

IL CATASTO URBANO

CREATO CON R.D. N. 267 DEL
05.06.1871

ING. GIOVANNI MINGOZZI

N.C.E.U.

- CREATO CON LEGGE 13.04.1939 N. 652;
- ENTRATO IN VIGORE IL 01.09.1962.

N.C.E.U.

NORME FONDAMENTALI DEL N.C.E.U.

- LE NORME PER LA FORMAZIONE DEL N.C.E.U. SONO CONTENUTE NEL:
- 1. **VECCHIO REGOLAMENTO**, D.P.R. N. 1142 DEL 01.12.1949, "REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO";
- 2. **NUOVO REGOLAMENTO**, D.P.R. N. 138 DEL 23.02.1998, "REVISIONE GENERALE DELLE TARIFFE D'ESTIMO DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE E DEI RELATIVI CRITERI".

NORME FONDAMENTALI DEL
N.C.E.U.

IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

- DEFINIZIONE: E' L' INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI URBANI DI UNA NAZIONE.
- SCOPI DEL CATASTO.
- CATASTO GEOMETRICO, PARTICELLARE, NON PROBATORIO.
- LA PARTICELLA IN QUESTO CASO E' LA U.I.U. OSSIA PORZIONE DI FABBRICATO O FABBRICATO INTERO O INSIEME DI FABBRICATI CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, E' DI PER SE STESSO UTILE E ATTO A PRODURRE UN REDDITO PROPRIO E INDIPENDENTE.

N.C.E.U. - DEFINIZIONI

NUOVA DEFINIZIONE DI U.I.U.

- DEFINITA CON CIRCOLARE N. 4 DEL 16.05.06 CHE TESTUALMENTE AFFERMA CHE "L'UNITA' IMMOBILIARE E' COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO, O DA UN FABBRICATO, O DA UN INSIEME DI FABBRICATI OVVERO DA UN'AREA, CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA E SECONDO L'USO LOCALE, PRESENTA POTENZIALITA' DI AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE".

N.C.E.U. - NUOVA DEFINIZIONE
DI U.I.U.

SCOPI DEL N.C.E.U.

- HA SOSTITUITO IL CATASTO URBANO, IN QUANTO DESCRITTIVO E NON PEREQUATO;
- INFATTI, UNA VOLTA DETERMINATO IL REDDITO IMPONIBILE (REDDITO LORDO - AFFITTO REALE O PRESUNTO - MENO LE SPESE A CARICO DEL PROPRIETARIO PARI AD UN TERZO DEL REDDITO), L'IMPOSTA VENIVA CALCOLATA PER MEZZO DI ALIQUOTE;
- MA TALE REDDITO LORDO (DICHIARATO DALLA PARTE) PRESCINDEVA DAI COSTI RELATIVI NON COSTANTI PER TUTTI GLI IMMOBILI ED IN PIU' ERA "COLPITO" DA UNA DETRAZIONE UNIFORME (SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE).

SCOPI DEL N.C.E.U.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U.

- SI E' ATTUATA ATTRAVERSO 3 + 1 FASI:
- 1. FASE DI FORMAZIONE;
- 2. FASE DI PUBBLICAZIONE;
- 3. FASE DI ATTIVAZIONE;
- 4. FASE DI CONSERVAZIONE.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U.

ZONE CENSUARIE E MICROZONE

- NELLA FASE DI FORMAZIONE DEL N.C.E.U. IL TERRITORIO E' STATO SUDDIVISO IN ZONE CENSUARIE CORRISPONDENTI AI COMUNI AMMINISTRATIVI (COMUNI CENSUARI); I COMUNI PIU' GRANDI SONO STATI SUDDIVISI IN PIU' ZONE CENSUARIE;
- CON IL DPR 138/98 SI E' DEFINITO UN NUOVO CONCETTO DI ZONA CENSUARIA, COME UNA "PORZIONE OMOGENEA DEL TERRITORIO PROVINCIALE, CHE PUO' COMPNDERE UN SOLO COMUNE O PORZIONE DEL MEDESIMO O GRUPPI DI COMUNI AVENTI **MEDESIME CARATTERISTICHE AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE**". LE ZONE CENSUARIE SONO ULTERIORMENTE SUDDIVISE IN **MICROZONE**;
- LA **MICROZONA** RAPPRESENTA UNA "PORZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE O DI PIU' COMUNI O UN COMUNE INTERO CHE PRESENTA OMOGENEITA' PER QUANTO RIGUARDA POSIZIONE, CARATTERI URBANISTICI, SOCIO-ECONOMICI, STORICO-AMBIENTALI, DOTAZIONE DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE URBANE. IN CIASCUNA MICROZONA LE UNITA' IMMOBILIARI SONO UNIFORMI PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, EPOCA DI COSTRUZIONE E DESTINAZIONE PREVALENTE. ESSA INDIVIDUA AMBITI TERRITORIALI DI MERCATO OMOGENEO SUL PIANO DEI REDDITI E DEI VALORI";

