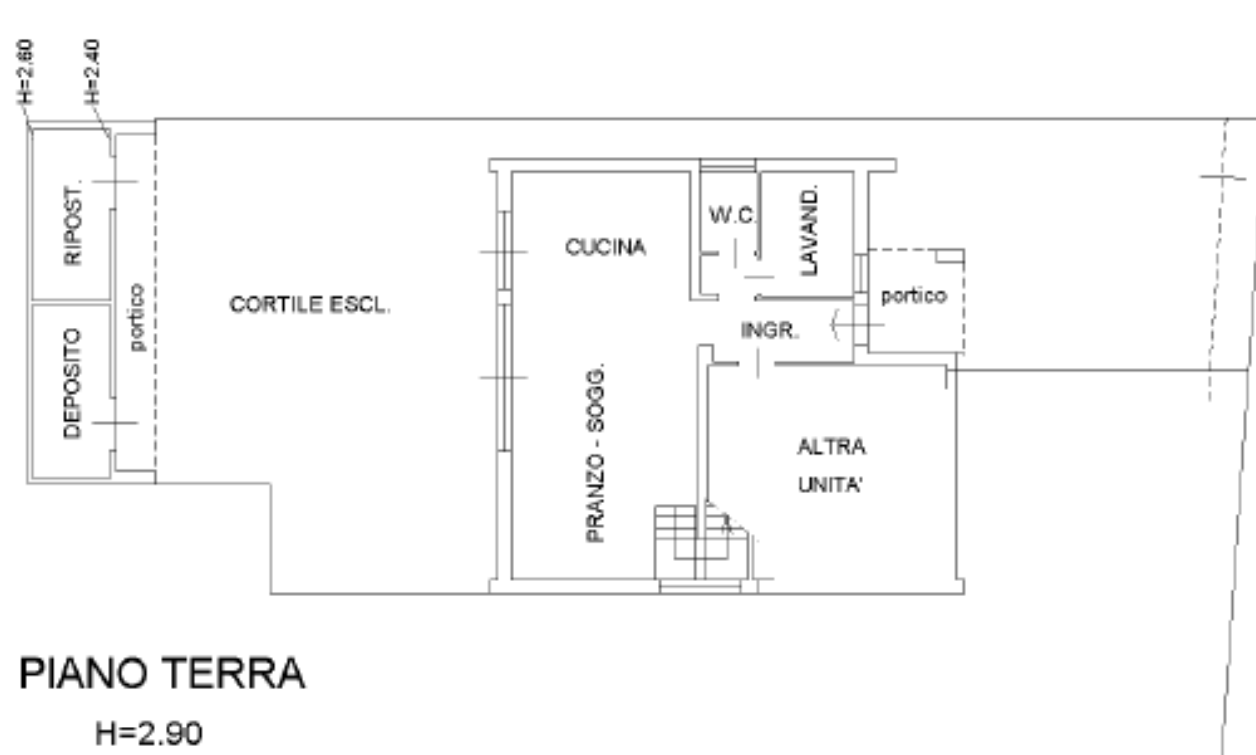
**PIANO TERRA**  
H=2.70



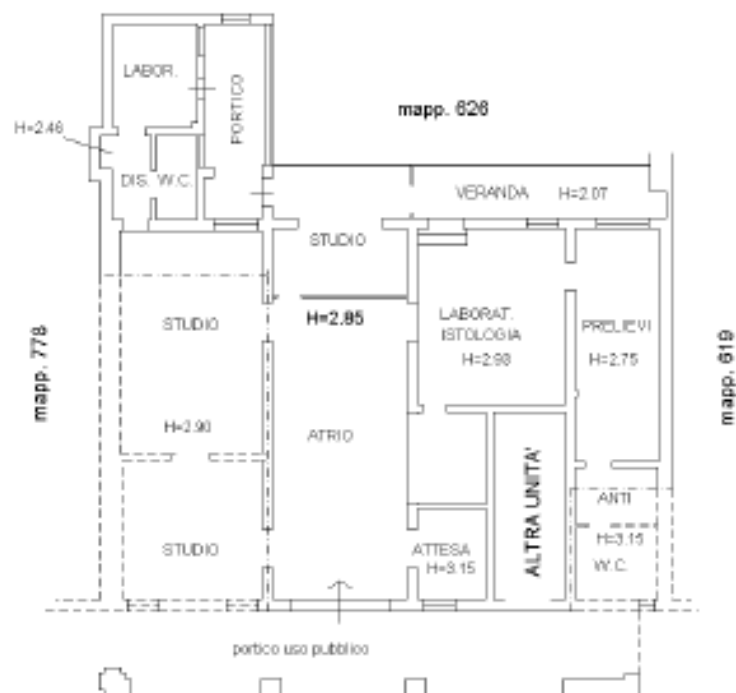
**PIANO SECONDO**



**PIANO PRIMO**  
H=2.70





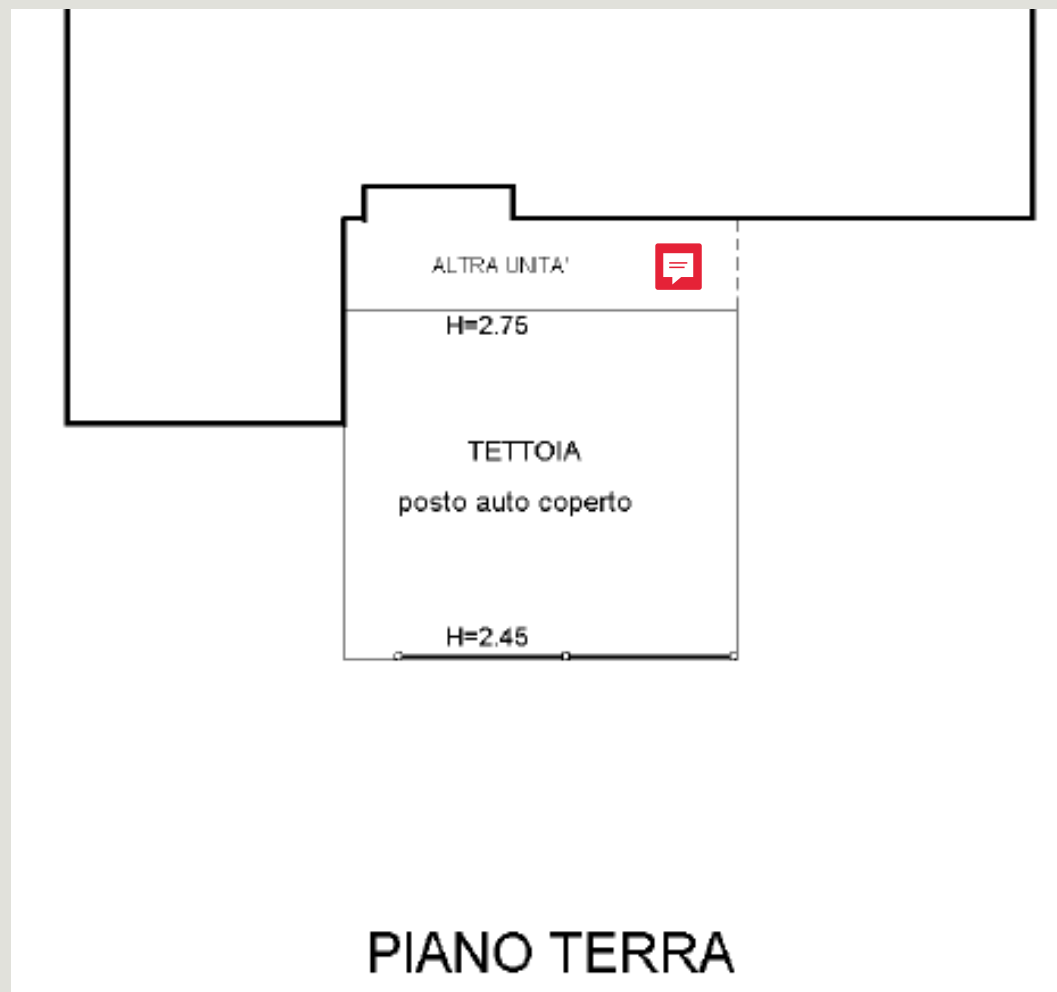


PIANO TERRA



PIANO PRIMO  
SOTTOSTRADA

AI0 2	2	39
T		
AI0 2	5,5	134
SI-T		
AI0 2	1	9
T		

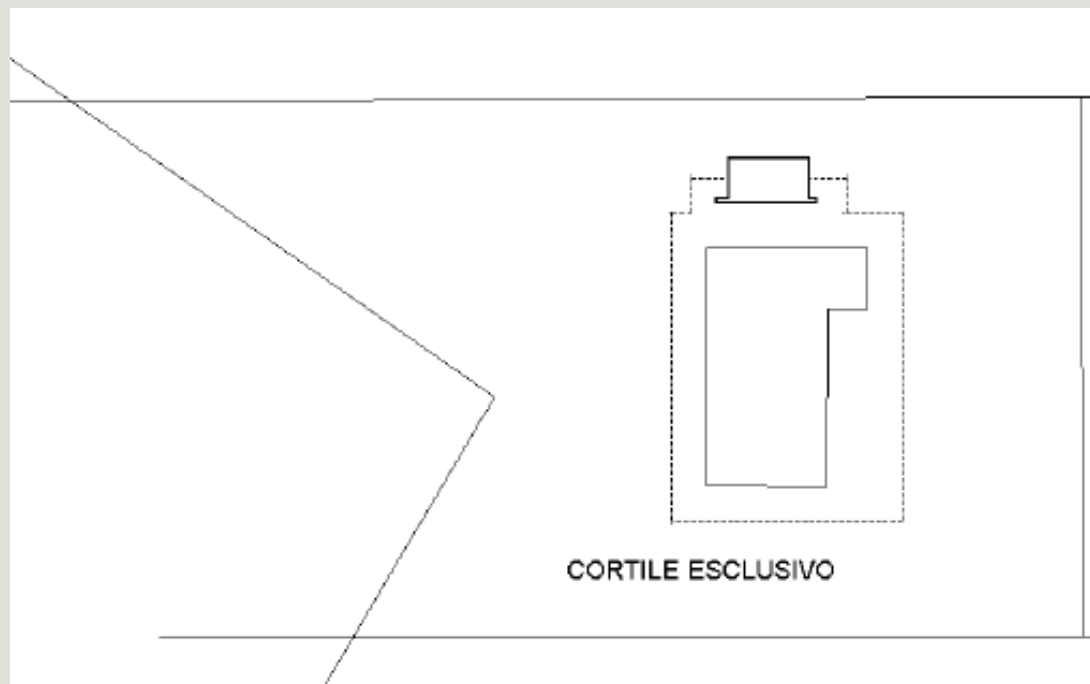


# **Importanti considerazioni sui NEGOZI**

**È negozio il locale con vetrina sulla pubblica strada**

**È sempre classificato in categoria C/1 per le  
caratteristiche proprie, indipendentemente  
dall'attività svolta (studio, parrucchiera, agenzia  
immobiliare, clinica veterinaria .... )**

**Le caratteristiche soggettive del possessore non  
influiscono sulla categoria catastale**



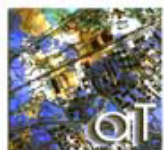


**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

si segnala che l'immobile dichiarato e' di fatto pertinenza delle abitazioni di cui al mappale 482, ma trattandosi di lotto avente diversa titolarita' si considera quale unita' immobiliare autonoma nella prevista categoria c-4.

