



“La versione 4 della Procedura Docfa novità e approfondimenti”

Marzo 2010

Direzione Centrale Catasto e Cartografia
Area Servizi Catastali

Attivazione della versione 4 della Procedura DOCFA

- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del 15 ottobre 2009
- Circolare n° 4 del 29 ottobre 2009

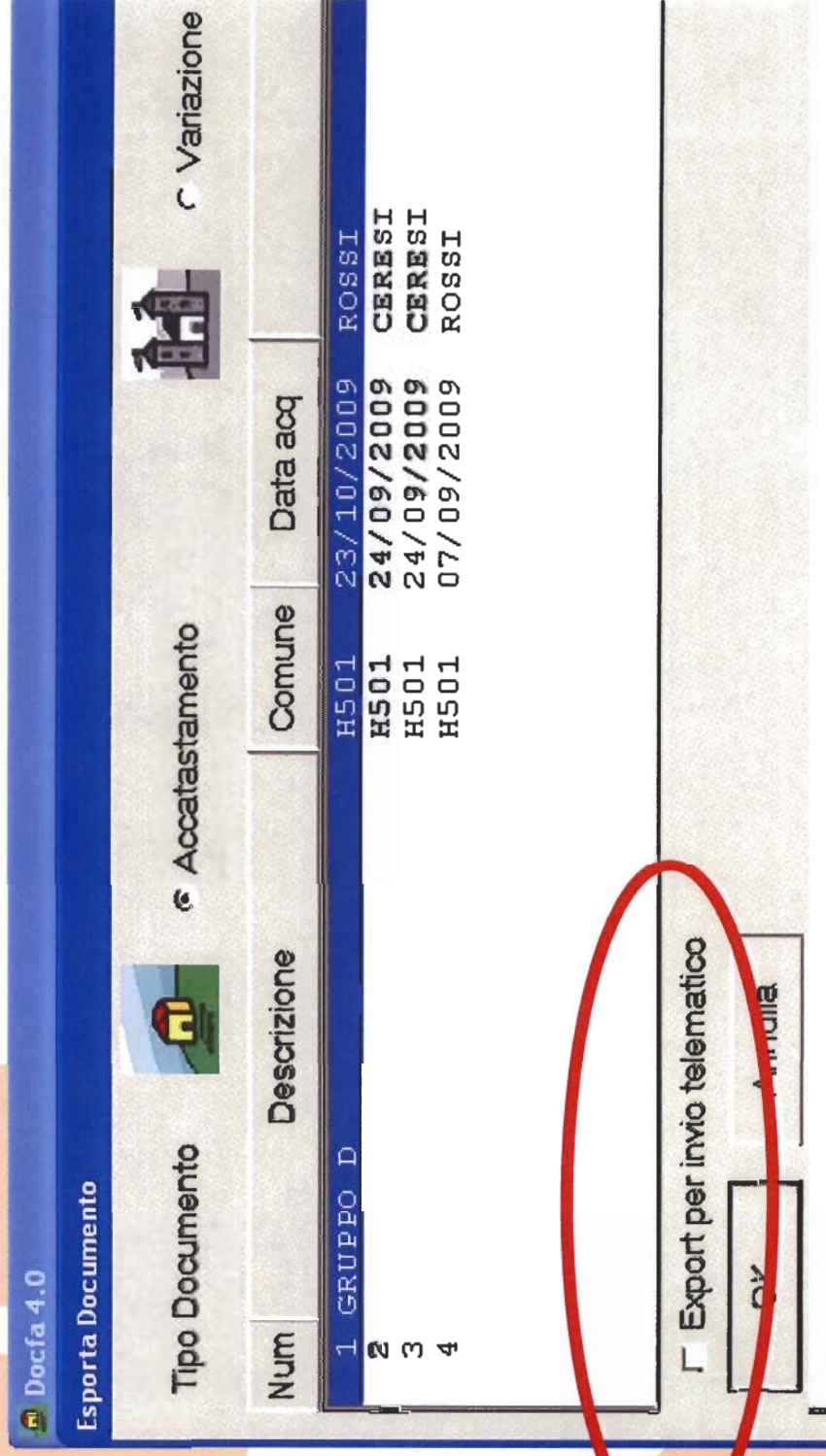
Elementi innovativi contenuti nella versione 4

- ❑ Il nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti
- ❑ Inserimento nuovi stradari
- ❑ Eliminazione delle informazioni desumibili dagli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG nella fase di registrazione nella banca dati catastale
- ❑ Data di ultimazione dei lavori

Inoltre, con la circolare n. 4/2009, sono stati rivisitati alcuni punti della prassi operativa, in tema di predisposizione delle dichiarazioni e di modalità di redazione degli elaborati grafici.

Il nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti

I documenti predisposti possono essere esportati in formato PDF, per la presentazione telematica, e in formato DC3, per la presentazione allo sportello.



Doc fa 4.0

Esporta Documento

Tipo Documento Accatastamento Variazione

Num	Descrizione	Comune	Data acq	Variazione
1	GRUPPO D	H501	23/10/2009	ROSSI
2		H501	24/09/2009	CERESI
3		H501	24/09/2009	CERESI
4		H501	07/09/2009	ROSSI

Export per invio telematico

OK Annulla

Inserimento nuovi stradari

La nuova versione della procedura utilizza gli stradari certificati “thesaurus”. Per facilitare la ricerca degli indirizzi, l’elenco contenuto negli archivi, resi disponibili ed utilizzati dalla procedura Docfa, è stato organizzato in modo similare a quelli di uso comune.

N.B. nel caso si voglia importare un documento già compilato con la precedente versione è necessario inserire nuovamente gli indirizzi.

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : ROMA (RM)

Archivi di : ROMA

NU

Tipo Of

Identiti

Sez.

Ubica:

ROMA AEROPORTO DI FIUMICINO, AUTOSTRADA

ROMA GIULIO, VIA M297

ROMA LIBERA, VIA

ROMAGNA, VIA

ROMAGNANO SESIA, VIA

ROMAGNOLI ETTORE, VIA

ROMAGNOLI GIUSEPPE, VIA

ROMAGNOLI MARIO, VIA

ROMAGNOLI, VIALE DEI

ROMAGNOLI, VICOLO DEI

ROMAGNONI BEPI, VIA

ROMAGNOSI GIAN DOMENICO, VIA

ROMALLO, VIA

ROMANELLI PIETRO, VIA (OSTIA ANTICA)

ROMANELLO DA FORLÌ, VIA

ROMA

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : ROMA (RM)

Archivi di : ROMA

N

Tipo Of

Identiti

Sez.

Ubica:

ROMA AEROPORTO DI FIUMICINO, AUTOSTRADA

ROMA LIBERA, VIA

ROMAGNA, VIA

ROMAGNANO SESIA, VIA

ROMANELLO DA FORLÌ, VIA

ROMANENGO, VIA

ROMANIA, VIALE

ROMANO CALO', VIA

ROMANO GUERRA, VIA

ROMANO MICHELI, VIA

ROMANO, FORO

ROMA

Eliminazione degli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG

Con DOCFA 4 non sarà più possibile registrare negli archivi informazioni non di stretta pertinenza catastale desumibili dai file in formato DXF o DWG.

La scelta è connessa alla verificata circostanza che spesso tali allegati sono stati di impedimento per una corretta gestione telematica, in considerazione delle loro dimensioni.

Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita

Compilazione del quadro H2 per indicare la rendita catastale, in alternativa al valore.

La rendita così determinata viene riportata in automatico nel quadro H3.

Con tale nuova funzionalità viene resa disponibile, anche per il professionista, la facoltà - prevista dalla prassi catastale ai fini della attribuzione della rendita - di utilizzare il procedimento di stima diretto, attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di accertamento con altri simili di cui è nota la redditività.

A9 ●

C9 ●

E ●

F ●

G ●

H11 ●

H12 ●

H13 ●

**[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89**

2. Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (cave. ecc.)

TRATTASI DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ALBERGO, COSTITUITO DA UN CORPO FABBRICA PRINCIPALE DI 7 PIANI ED UN CORPO SECONDARIO AD UN PIANO, OLTRE AL PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE. SUPERFICIE TERRENO MQ. 8.750 - SUPERFICIE DEI LOCALI HALL, RISTORANTE, SERVIZI E STANZE ALBERGO MQ. 7.770 - SUPERFICIE GARAGE MQ. 1.600. DENOMINAZIONE ALBERGO (PARIS). CATEGORIA 4 STELLE. STANZE N. 100. CALCOLO RENDITA - STANZE N. 100 X 1.800 EURO/STANZA. SULLA BASE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE LORDO CORRENTE PER IMMOBILI SIMILARI, CON RIFERIMENTO AL BIENNIO ECONOMICO 1988-89.

Rendita Catastale (cifra tonda) Euro

€ 180.000,00

Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va =

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

A.B.

C.D.

E.

F.

G.

H11

H12

H13

**[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89**

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

$$R.C. = Va \text{ (Mgl di Euro)} \times r$$

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato (Mgl di Euro),

il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

[Mgl di Euro] \times 0,0000 = R.C.

Rendita Catastale = Euro €

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

AB

CD

E

F

G

H1

H2

H3

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
 PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

1. Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo

Area Fabbr.	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³	Valore unitario Euro/m ² - Euro/m ³	Valore complessivo Euro
1	TERRENO	AREA EDIFICABILE	8750	50,00	437.500
2	FABBRIC.	ALBERGO	7770	1.000,00	7.770.000
3	FABBRIC.	GARAGE	1600	400,00	640.000
4	AREA	GIARDINO	2000	5,00	10.000
5	AREA	PIAZZALI E STRADE	5000	30,00	150.000

Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va = 9.007,5

€

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

Data di ultimazione dei lavori

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
 n: [] del: [] ditta n. 1 di n. 1

Unità Immobiliari
 Nuova con Intestati n []
 Già in atti al C.E.U []
 Già in atti al C.T []

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione
 Unità Afferenti al seguente Identificativo : []
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro []

Data di ultimazione lavori : 20/11/2008
 Sez. [] Foglio [] Particella []

Modelli 1N/2N
 1N parte I [] n. []

Tipologia documento

Comune
 Comune [] Sez. [] Foglio [] Particella [] Sub. []
 Comune [] Sez. [] Foglio [] Particella [] Sub. []

Tipologia documento

Rimane pertanto superata la disposizione di cui alla circolare n. 3 dell'11 aprile 2006 (cfr. paragrafo 5) che imponeva di indicare tale data nel quadro D - "Note relative al documento e relazione tecnica".

Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali

“ALTRE”, unitamente alla declaratoria “DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN”,

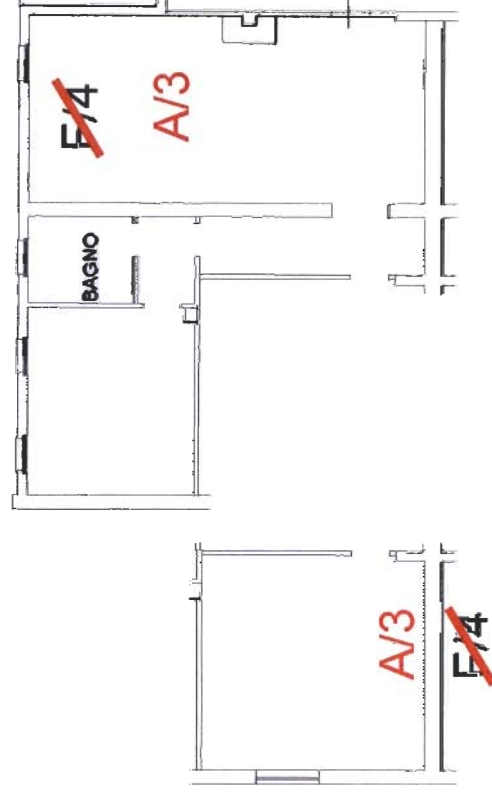
“ALTRE”, unitamente alla declaratoria AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ”,

“ALTRE”, unitamente alla declaratoria “FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ”.

Individuazione di porzioni immobiliari, scorporate da unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità.

A ciascuna di esse deve essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.

Qualità informazioni e contrasto all'elusione fiscale



Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

L'area urbana può rappresentare un bene che non ha alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente individuare nella mappa catastale.

Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita.

Nuove dichiarazioni:

Nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (categoria F/1), occorre procedere alla costituzione di specifiche particelle autonome.

Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Variazioni

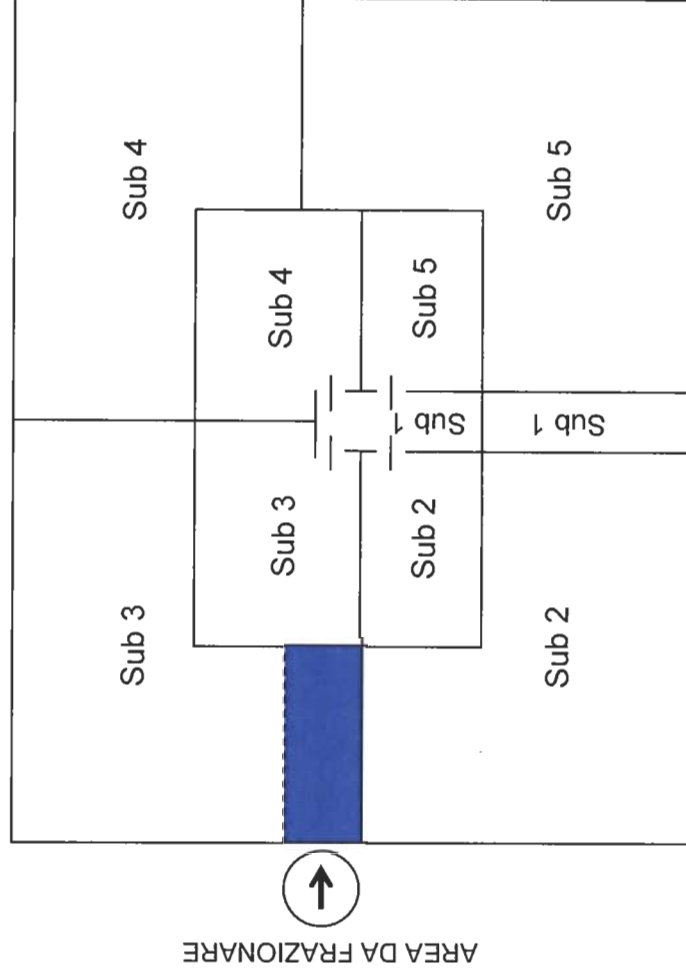
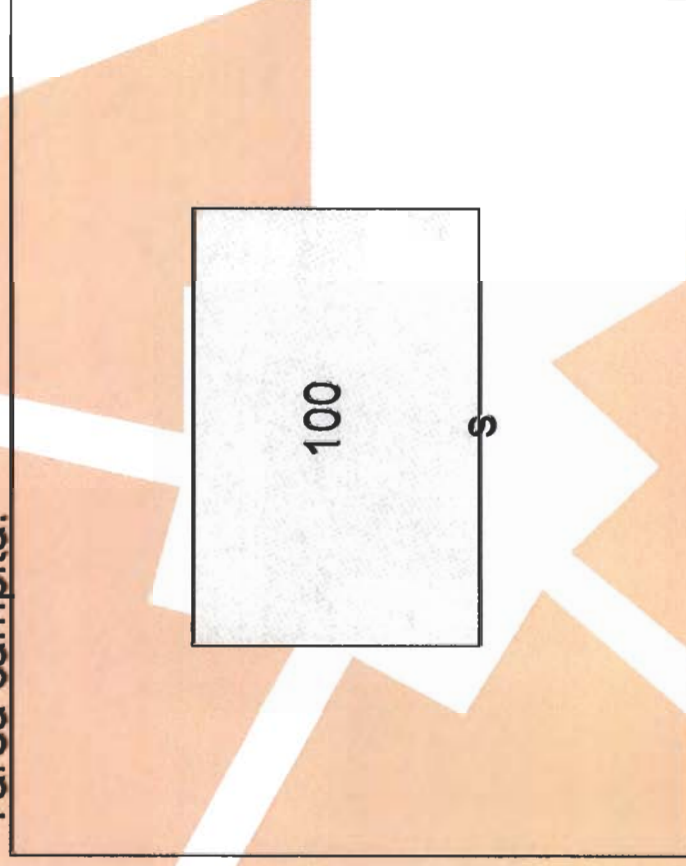
Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree già facenti parte di un lotto edificato già censito.

Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/1 (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un tipo di frazionamento, che, oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Con l'elaborato planimetrico, può invece provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, **sempre che le aree staccate restino correlate al lotto edificato** e quindi dichiarate come bene comune non censibile a più unità, ovvero corte esclusiva di una **singola** unità immobiliare.

Nell'esempio sottoriportato il proprietario vuole cedere alla ditta titolare del sub. 2 l'area campita.



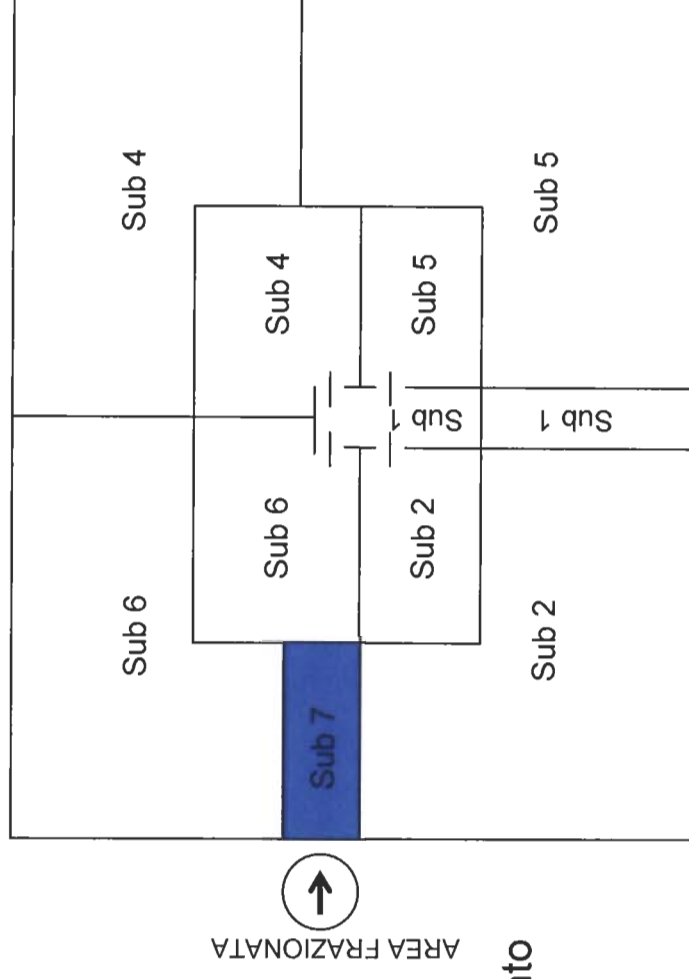
Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Il professionista incaricato ha scelto, conformemente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato in atti, di attribuire il medesimo subalterno (sub. 6) alla parte edificata ed al bene esclusivo alla stessa associato, mentre all'area oggetto di trasferimento (F/1) è attribuito il sub. 7. Nel caso in specie deve essere ripresentata anche la planimetria identificante il sub. 6 che è stato variato.

Si precisa che il professionista può individuare la corte esclusiva associata all'appartamento, anche mediante identificativi diversi. In tal modo è generato un identificativo complesso (graffato).

- Sub 1 Cortile e vano scala comuni
- Sub 2 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 3 Soppresso
- Sub 4 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 5 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 6 Appartamento con corte esclusiva
(ex sub 3)

Sub 7 Area urbana F/1 oggetto di trasferimento

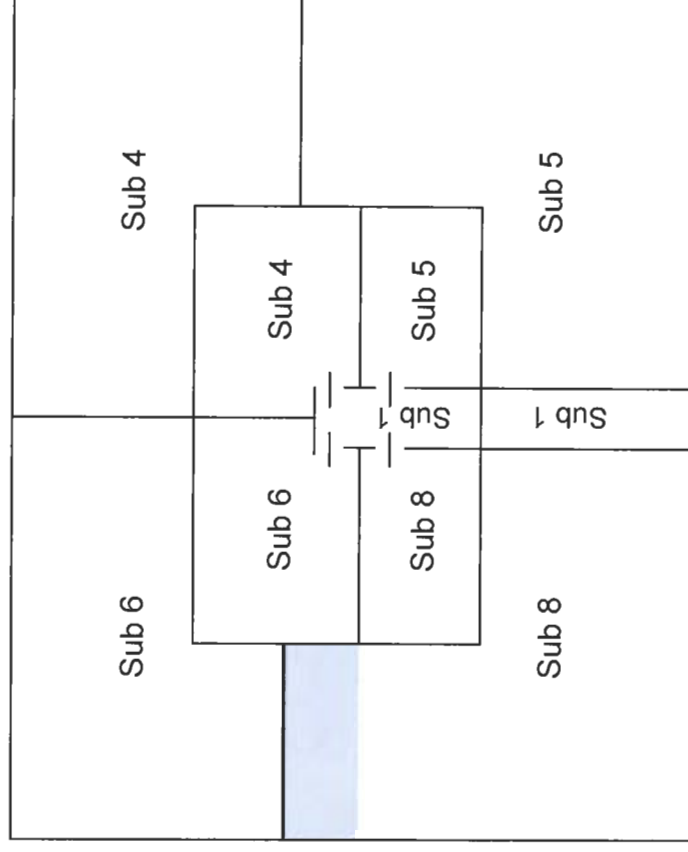


Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Dopo che il notaio ha redatto l'atto di trasferimento, interessante il subalterno 7, il professionista incaricato presenta in catasto un nuovo elaborato planimetrico individuante il nuovo oggetto immobiliare e la planimetria modificata, in quanto la porzione individuata in precedenza con il subalterno 7 diviene esclusiva, diventando parte integrante del subalterno 8.