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
ZONE CENS. / MICROZONE

FORMAZIONE

- E' ESEGUITA PER COMUNI AMMINISTRATIVI CIASCUNO DEI QUALI COSTITUISCE UNA O PIU' ZONE CENSUARIE E CONSISTE IN:
- 1. QUALIFICAZIONE (SI DISTINGUE PER CIASCUNA ZONA CENSUARIA, CON RIFERIMENTO ALLE U.I.U. PRESENTI IN ESSA, LE VARIE CATEGORIE SULLA BASE DI UN QUADRO GENERALE STABILITO DALLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI. "A", "B", "C" FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA; "D" IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE; "E" IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARI)
- 2. CLASSIFICAZIONE (SI SUDDIVIDONO I FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA IN TANTE CLASSI QUANTI SONO I GRADI DELLE RISPETTIVE CAPACITA' DI CONTRIBUZIONE, TENUTO CONTO DELLE CONDIZIONI INFLUENTI SUL RELATIVO REDDITO CATASTALE RIFERITO ALL'UNITA' DI CONSISTENZA CATASTALE)

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE

FORMAZIONE – UNITA' DI CONSISTENZA

- E IN PARTICOLARE, SI PARLA DI VANO UTILE PER LA CATEGORIA "A" (SPAZIO CHIUSO DA MURI E PARETI, DAL PAVIMENTO AL SOFFITTO, AVENTE DESTINAZIONE PRINCIPALE NELL'USO ORDINARIO DELLA U.I.U.)
- METRO CUBO PER LA CATEGORIA "B";
- METRO QUADRO (DI SUPERFICIE UTILE) PER LA CATEGORIA "C".
- LE CATEGORIE "D" ED "E" NON SUBISCONO ALCUNA CLASSIFICAZIONE E DI FATTO NON NECESSITANO DI UNITA' DI CONSISTENZA CATASTALE

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE

FORMAZIONE - LE NUOVE CATEGORIE

- CON IL DPR N. 138/98 SONO STATE INVIDUATE NUOVE CATEGORIE:
- A DESTINAZIONE ORDINARIA: GRUPPI "R" (RESIDENZE ED AUTORIMESSE), "P" (U.I.U. DI TIPO PUBBLICO E CULTURALE) E "T" (U.I.U. DI TIPO TERZIARIO E COMMERCIALE);
- A DESTINAZIONE SPECIALE: GRUPPI "V" (U.I.U. SPECIALI DI TIPO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO) E "Z" (U.I.U. SPECIALI DI TIPO PRODUTTIVO E TERZIARIO).

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE

FORMAZIONE - LA NUOVA CONSISTENZA

- PER I GRUPPI "R", "P" E "T" E' IL METRO QUADRO CATASTALE;
- PER GLI ALTRI GRUPPI "V" E "Z" SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA (COME SI FACEVA PER LE CATEGORIE "D" ED "E").

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE

FORMAZIONE

- LE CLASSI POSSONO ESSERE PIU' DI 5 (SCARTO INFERIORE AL 20%) E SONO INVERTITE RISPETTO AL N.C.T. (CIOE', AD ESEMPIO, LA PRIMA CLASSE HA UN REDDITO INFERIORE ALLA SECONDA OSSIA RAPPRESENTA LA CLASSE DI MINOR MERITO);
- NOTO IL NUMERO DI CLASSI IN CIASCUNA CATEGORIA CHE DEVE ESSERE SUDDIVISA, SI PROCEDE PER OGNI SINGOLO COMUNE O ZONA CENSUARIA AL RICONOSCIMENTO ED IDENTIFICAZIONE DI UN CERTO NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI TIPO, CHE RAPPRESENTINO PER CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE LE CARATTERISTICHE MEDIE DELLE U.I.U. CHE VI DEBONO ESSERE COMPRESI.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO

- 3. ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO: SI COMPILA UN QUADRO DI QUALIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE CHE DEVE CONTENERE LE CATEGORIE RILEVATE NELLA ZONA CENSUARIA (O COMUNE) E IL NUMERO DELLE CLASSI DI CIASCUNA CATEGORIA, NONCHE' LA DESCRIZIONE DELLE U.I.U. TIPO DI CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE (OPERAZIONE DI ACCERTAMENTO). SUCCESSIVAMENTE MEDIANTE UNA COMPARAZIONE SI PROCEDE AL CLASSAMENTO (SOLO DEI GRUPPI "R", "P" E "T") ASSEGNANDO IN RIGOROSO ORDINE CRONOLOGICO AD OGNI SINGOLA U.I.U. LA CATEGORIA E LA CLASSE CHE LE COMPETE, IN BASE ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE. PER I GRUPPI "V" E "Z" SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA. IN OGNI CASO IL CLASSAMENTO PER LE CATEGORIE ORDINARIE TIENE CONTO DI UN FATTORE POSIZIONALE E DI UNO EDILIZIO.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
CLASS.TO E ACCERTAMENTO

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- 4. FORMAZIONE DELLE TARIFFE: SI DETERMINA LA R.C. (RENDITA CATASTALE) IN BASE ALLA CONSISTENZA, DA ATTRIBUIRE A CIASCUNA CATEGORIA DI IMMOBILE. R.C. E' LORDA MEDIA ORDINARIA, AL NETTO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE, RIPARAZIONE ED EVENTUALI PERDITE.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- A. RC E' RICAVATA PER DIFFERENZA CON IL SEGUENTE ALGORITMO:
 $RC = RPL - (Q + Sv + Am + Sf + Ines + I)$ dove:
RPL = REDDITO PADRONALE LORDO;
Q = QUOTE DI AMMORTAMENTO, MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE;
Sv = SPESE VARIE (SERVIZI COMUNI, PULIZIA LOCALI COMUNI, ECC.);
Am = AMMINISTRAZIONE;
Sf = SFITTO;
Ines = INESIGIBILITA';
I = INTERESSI

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- B. RC E' RICAVATA COME SOMMA ALGEBRICA FRA INTERESSE DEL CAPITALE FONDIARIO E LA PASSIVITA' CORRISPONDENTE ALL'IMPOSTA SUL REDDITO DEI FABBRICATI, CIOE' DETERMINO IL VALORE DELL'IMMOBILE (VALORE DI MERCATO O VALORE DI RICOSTRUZIONE COMPRENSIVO DELL'AREA DI SEDIME). L'ALGORITMO SARA' B_f (OPPURE "R") = $RC - RC * a$ (CON "a" ALIQUOTA COMPLESSIVA DELL'IMPOSTA)

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- LE TARIFFE VERRANNO DETERMINATE DIVIDENDO RC PER LA CONSISTENZA CATASTALE. DI FATTO ESPRIMONO LA RENDITA CATASTALE PER OGNI CATEGORIA E CLASSE, PER UNITA' DI CONSISTENZA E CON RIFERIMENTO AI PREZZI CORRENTI MEDI NEL PERIODO CENSUARIO FISSATO PER LEGGE.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- SI BASANO SULLA **CONSISTENZA CATASTALE**, CHE CON IL VECCHIO REGOLAMENTO N. 1149/1949 E' DEFINITA NEL SEGUENTE MODO:
- 1. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO A: IL **VANO UTILE**;
- 2. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO B: IL **METRO CUBO**;
- 3. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO C: IL **METRO QUADRATO**.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

CONTEGGIO DEI VANI DEL GRUPPO A

- IL **VANO UTILE** E' UN LOCALE A DESTINAZIONE PRINCIPALE NELLA U.I.U. (CAMERA, SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE...) DOTATO DI LUCE DIRETTA E SUPERFICIE MINIMA DI 8 m²;
- IL **VANO ACCESSORIO** E' UN LOCALE NECESSARIO AL SERVIZIO O AL DISIMPEGNO DEI VANI PRINCIPALI (BAGNI, DISPENSE, RIPOSTIGLIO, CORRIDOIO, INGRESSO...), NONCHE' QUELLI CHE PUR NON ESSENDO STRETTAMENTE NECESSARI ALL'UTILIZZAZIONE DEI VANI PRINCIPALI NE INTEGRANO LA FUNZIONE (SOFFITTE, CANTINE E SIMILI). I VANI ACCESSORI SI CONTANO UN TERZO DI VANO UTILE SE SONO COLLEGATI DIRETTAMENTE AI VANI PRINCIPALI (**SERVIZIO DIRETTO**), PER UN QUARTO DI VANO UTILE IN CASO DIVERSO (**SERVIZIO COMPLEMENTARE**);