## 2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

Si segnala che la consistenza dichiarata e'  
relativa alla superficie netta della piscina ed  
a quella del corpo accessorio, con aumento del  
10 x 100 per giardino e sistemazione esterna.  
Trattandosi di u.i.u. non a scopo di lucro, si  
ritiene corretto il classamento nella categoria  
C/4.



agenzia del  
Territorio

## **CIRCOLARE n. 4 / 2006**

**PROT. n. 36338**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione dell'Agenzia

**OGGETTO:** Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

Roma, 16 maggio 2006

Firmato: Mario PICARDI

N. pagine complessive: 23. L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

### 3.1.2 Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto "fine di lucro"

Oltre al richiamato principio di ordinarietà, un ulteriore fattore discriminante, come sottolineato in precedenza, è costituito dalla specifica finalizzazione dell'immobile ad "attività industriale o commerciale", prevista dall'art. 8 del Regolamento, approvato con DPR 1° dicembre 1949, n. 1142.

Peraltro, già in precedenza il RDL 13 aprile 1939, n. 652, istitutivo del catasto edilizio urbano, aveva già previsto che gli opifici, i fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, destinati a teatri, cinematografi ed alberghi, nonché più in generale i fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini, banche, stabilimenti di bagni, ecc.) costituissero un distinto gruppo di categorie, da denunciare ed accertare con specifiche modalità rispetto al patrimonio immobiliare "ordinario" (cfr., per quanto attiene i profili interpretativi, la relativa circolare esplicativa della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 40 del 20 aprile 1939).

Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei



### **e) Altre tipologie**

Per quanto concerne infine l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) ad immobili aventi particolari destinazioni funzionali, che possono essere compresi nei gruppi B, C o D, si osserva la necessità che vengano assunti, come linee guida, i criteri in precedenza richiamati in coerenza con i principi generali della normativa catastale, tenendo conto della presenza di eventuali consolidati orientamenti nei processi di classamento delle unità immobiliari a livello locale. In particolare si fa riferimento alle seguenti destinazioni:

- le case di cura e gli ospedali (B/2, D/4);
- i fabbricati ed i locali per esercizi sportivi (C/4, D/6);

---

<sup>12</sup> Cfr. paragrafo 2.3.



- le stalle, le scuderie, le rimesse e le autorimesse (C/6, D/8);
- gli uffici pubblici (B/4, D/8);
- le caserme (B/1, D/8);
- le scuole (B/5, D/8).

Per quanto sopra rappresentato, di norma, viene attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. Di contro **il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili** i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto **costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale** e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni.

# La rendita catastale delle categorie D ed E

## STIMA DIRETTA

si effettua mediante una corretta valutazione di  
alcuni elementi del fabbricato:

- il costo di costruzione
- la vetustà
- il valore dell'area
- il valore degli impianti
- il saggio di fruttuosità



# La rendita catastale delle categorie D ed E

---



La consistenza si determina calcolando:

- 1) metro quadrato al lordo dei muri
- 2) metro cubo vuoto per pieno (intradosso ultimo solaio; compresi volumi entro terra)

si devono distinguere le diverse destinazioni: capannoni, uffici, tettoie, ecc....



# La rendita catastale delle categorie D ed E

A ciascuna tipologia di fabbricato viene attribuito un valore, referito all'epoca censuaria (1989):

- capannone

mq 600 x 150 €/mq = € 90.000,00

- uffici

mc 100 x 90 €/mc = € 9.000,00

- area (coperta e scoperta)

mq 3000 x 20 €/mq = € 60.000,00

- impianti strutturalmente connessi

a corpo

# La rendita catastale delle categorie D ed E

---

Al valore così determinato viene applicato un saggio di fruttuosità che rappresenta la redditività media annua dell'unità:

Nell'esempio:

$\text{€ } 159.000,00 \times 2\% = \text{€ } 3.180$   
arrotondato in  $\text{€ } 3.000,00$

Il saggio è fisso ed è ad oggi stabilito nella misura del

- 2% per gli immobili in cat.D
- 3% per gli immobili in cat.E

# La rendita catastale delle categorie D ed E

**Il professionista deve pertanto individuare:**

---

**l'uso appropriato dell'unità;**

**le caratteristiche costruttive;**

**la sua consistenza, inclusa l'area di pertinenza;**

**le installazioni stabilmente infisse (circ. n. 2/E del 2016);**

**i prezzi per il calcolo del valore venale**

**Il valore deriverà dalla somma delle voci:**

**valore venale del o dei fabbricati costituenti l'UIU**

**valore degli impianti stabilmente infissi**

**valore dell'area di pertinenza e di sedime**

**VALORI DI RIFERIMENTO (1988-89)****COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEI FABBRICATI**

Si precisa che da tali valori sono scorporati i valori delle aree di pertinenza.