Dopo la stipula riguardante il subalterno 7

- Sub 1** Cortile e vano scala comuni
- Sub 2** Soppresso
- Sub 3** Precedentemente soppresso
- Sub 4** Appartamento con corte esclusiva
- Sub 5** Appartamento con corte esclusiva
- Sub 6** Appartamento con corte esclusiva
- Sub 7** Soppresso
- Sub 8** Appartamento con corte esclusiva (ex sub 2)

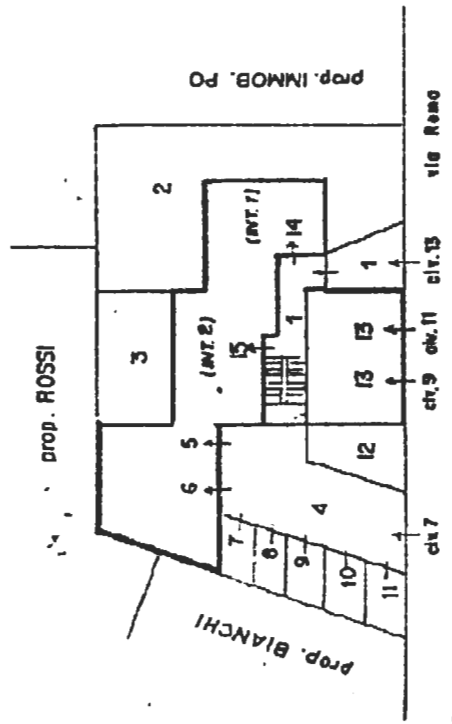


L'elaborato planimetrico secondo la circ. 2/1984

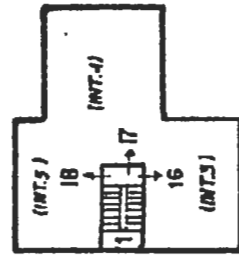


Rit. Tipo Mappale
n° 441

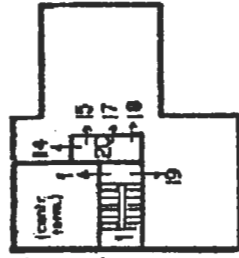
Sc. 1:500



Piano Terra con certa annessa



Piano ↑

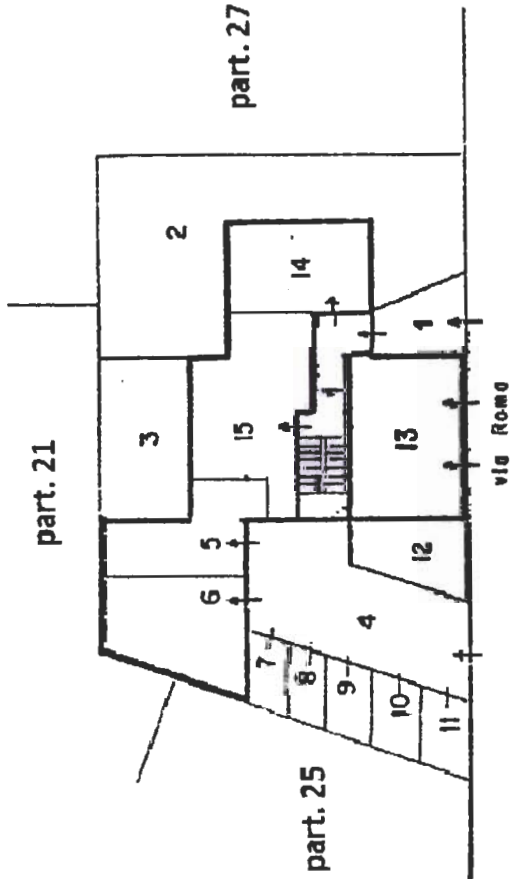


Piano sottotetto

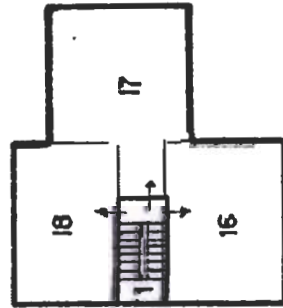
- Sub.1 - Beni Comuni non censibili [andree, scale, accesso, controllo termico]
- " 2 - Corte esclusiva del sub. 14
- " 3 - " " " 15
- " 4 - Bene comune, non censibile, al sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
- " 5 e 6 - Box auto
- " 7 ÷ 11 - Posti auto esagerati
- " 12 - Corte esclusivo del sub 19
- " 13 - Locale con duplice accesso
- " 14 - App.to Int. I (p.T) e coating (p. S1)
- " 15 - " - 2 (p.T) - " (p.S1)
- " 16 - " - 3 (p.T) - " (p.S1)
- " 17 - " - 4 (p.T) - " (p.S1)
- " 18 - " - 5 (p.T)
- " 19 - Locale uso magazzino (p. S1)
- " 20 - Bene comune, non censibile, al sub. 14, 15, 16 e 17 (p. S1).

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

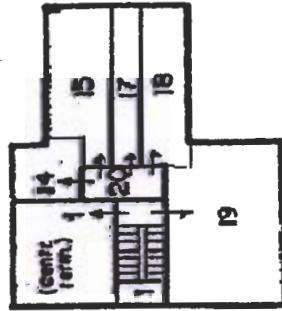
Elenco Subalterni



Plano Terra con corteo annesso



Plano 1°



Plano dell'attico

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	del:
			448	26		
Sub	UBICAZIONE via prez	n° ett	Piani	Scala	Str.	DESCRIZIONE
1	VIA ROMA	13	I			BENI COMUNI NON CENSIBILI
2	VIA ROMA	13	I			(ANDRONE, SCALE, ACCESSO, CENTRALE TERMICA)
3	VIA ROMA	13	I			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 14
4	VIA ROMA	7	I			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 15
5	VIA ROMA	7	I			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10 E 11
6	VIA ROMA	7	I			BOX AUTO
7	VIA ROMA	7	I			BOX AUTO
8	VIA ROMA	7	I			POSTO AUTO SCOPERTO
9	VIA ROMA	7	I			POSTO AUTO SCOPERTO
10	VIA ROMA	7	I			POSTO AUTO SCOPERTO
11	VIA ROMA	7	I			POSTO AUTO SCOPERTO
12	VIA ROMA	7	I			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 19
13	VIA ROMA	9	I			LOCALE CON DUPLICE ACCESSO
14	VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 1 E CANTINA
15	VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 2 E CANTINA
16	VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 3 E CANTINA
17	VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 4 E CANTINA
18	VIA ROMA	13	1			APPARTAMENTO INT. 5
19	VIA ROMA	13	SI			LOCALE USO MAGAZZINO
20	VIA ROMA	13	SI			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 14, 15, 16 E 17

Protocollo _____

data _____

IL TECNICO
ALBO DEI GEOMETRI DI
Codice Fiscale: R5531R

firma e timbro

- Perimetri u.i.
- Non riportare il n. di interno

Quando è obbligatorio ? Nulla è innovato rispetto a quanto previsto dalla circ. 9/2001

- Nuove costruzioni**
- In presenza di più unità immobiliari, con parti comuni.**
- In caso di immobile in categoria fittizia.**
- Variazioni**
- Se già presente.**
- Se la variazione ne comporta modifiche (*).**

Al professionista possono essere richieste informazioni solo se sono in suo possesso, ovvero sono desumibili dagli elaborati presenti nell'archivio catastale e resi disponibili.