N.C.E.U. - CONTEGGIO DELLA
CONSISTENZA DEL GRUPPO A

CONTEGGIO DEI VANI DEL GRUPPO A

- SI COMPUTANO PIU' DI UN VANO UTILE I VANI PRINCIPALI CHE ABBIANO SUPERFICIE MAGGIORE DI QUELLA STABILITA PER CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE (**VANI RAGGUAGLIATI**);
- IL NUMERO COMPLESSIVO DEI VANI PUO' ESSERE AUMENTATO FINO AL 10% PER TENER CONTO DELLE UTILITA' COMUNI (CORTILE/I, GIARDINO/I...) O DI UTILITA' ESCLUSIVE (TERRAZZO/I, GIARDINO/I...) O DIMINUITO (FINO AD UN MASSIMO DEL 10%) IN CASO CHE LA SUPERFICIE DEI VANI SIA MOLTO BASSA;
- LA SUPERFICIE DEI VANI E' ARROTONDATA AL MEZZO VANO.

N.C.E.U. - CONTEGGIO DELLA
CONSISTENZA DEL GRUPPO A

CONTEGGIO DEI METRI CUBI DEL GRUPPO B

- SI CALCOLA IL **VOLUME VUOTO PER PIENO** IN METRI CUBI A PARTIRE DALLA QUOTA DEL MARCIAPIEDE FINO ALL'INTRADOSSO DELL'ULTIMO PIANO ABITABILE;
- IL VOLUME INTERRATO SI CONTEGGIA AL 50% SOLO NEL CASO VI SIANO SPAZI UTILIZZABILI (DEPOSITI, LABORATORI, AUTORIMESSE ...);
- SI PUO' AUMENTARE LA CUBATURA FINO AD UN MASSIMO DI UN 10% PER LA PRESENZA DI UTILITA' COMUNI.

N.C.E.U. - CONTEGGIO DELLA
CONSISTENZA DEL GRUPPO B

CONTEGGIO DEI METRI QUADRI DEL GRUPPO C

- SI CALCOLA IN METRI QUADRI DI SUPERFICIE COMMERCIALE DEI LOCALI A DESTINAZIONE PRINCIPALE E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO, A CUI SI SOMMA UN QUARTO DELLA SUPERFICIE DEI LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO;
- LA METRATURA PUO' ESSERE AUMENTATA FINO AD UN MASSIMO DI UN 10% PER LA PRESENZA DI UTILITA' COMUNI.

N.C.E.U. - CONTEGGIO DELLA
CONSISTENZA DEL GRUPPO C

FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- CON IL NUOVO REGOLAMENTO DPR N. 138 / 1998, IL PARAMETRO DELLA MISURAZIONE E' IL **METRO QUADRO DI SUPERFICIE CATASTALE** (DEFINITE NELL'ALLEGATO C), MOLTO SIMILE AL METRO QUADRO COMMERCIALE;
- IN PARTICOLARE:
- 1. I MURI INTERNI E QUELLI PERIMETRALI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO (FINO AD UN MASSIMO DI 50 cm);
- 2. I MURI IN COMUNIONE SONO COMPUTATI AL 50% (FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 25 cm);
- 3. LA SUPERFICIE DEI VANI AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE AI 150 cm NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE;
- 4. LA SUPERFICIE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO VERTICALE INTERNI ALLE U.I.U.U. (SCALE, ASCENSORI...) E' COMPUTATA IN MISURA PARI ALLA LORO PROIEZIONE ORIZZONTALE INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DI PIANI COLLEGATI;
- LA SUPERFICIE E' ARROTONDATA AL METRO QUADRO.

COSTITUZIONE DEL N.C.E.U. -
FORMAZIONE DELLE TARIFFE

PUBBLICAZIONE

- CON LA NUOVA REVISIONE, LE R.C. SONO PUBBLICATE PER 180 GG ALL'ALBO PRETORIO DI CIASCUN COMUNE (PRIMA ERANO 30 GG.), CON POSSIBILITA' DA PARTE DEI CONTRIBUENTI DI FAR "RECLAMO" (OSSERVAZIONI).