**VETUSTÀ** : 8/10 anni : meno il 10% sul valore a nuovo  
10/20 anni : meno dal 10% al 30% del valore a nuovo

**CAPANNONI**

Capannone industriale con strutture in c.a., tamponamento in muratura o elementi prefabbricati; copertura piana o a volta o tipo Shed in c.a. o laterocemento o simile, pavimentazione in cemento liscio o industriale - H = 6,00 metri.

per luci campate fino a metri 10	£. 250.000 al mq.
per luci campate fino a metri 15	£. 300.000 al mq.
per luci campate fino a metri 20	£. 400.000 al mq.

Capannone industriale con struttura portante in ferro, copertura con capriate in ferro ed eternit - H = 6,00 metri : prezzi dei capannoni in c.a. ridotti del 10-15%

Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere £. 10.000 per ogni metro di altezza in più o in meno.

Per controsoffittatura e coibentazione si aggiunge una percentuale dal 10 % al 20%.

Per **UFFICI** e **SERVIZI** all'interno dei capannoni industriali:

- realizzati con strutture in muratura ordinaria	£. 200/250.000 al mc.
- realizzati con struttura in pareti mobili	£. 180/220.000 al mc.

In caso di capannoni a più piani il valore a mq. è quello relativo all'**altezza totale** aumentato dal 30 al 50% per il solaio intermedio a seconda del grado di finitura dello stesso (con o senza pavimenti, controsoffittatura, ecc.).

Capannoni adibiti a **STALLA** al mq. £. 120/150.000

**TETTOIE**

Tettoia con struttura semplice in ferro e copertura in Ondulux - H = 2,20/2,50 metri £. 60/80.000 al mq.

Tettoia con struttura portante in ferro/muratura/c.a. e copertura con capriate in ferro o travi in c.a. ed eternit - H= 4,00/5,00 metri £. 80/120.000 al mq.

Tettoie particolari (mercati, autostazioni, ecc.) £. 150/200.000 al mq.

**MOSTRE ED ESPOSIZIONI**

Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in laterocemento, pavimentazione in marmo o ceramica - H = 4.00/5,00 metri £. 400/450.000 al mq.

Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere £. 15.000 per ogni metro di altezza in più o in meno. In caso di più piani vedi la voce "capannoni".

**GRANDI MAGAZZINI - SUPERMERCATI**

fabbricati in c.a. e/o muratura con buone finiture ed integralmente destinati ad attività commerciale £. 600/800.000 al mq.



<b>ALBERGHI/PENSIONI</b>	£.	300/400.000 al mc.
<b>TEATRI/CINEMA/SALE DA BALLO</b>	£.	550/700.000 al mq.
<b>OSPEDALI/CASE DI CURA PRIVATE</b>	£.	300/350.000 al mc.
<b>BANCHE/CENTRI DI SERVIZI</b>	£.	350/450.000 al mc.
<b>CAVEAU/CAMERE DI SICUREZZA</b> (per banche, gioiellerie e simili)	£.	600/800.000 al mc.
<b>CABINE (E.N.E.L. - S.I.P.)</b> In muratura ordinaria/c.a./prefabbricate	£.	150.000 al mc.
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>		
Palestre	£.	500/600.000 al mq.
Spogliatoi di palestre/campi sportivi	£.	200/250.000 al mc.
Campi da calcio (semplici)	£.	15/20.000 al mq.
Campi da tennis (terra rossa) a corpo, per campo	£.	18/20.000.000

#### **DISTRIBUTORE DI CARBURANTI**

CHIOSCO GESTORE, completo di isola, in muratura ordinaria o prefabbricato:

per H = 2,40 metri	£.	250/300.000 al mc.
per H = 3.00 metri	£.	350/400.000 al mc.

PENSILINA completa di pinti:

a montante centrale	£.	260/280.000 al mq.
a più montanti	£.	350/400.000 al mq.

SERBATOI in ferro compresa installazione:

capacità mc. 0,3	£.	1.000.000
capacità mc. 5	£.	2.200.000
capacità mc. 7	£.	2.600.000
capacità mc. 10	£.	3.100.000
capacità mc. 15	£.	3.700.000
capacità mc. 20	£.	4.500.000

POMPE erogatrici compresa installazione :

pompa meccanica	£.	3.000.000
pompa elettronica singola	£.	6.000.000
Pompa elettronica doppia	£.	11.000.000

**ASFALTATURA PIAZZALE**

£. 20.000 al mq.

#### **IMPIANTO G.P.L.**

Serbatoio da 30 mc; fabbricato (di protezione serbatoio) in blocchi di calcestruzzo con copertura eternit; 2 pompe erogatrici; a corpo