(*) Limitatamente alla pagina di interesse

Alcune precisazioni sulla planimetria

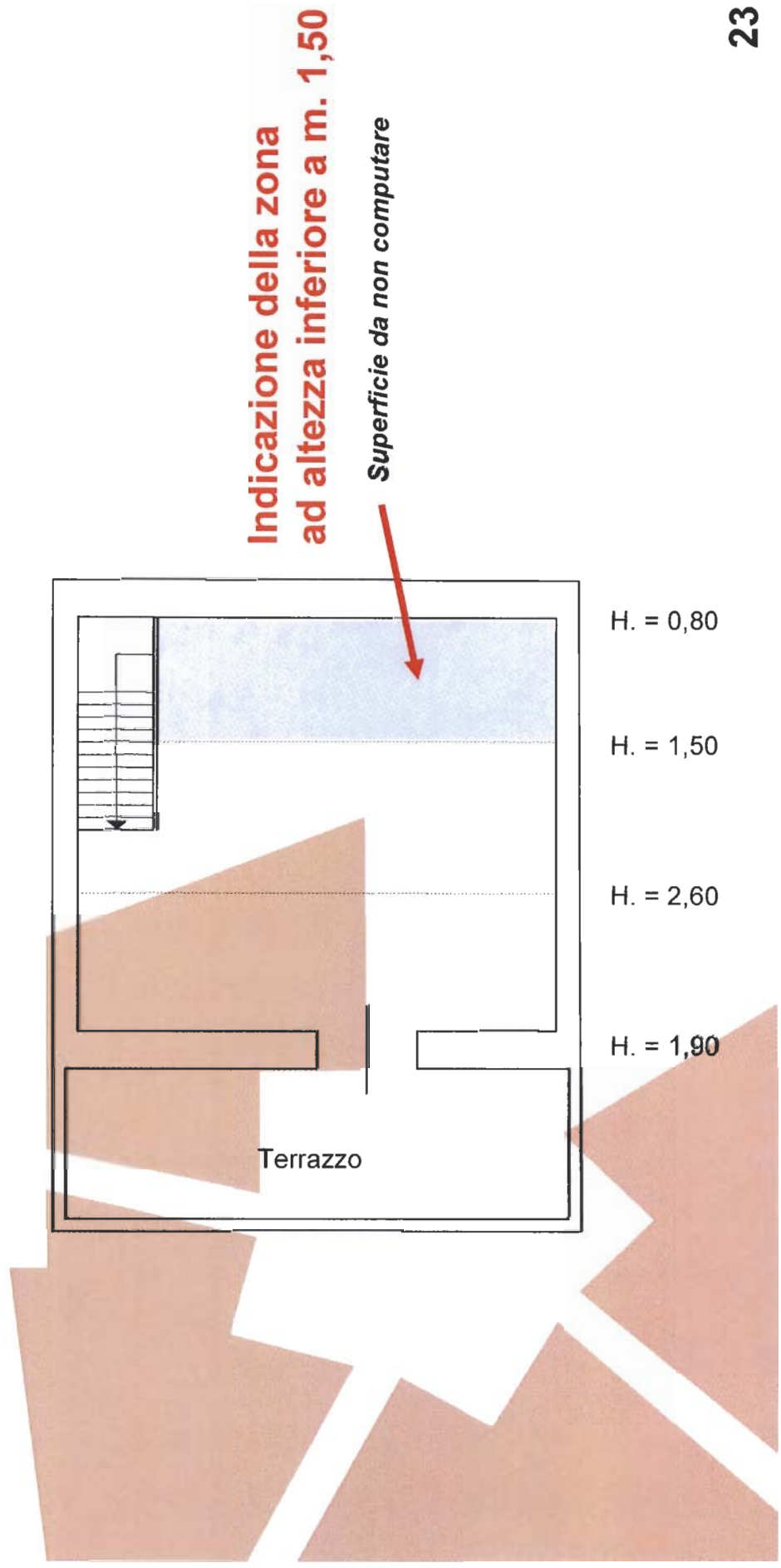
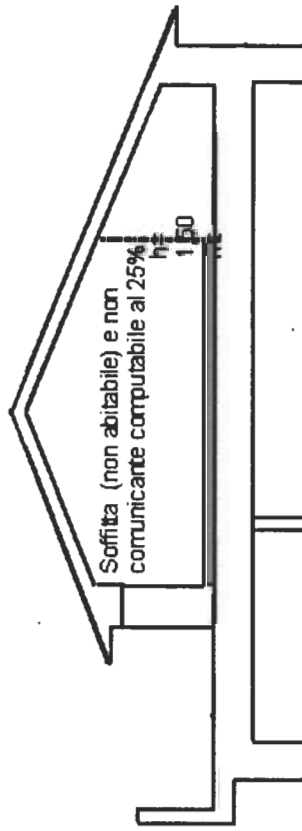
⁽³⁾ La planimetria:

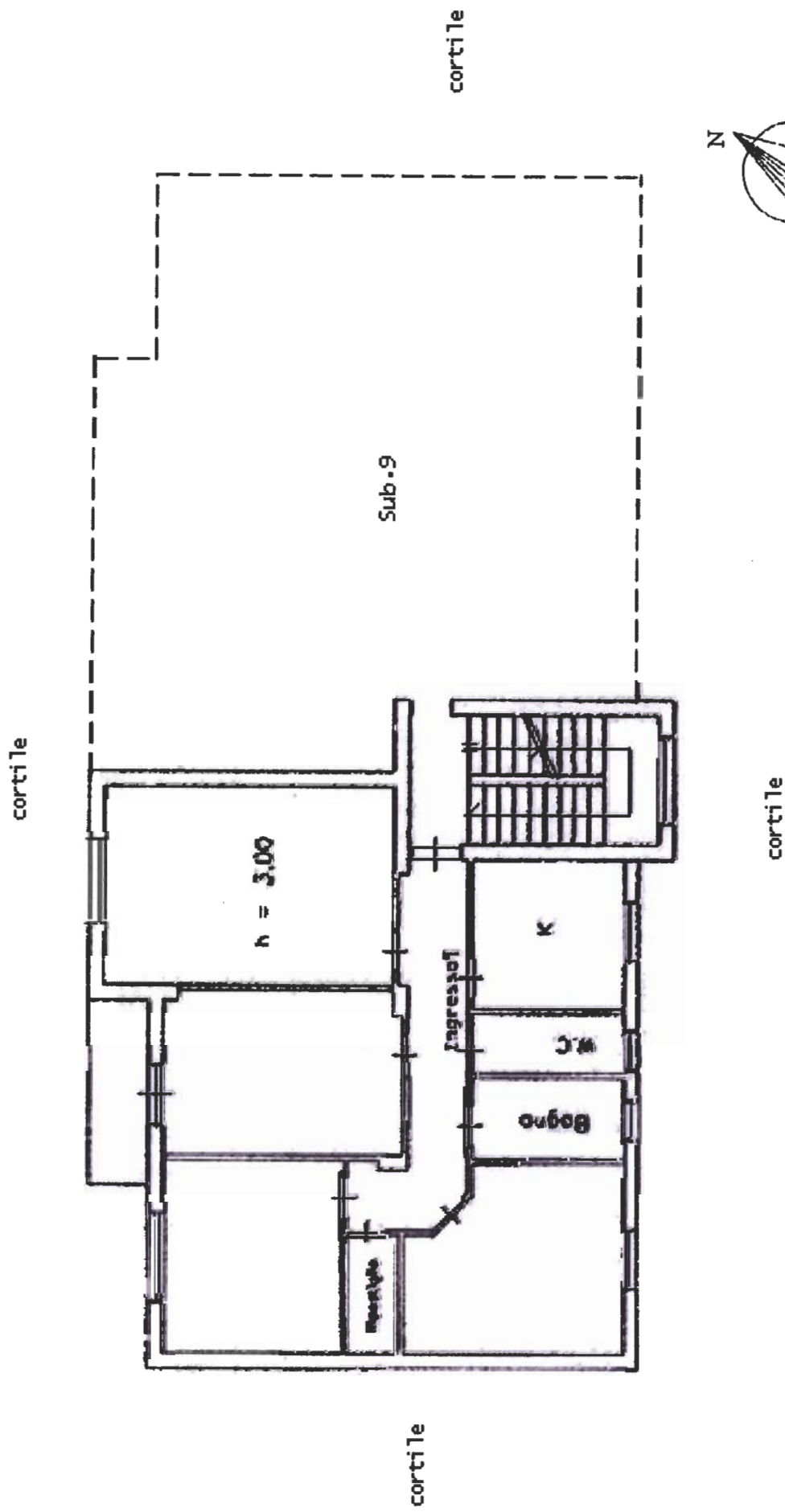
- deve essere correttamente ed accuratamente disegnata ad inchiostro di china nella scala di 1 : 200 (salvo le eccezioni ammesse);
- deve essere tracciata su fogli di carta trasparente millimetrata del formato di cm. 37 x 24,5 o di formato doppio, messi in vendita dall'Amministrazione (salvo le eccezioni ammesse);
- deve rappresentare la sezione di tutti i muri perimetrali ed interni •dell'unità immobiliare, nonché le porte di accesso, tutte le porte interne e gli altri vani di passaggio e tutte le finestre e gli altri vani di luce;
- deve contenere l'indicazione dei confini con le private proprietà (a mezzo del nome dei proprietari) e con le aree pubbliche (a mezzo della denominazione stradale).

Sulla planimetria deve essere indicato l'orientamento del foglio a mezzo di freccia rivolta verso il nord, tracciata esternamente al disegno. Sulla planimetria deve segnarsi l'altezza media, in metri e frazioni fino a 5 cm. dei vani, misurata da pavimento a soffitto. - Questa indicazione potrà essere segnata una volta soltanto, se l'altezza non cambia da vano a vano. - Nell'interno del disegno in corrispondenza del vano destinato a cucina, deve apporsi la parola «cucina» ed, in corrispondenza di ciascun vano accessorio, la denominazione che ne spiega l'uso: «bagno», «latrina», «ripostiglio», «cantina », ecc.

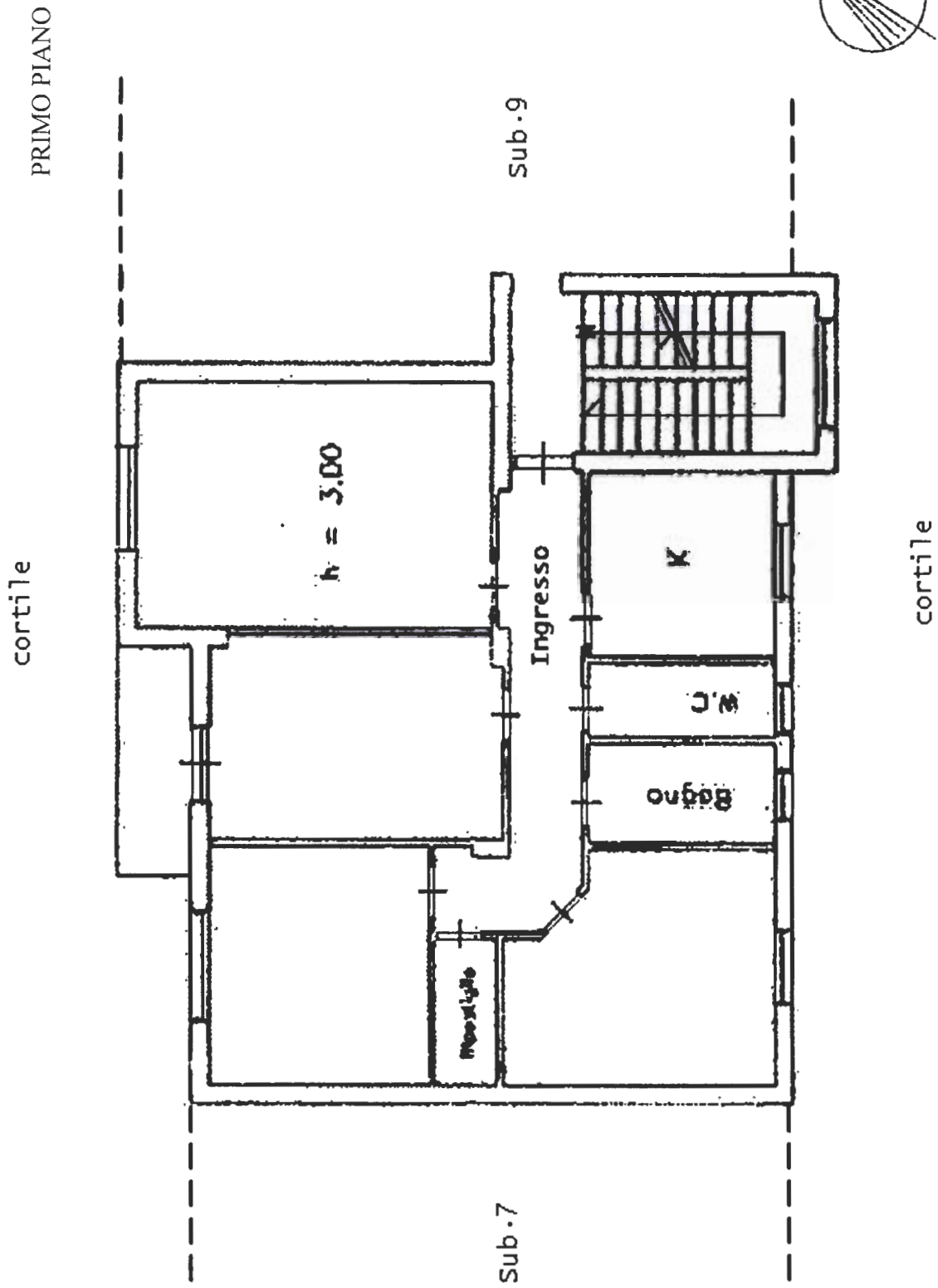
La planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto della unità immobiliare.

Alcune precisazioni sulla planimetria

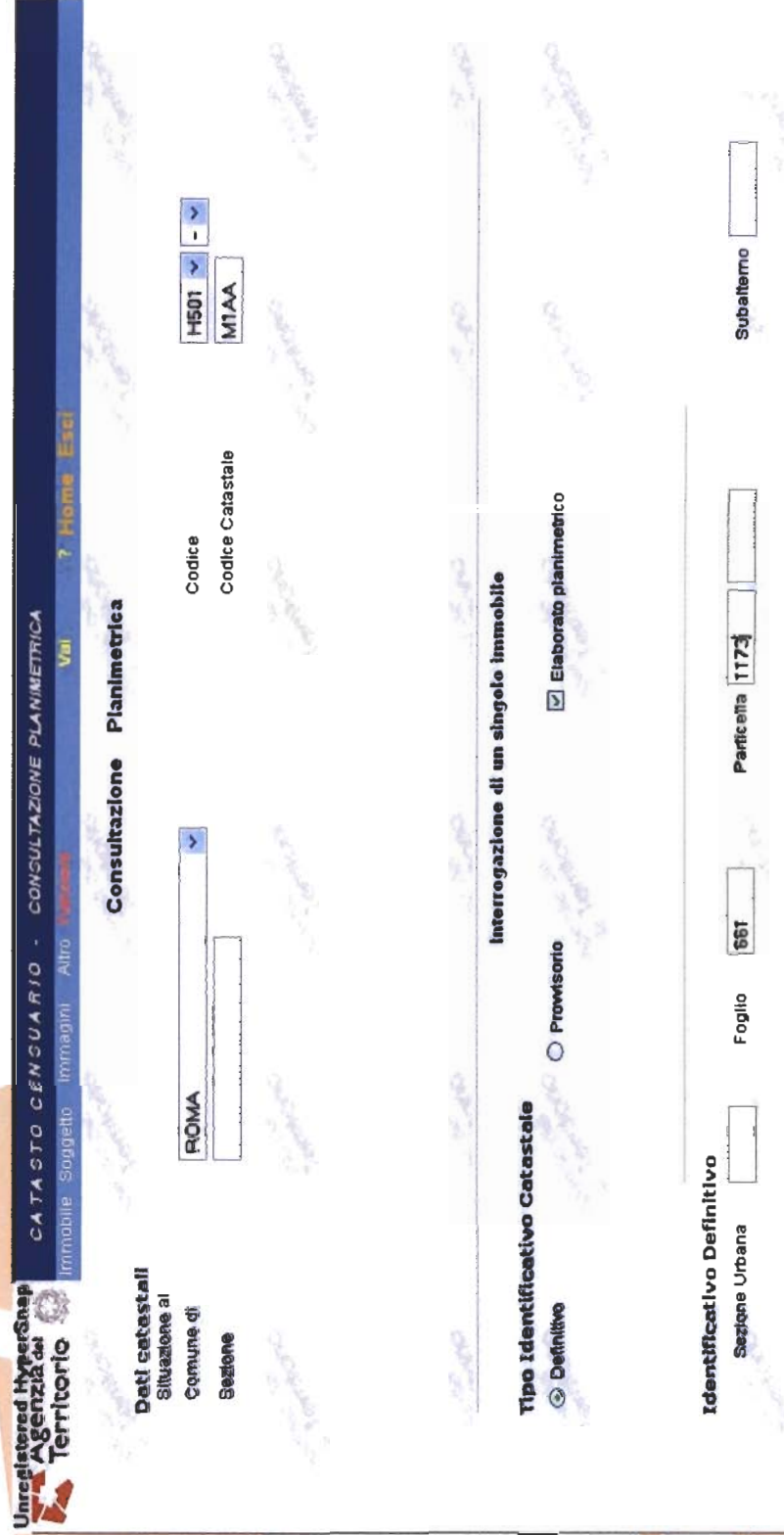




N.B. Altezza e tipologia dei caratteri, simbologie varie, sono indicative; perimetro fabbricato accettabile anche con linea continua a tratto sottile



- Home page / Catasto censuario / Menù consultazione
- Immagini / Planimetria
- Cliccare su Elaborato planimetrico ed inserire gli identificativi richiesti



Unregistered HyperSnap
Agenzia del Territorio

CATASTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA
Immobiliare Soggetto Immagini Altro Val ? Home Esci

Consultazione Planimetrica

Dati catastali
Situazione al Comune di
Codice Catastale
Codice

Tipo Identificativo Catastale
 Definitivo Provvisorio

Elaborato planimetrico

Identificativo Definitivo
Sezione Urbana Foglio Particella Subalterno

Selezionare l'elenco prescelto e dal tasto Funzioni cliccare su elenco subalterni

Unregistered HyperSnap
Agenzia del
Territorio

CATASTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA

Immobiliare Soggetto Immagini Altro **Vai** << ? Home Esci

Planimetrie

Dati della richiesta

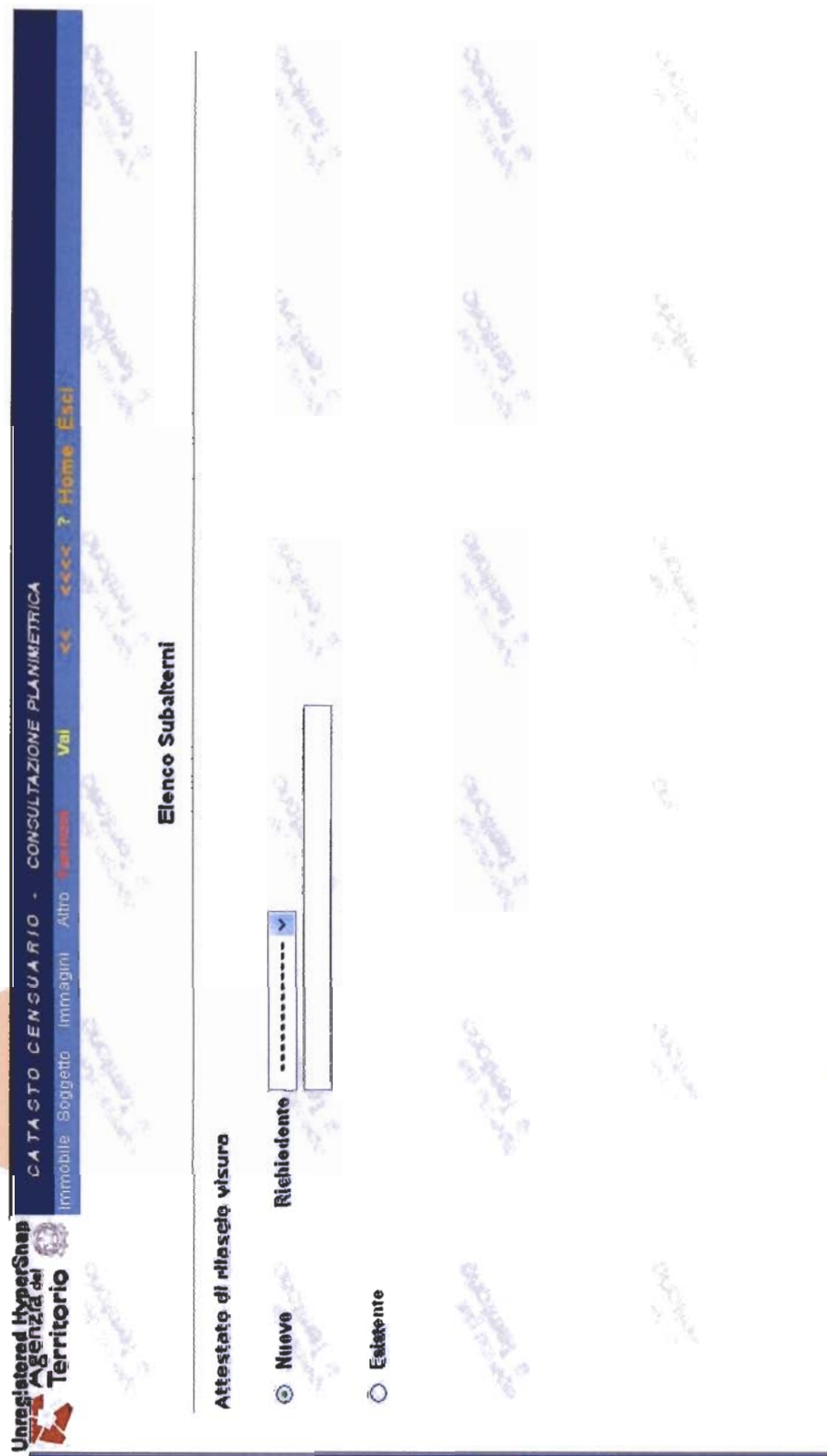
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2010 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio: 661
Particella: 1173 - Elaborato planimetrico >