PUBBLICAZIONE DEL N.C.E.U.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- UNA VOLTA CORRETTI GLI ERRORI RISCONTRATI DIRETTAMENTE O IN BASE AI RECLAMI ED INTRODOTTE AGLI ATTI LE R.C. MOLTIPLICATE PER LA CONSISTENZA CATASTALE, VENGONO ALLESTITI I SEGUENTI ATTI CATASTALI:
 1. MAPPA PARTICELLARE (O CATASTALE) URBANA;
 2. SCHEDARIO DELLE PARTITE;
 3. ELENCO DEGLI INTESTATI (EX SCHEDARIO DEI POSSESSORI);
 4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OSSIA L'EX PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA (RIPORTA IN ORDINE PROGRESSIVO PER OGNI FOGLIO PER OGNI COMUNE TUTTE LE PARTICELLE DELLO STESSO, CON ACCANTO UN NUMERO CHE RAPPRESENTA LA PAGINA DEL REGISTRO DELLE PARTITE).

ATTIVAZIONE DEL N.C.E.U.

CONSERVAZIONE DEL CATASTO

- CONSISTE NEL TENER AGGIORNATI GLI ATTI CATASTALI;
- A DIFFERENZA DEL N.C.T., DOVE NON E' POSSIBILE AUMENTARE LA CONSISTENZA AGGIUNGENDO NUOVE PARTICELLE, NEL N.C.E.U. TALI VARIAZIONI SI HANNO CON L'EDIFICAZIONE DI NUOVI FABBRICATI;
- SI SINTETIZZANO IN:
 1. DICHIARAZIONI DI NUOVI FABBRICATI O DENUNCIA DI VARIAZIONE DI QUELLI ESISTENTI (OGGETTIVE);
 2. VARIAZIONI NELL'INTESTAZIONE (SOGETTIVE).

CONSERVAZIONE DEL N.C.E.U.

DICHIARAZIONI DI NUOVE COSTRUZIONI (NC)

- SI EFFETTUANO CON PROCEDURA INFORMATICA DOC.FA., CHE CONSENTE LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI TECNICI D'AGGIORNAMENTO, COMPRESI DGLI ELABORATI GRAFICI;
- LA DICHIARAZIONE DI NC DEVE ESSERE PRESENTATA PRIMA DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' A CURA DEL DIRETTORE DEI LAVORI, "IMMEDIATAMENTE DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI FINITURA E COMUNQUE ENTRO 30 GIORNI DALL'INSTALLAZIONE DEGLI INFISSI";
- LA DICHIARAZIONE RIGUARDA ANCHE I FABBRICATI RURALI (COME PREVISTO DAL DPR N. 138/98);
- LE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO EFFETTUATE CON DOC.FA. CONSISTONO IN IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA, CALCOLO DELLA CONSISTENZA E ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA E DELLA CLASSE.

MODELLI DI DOC.FA.

- 1. **MODELLO D1**, "ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA";
- 2. **MODELLO 1NB O 2NB, PARTE I E II**, PER LA DICHIARAZIONE RISPETTIVAMENTE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA O DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE;
- 3. **ELABORATI GRAFICI**.
- IN SOSTANZA CON IL DOC.FA. SI PUO':
 - A. DICHIARARE DELLE "NC";
 - B. DENUNCIARE DELLE "VAR";
 - C. DENUCIARE UNITA' AFFERENTI AD AREE URBANE.

N.C.E.U. - MODELLI DI DOC.FA.

PLANIMETRIE DEL DOC.FA.

- LE PLANIMETRIE DEVONO ESSERE INCLUSE NELLA PROCEDURA IN FORMATO RASTER, OTTENUTO CON LA SCANNERIZZAZIONE A 200 DPI DEL DISEGNO CARTACEO (FORMATO TIF, JPG, GIF...) O IN FORMATO CAD (DXF). IL PROGRAMMA SUPPORTA DIRETTAMENTE LO SCANNER;
- LA PROCEDURA CONSENTE POI IL CALCOLO AUTOMATICO DELLE SUPERFICI TRAMITE LA MISURAZIONE DEI POLIGONI COMPRESI NEL DISEGNO ACQUISITO. TALI DATI COSTITUISCONO L'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DEL CATASTO, PASSANDO GRADUALMENTE AD UN ARCHIVIO DIGITALE DEGLI ELABORATI GRAFICI;
- LE PLANIMETRIE (REALIZZATE IN A3 O A4) RIGUARDANO:
 1. OGNI U.I.U. (SCALA 1:200, A VOLTE 1:100);
 2. L'ELABORATO PLANIMETRICO (E.P.) PER LASUDDIVISIONE DEI SUBALTERNI (SCALA 1:500, A VOLTE SCALA 1:200).