- materiale	£.	30.000.000
- installazione	£.	40.000.000

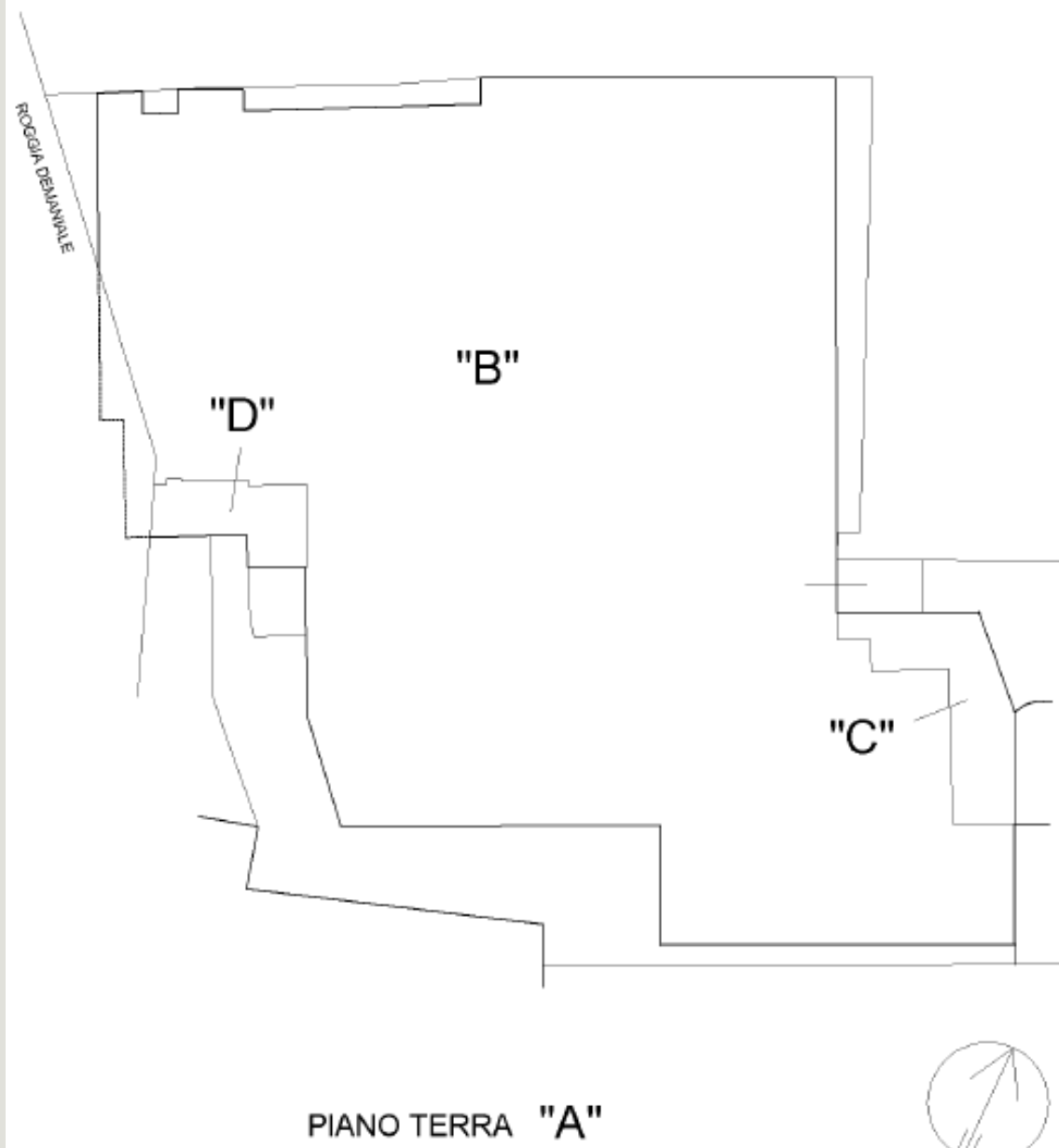
**VALORI INDICATIVI DELLE AREE**  
(lire al mq.)