Elenco (2)

Tipò	Protocollo	Anno Prot.	Data Presentazione
P	RML572555	2008	01/12/2008
F	RML572541	2008	01/12/2008

*Dal quadro elenco subalterni, con il tasto
funzioni, si presentano 4 opzioni:*

STAMPA / STAMPA SU FILE / ANTEPRIMA / SALVA IN LOCALE



The screenshot shows a web application interface for 'Elenco Subalterni'. At the top, there is a navigation bar with the following text: 'Unregistered HyperSnap', 'Agenzia del Territorio', 'CATASTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA', 'Immobile Soggetto Immagini Altro **Stampa** Val << <<<< ? Home Esci'. Below the navigation bar, the main content area is titled 'Elenco Subalterni'. It contains a section 'Attestato di rilascio visura' with two radio buttons: 'Nuovo' (selected) and 'Esistente'. To the right of these buttons is a dropdown menu labeled 'Richiedente' with a list of names and a search input field. The background of the page is watermarked with the text 'CATASTO CENSUARIO'.

Per salvare il file su supporto esterno, selezionare



SALVA IN LOCALE

Unregistered HyperSnap
Agenzia del Territorio

CATASTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA
Immobile Soggetto Immagini Altro Vai << <<< ? Home Esci

Elenco Subaltemi

Attestato di rilascio misura

Nuova

Richiedente

Esistente

Download file

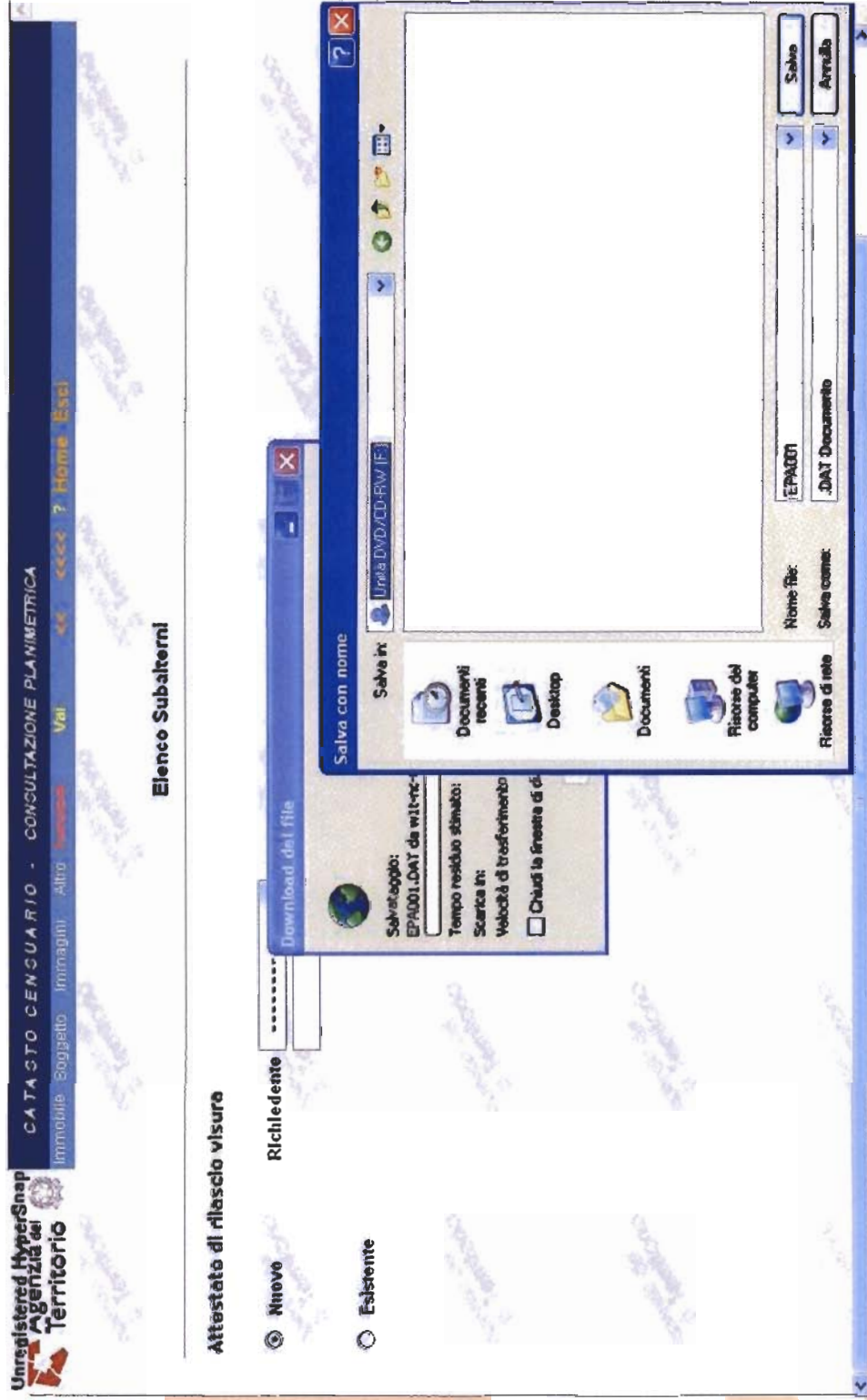
Salvare o aprire il file?

Nome: EPA001.DAT
Tipo: Tipo file sconosciuto, 302 KB
Da: wit-nc-mlazio.finanze.it

Avvisa sempre prima di aprire questo tipo di file

I file scaricati da Internet possono essere utili, ma alcuni file possono danneggiare il computer. Se l'origine non è considerata attendibile, non aprire o salvare il file. Quali rischi si corrono?

Selezionare il supporto prescelto: DVD, CD, FLOPPY DISK, PEN DRIVE





Attestato di rilascio visura

- Nuovo
- Esistente

Richiedente

Elenco Subalterni