N.C.E.U. - PLANIMETRIE DEL DOC.FA.

PLANIMETRIE DEL DOC.FA.

- L'E.P. PER LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI DEVE RIPORTARE LA RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERO LOTTO (**AREA DI SEDIME E PERTINENZA**) CON L'INDICAZIONE:
- 1. DELLA SUDDIVISIONE DELLE **AREE SCOPERTE**;
- 2. DELLA RAPPRESENTAZIONE DEL **PERIMETRO DI CIASCUN PIANO** DELL'EDIFICIO;
- 3. NELL'INTERNO DI DETTO PERIMETRO, PER OGNI PIANO, DELLE **PORZIONI COMUNI** E GLI **ACCESSI** ALLE SIGOLE UU.II.UU. (A PIANO TERRA, ANCHE GLI ACCESSI DAGLI SPAZI SCOPERTI);
- 4. DEL **SUBALTERNO ASSEGNATO A CIASCUNA U.I.U.**;
- 5. DEI **SUBALTERNI CHE INDIVIDUANO LE PARTI COMUNI**;
- 6. DELL'**ORIENTAMENTO**;
- 7. DEL **RIFERIMENTO AL TIPO MAPPAL**E DELLA PARTICELLA INTERESSATA;
- L'ELENCO DEI SUBB. E' PRODOTTO E STAMPATO DA DOC.FA.

N.C.E.U. - PLANIMETRIE DEL
DOC.FA.

ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- PER LE UU.II.UU. A DESTINAZIONE ORDINARIA SECONDO I CRITERI DEL VECCHIO REGOLAMENTO, CON LE VECCHIE CATEGORIE, VECCHIE UNITA' DI MISURA E VECCHIE TARIFFE, E' OBBLIGATORIO PERO' DICHIARARE LA SUPERFICIE CATASTALE (LA NUOVA UNITA' DI CONSISTENZA);
- LA CATEGORIA E' EFFETTUATA SECONDO LE UNITA' TIPO STABILITE DAL MINISTERO;
- L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE E' EFFETTUATA SECONDO IL CONFRONTO TRA VALORI MEDI APPROVATI CON LE MICROZONE E IL REALE VALORE DELL'IMMOBILE DA CENSIRE. QUEST'ULTIMO DEVE ESSERE INTESO SIA COME VALORE DI MERCATO CHE COME VALORE LOCATIVO. IL SUGGERIMENTO DALL'AMMINISTRAZIONE E' FARE RIFERIMENTO INIZIALMENTE ALLA CLASSE MEDIA PRESENTE NELLA MICROZONA, AUMENTANDO O DIMINUENDO SUCCESSIVAMENTE IN FUNZIONE DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI E DELL'ETA' DEL FABBRICATO;
- LA R.C. PROPOSTA DA DOC.FA. RISULTERA' DALLA CONSISTENZA MOLTIPLICATA PER LA TARIFFA CORRISPONDENTE ALLA CATEGORIA E ALLA CLASSE ASSEGNATA DAL TECNICO.

N.C.E.U. - ATTRIBUZIONE
DELLA R.C.

ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- PER LE CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE VENGONO RICHIESTI LA DIMENSIONE DEL FABBRICATO [m² O m³], IL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE [€/m², €/m³], IL SAGGIO DI RENDIMENTO;
- DI FATTO SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA.

N.C.E.U. - ATTRIBUZIONE
DELLA R.C.

VARIAZIONI SOGGETTIVE

- E' LA STESSA TRATTAZIONE DEL N.C.T.;
- QUANDO LA VOLTURA NON E' AUTOMATICA (IN FASE DI TRASCRIZIONE NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI), SI PRESENTA LA DOMANDA DI VOLTURE UNTILIZZANDO IL **MODELLO 98 TP/A** O LA PROCEDURA INFORMATICA **VOLTURA 1.0**

N.C.E.U. - VARIAZIONI
SOGGETTIVE