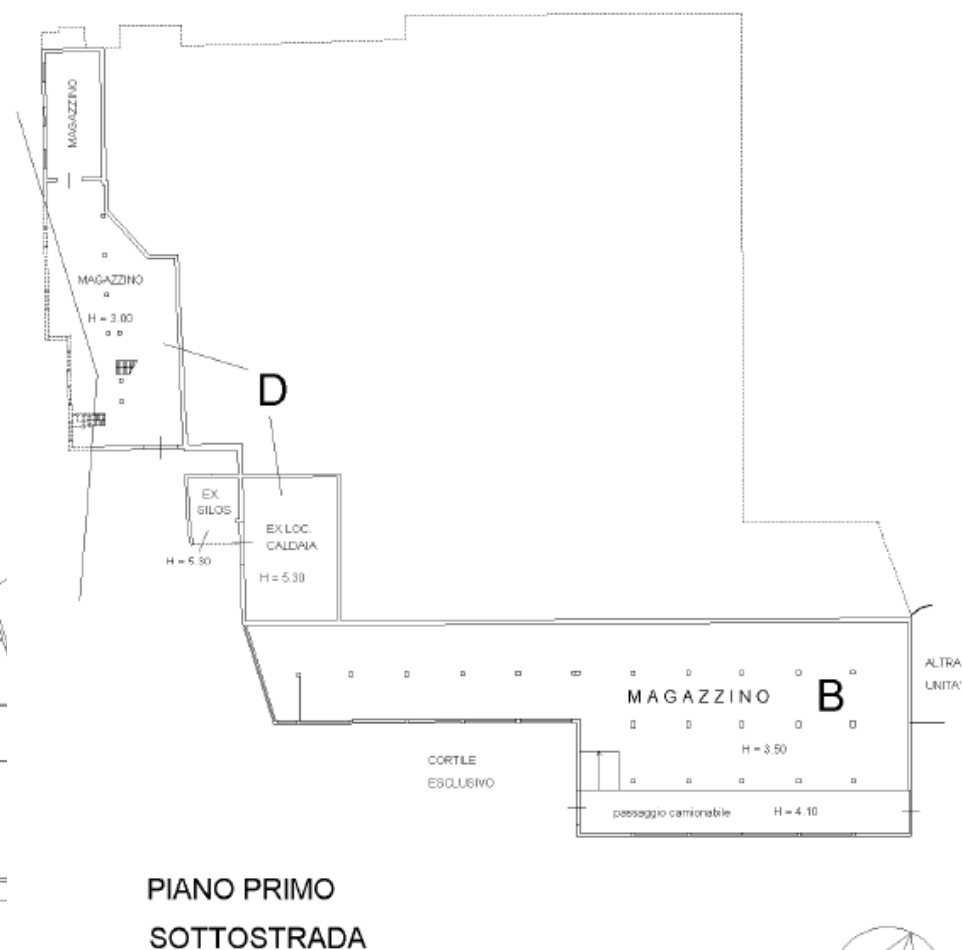
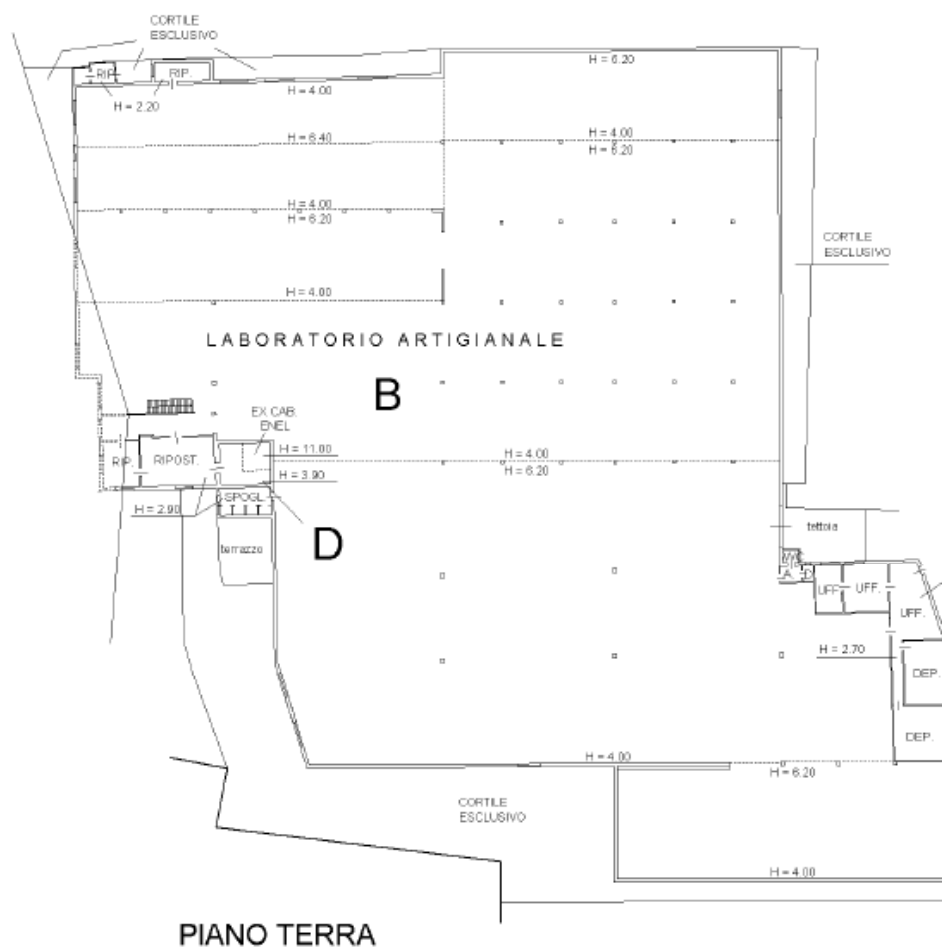
COMUNE	ZONA INDUSTRIALE	CENTRALE	SEMI PERIFERICA	PERIFERICA
PADOVA (vedi nota 1)	80/120.000	400/800.000	200/400.000	100/200.000
ABANO TERME	50/70.000	300/400.000	200/300.000	50/100.000
ALBIGNASEGO	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
CADONEGHE	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
CAMPOSAMPIERO	50/70.000	220/320.000	140/220.000	50/80.000
CITTADELLA	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
CONSELVE	50/70.000	220/320.000	140/220.000	50/80.000
ESTE	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
LIMENA	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
MONSELICE	60/80.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
MONTAGNANA	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
MONTEGROTTO TERME	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
NOVENTA PADOVANA	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
PIOVE DI SACCO	50/70.000	250/350.000	160/250.000	50/80.000
PONTE SAN NICOLÒ	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
RUBANO	60/80.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
SAONARA	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
SELVAZZANO DENTRO	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/100.000
VIGODARZERE	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000
VIGONZA	50/70.000	200/300.000	120/200.000	50/80.000

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

H	Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89				
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €
A	S	SUP.LOTTO	4.750	16,00	76.000
B	C	CAPANNONI MQ.	4.660	80,00	372.800
C	C	UFFICI MC.	360	80,00	28.800
D	C	DEPOSITI MC.	2.160	40,00	86.400







A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

**[e] - Elementi strutturalmente connessi**

CARRO PONTE DA 20 T.

**[f] - Notizie particolari**

IL VALORE DEGLI IMPIANTI DI TIPO ORDINARIO E' COMPRESO NELLA STIMA DEL CAPANNONE.

[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari

OK

Annulla

?

Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. [REDACTED]

Alla Signora [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**AVVISO DI ACCERTAMENTO CATASTALE**  
**Nuova determinazione di classamento e rendita catastale**  
**Avviso di accertamento [REDACTED]**

Gentile Contribuente,  
quest'ufficio ha verificato la dichiarazione di variazione per l'aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano proposta dal tecnico incaricato Geom. PETTENAZZO CARLO, presentata in data 12/02/2021, n. 0 [REDACTED] prot. n. [REDACTED] per le unità immobiliari di seguito riportate, che risultano a Lei intestate:

Unità Immobiliare 1)

Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

Ubicazione: [REDACTED]

**\*\*\* RIFERIMENTI NORMATIVI \*\*\***

Le verifiche effettuate, ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, hanno comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel prospetto riportato nel presente avviso di accertamento.

La determinazione del nuovo classamento e della relativa rendita catastale è stata effettuata sulla base di metodologie comparative in conformità alle seguenti disposizioni che regolano il Catasto Edilizio Urbano:

- regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successivamente variato con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514;
- decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;
- art. 11 del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 - Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.

Il presente atto è stato redatto, inoltre, tenendo conto degli articoli 6 (Conoscenza degli atti e semplificazione) e 7 (Chiarezza e motivazione degli atti) della legge 27 luglio 2000, n. 212, "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente".

Per ciascuna unità immobiliare di cui al presente avviso sono evidenziate le seguenti informazioni:

- intestatari, con titolo e quota, risultanti dall'archivio catastale;
- dati identificativi catastali e dati relativi all'ubicazione dell'immobile;
- dati di classamento e di rendita catastale proposti con la dichiarazione n. prot. V [REDACTED] presentata in data 12/02/2021;
- dati di classamento e di rendita catastale antecedenti la citata dichiarazione;
- eventuali annotazioni riportate negli atti del catasto;
- nuovi dati di classamento e di rendita catastale accertati da questo ufficio. Detti dati sono da utilizzare per i relativi obblighi fiscali (es.: dichiarazione dei redditi e calcolo dell'imposta municipale propria).

## INTESTAZIONE CATASTALE

Intestatari		
PERSONE FISICHE/GIURIDICHE	TITOLO E QUOTE	C.F.
[REDACTED]	Proprieta' per 1/1	[REDACTED]

Unità immobiliare 1)

Catasto Edilizio Urbano

Unità Immobiliare sita nel comune di: DOLO (Codice: D325)

### PROSPETTO CON I PRECEDENTI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA

Foglio [REDACTED]	Particella [REDACTED]	Subalterno:
Ubicazione: [REDACTED] NC p. T-1		
Situazione catastale proposta con la dichiarazione DOCFA del 12/02/2021, prot. [REDACTED] atti dal 15/02/2021 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE		
Zona Censuaria:	Categoria: A/2	Classe: 3 Consistenza: 6,5 vani
Rendita Euro: 805,67		
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 12/02/2021, prot. n. VE0015860, in atti dal 15/02/2021		
Foglio [REDACTED]	Particella [REDACTED]	Subalterno: 3
Ubicazione: VI [REDACTED] T-1		
Zona Censuaria:	Categoria: A/1	Classe: U Consistenza: 13 vani
Rendita Euro: 2.752,72		

**NUOVI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA ACCERTATI**

Fog. [REDACTED] Partice [REDACTED] Subalterno:

Ubicazione: VIA [REDACTED] SNC p. T-1

**Zona Censuaria:**      **Categoria:** A/1      **Classe:** U      **Consistenza:** 7 vani  
**Rendita Euro:** 1.482,23

Variazione del 18/01/2022, [REDACTED] prot. N. [REDACTED] VCL-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Annotazione di stadio: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)



## PRESUPPOSTI DI FATTO E MOTIVAZIONE DELL'ACCERTAMENTO

La verifica effettuata ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, ha comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel prospetto riportato nel presente avviso di accertamento.

### Unità Immobiliare 1)

Le risultanze che hanno dato luogo all'esito del presente accertamento (classamento, consistenza e rendita) derivano dalle valutazioni effettuate sulla base di quanto dichiarato nel documento DOCFA e dei seguenti elementi:

- Analisi della documentazione, correlata alla dichiarazione DOCFA presentata;
- Analisi caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- Analisi contesto urbanistico in cui si colloca l'unità immobiliare (caratteristiche estrinseche);
- Verifica congruenza delle consistenze dichiarate (altezza, disposizione/ampiezza vani, dotazione servizi, ecc.);
- Verifica della categoria dichiarata in base alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- Verifica della classe dichiarata in riferimento alla classe ordinaria della categoria/zona territoriale interessata e valutazione congruenza eventuali scostamenti.

La rendita proposta è stata rideterminata per quanto segue:

Dall'esame della documentazione DOCFA presentata e della documentazione presente negli archivi catastali si rappresenta quanto segue:

Considerate le modifiche apportate si riporta la UIU al classamento precedente.

Il nuovo classamento attribuito all'unità immobiliare indicata, in questo avviso di accertamento, risulta coerente con quello attribuito ad altre unità immobiliari limitrofe, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia edilizia, schema distributivo, dotazioni impiantistiche, servizi e aree comuni), che si elencano di seguito:

N.	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categ.	Classe
1				0006		A/1	U
2				0001		A/1	U

### \*\*\* INFORMAZIONI PER IL CONTRIBUENTE \*\*\*

#### **Riesame in autotutela e segnalazione di eventuali inesattezze**

Se ritiene che questo atto non sia fondato, in tutto o in parte, può chiedere che venga riesaminato in autotutela, invitando l'Agenzia delle Entrate a riconsiderare gli elementi e i dati su cui si basa (art. 2 quater del DL n. 564/1994 e Dm n. 37/1997). Alla domanda, in carta semplice, deve essere allegata la documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento.

Per promuovere un riesame dell'atto in autotutela deve rivolgersi all'Ufficio provinciale - Territorio indicato in intestazione. Inoltre, se le informazioni presenti nelle nostre banche dati e riportate in questo atto (per esempio le generalità dell'intestatario, l'indirizzo o l'ubicazione dell'immobile) sono inesatte o incomplete può rivolgersi direttamente a questo Ufficio o inviare una segnalazione online tramite il servizio "Correzione dati catastali", disponibile sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**La domanda di autotutela non sospende i termini entro cui presentare ricorso al giudice tributario.**

#### **Ricorso e reclamo/mediazione**

*Quando e come presentare ricorso (artt. 17 bis-22 del DLgs n. 546/1992)*

Questo atto può essere impugnato entro 60 giorni dalla data di notifica. Il conteggio dei giorni è sospeso nel periodo che va dal 1° al 31 agosto di ogni anno (art. 1, L. n. 742/1969, come modificato dal DL n. 132/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 162/2014).

Il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione. Per queste controversie il contribuente non può costituirsi in giudizio prima che siano trascorsi 90 giorni dalla notifica del ricorso, a pena di improcedibilità del ricorso medesimo. L'istituto del reclamo/mediazione, che ha la finalità di prevenire le liti "minori", che possono essere risolte senza ricorrere al giudice e garantisce al contribuente tempi brevi e certi per ottenere una risposta dell'Agenzia.

Trascorsi 90 giorni senza che sia stato notificato l'accoglimento del reclamo o senza che sia stata conclusa la mediazione, il contribuente, entro 30 gg., può costituirsi in giudizio in Commissione Tributaria Provinciale.

*A chi presentare il ricorso (art. 4 del DLgs n. 546/1992)*

Il ricorso deve essere intestato alla Commissione Tributaria Provinciale di VENEZIA, e notificato alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale-Territorio indicato in intestazione.

*Come notificare il ricorso*

Il ricorso deve essere notificato tramite invio telematico all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) di questa Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di VENEZIA: [dp.venezia@pcc.agenziaentrate.it](mailto:dp.venezia@pcc.agenziaentrate.it).

*Dati da indicare nel ricorso*

### *Come costituirsi in giudizio*

La costituzione in giudizio deve avvenire esclusivamente mediante il sistema informativo della giustizia tributaria (S.I.Gi.T), cui si accede dal portale della giustizia tributaria ([www.giustiziatributaria.gov.it](http://www.giustiziatributaria.gov.it)), entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di 90 giorni dalla notifica del ricorso/reclamo tramite PEC. Il termine di 90 giorni è sospeso dal 1° agosto al 31 agosto.

Ai fini della costituzione in giudizio, deve inserire tutte le informazioni richieste dalle schermate presenti nel S.I.Gi.T, ovvero 'Dati Generali', 'Ricorrenti', 'Rappresentanti', 'Difensori', 'Domicilio Eletto', 'Parti Resistenti', 'Atti Impugnati', 'Documenti', 'Calcolo CU' e vanno depositati mediante S.I.Gi.T.:

- il ricorso notificato tramite PEC (come atto principale)
- le ricevute di accettazione e consegna del messaggio PEC (da allegare all'atto principale)
- gli ulteriori allegati al ricorso, tra cui copia dell'atto impugnato e della ricevuta del versamento del contributo unificato (in caso di pagamento con F23 o con versamento su c/c postale) o del modello Comunicazione di versamento del Contributo Unificato (in caso di pagamento tramite contrassegno).

Solo in caso di utilizzo di PagoPA - Sistema di pagamento elettronico alle pubbliche amministrazioni non va allegata alcuna ricevuta.

Prima di costituirsi in giudizio, si è tenuti a pagare il contributo unificato stabilito per le controversie di valore indeterminabile (art. 13, comma 6 quater, del DPR n. 115/2002). L'indicazione che la controversia è di valore indeterminabile deve risultare da un'apposita dichiarazione resa dalla parte nelle conclusioni del ricorso, anche nell'ipotesi di prenotazioni a debito.

Il pagamento del contributo unificato può essere effettuato presso:

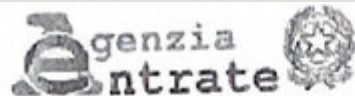
- uffici postali, utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente postale
- banche, utilizzando il modello F23
- tabaccherie e agenti della riscossione (se Lei decide di versare il contributo presso le tabaccherie, deve utilizzare l'apposito modello per la comunicazione di versamento e su questo mettere il contrassegno rilasciato dai tabaccai a conferma dell'avvenuto pagamento).

I modelli per il pagamento del contributo unificato sono disponibili sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**La parte che perde in giudizio può essere condannata a pagare le spese.**

Se nel ricorso il difensore non indica il proprio indirizzo di posta elettronica certificata oppure non viene indicato il codice fiscale del ricorrente, il contributo unificato è aumentato fino alla metà (art. 13, comma 3 bis, del DPR n. 115/2002).





Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto [REDACTED]

**Informazioni**

Tutte le informazioni di carattere generale sono disponibili sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).  
Per ulteriori chiarimenti in merito a questo atto può rivolgersi personalmente all'Urp dell'Ufficio provinciale Territorio di VENEZIA, SAN MARCO 3538, dal lunedì al venerdì secondo gli orari pubblicati sul sito dell'Agenzia o telefonicamente al numero [REDACTED]

Questo atto si compone di 6 pagine .

**Responsabile del procedimento**

Il responsabile del procedimento [REDACTED] 5, Legge n. 241/1990).

Venezia, li 04/02/2022

per Il Direttore Provinciale

[REDACTED]

firma su delega Il Responsabile

[REDACTED]



**PIANO TERRA**  
H=3.12



**PIANO PRIMO**  
H=2.90



# Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione



*Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra*