



Il tecnico domanda

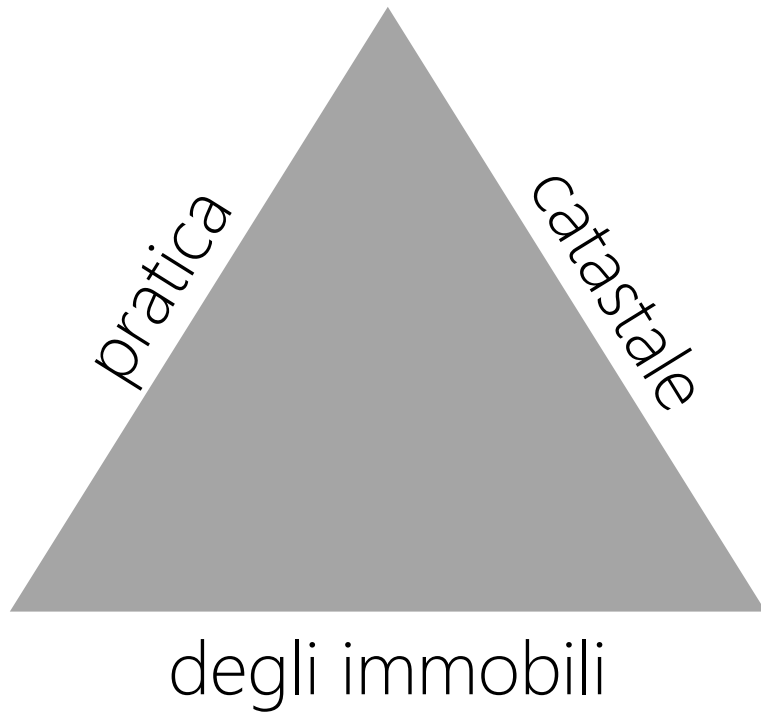
Il protagonista sei TU!
Tavolo di confronto con
pinomangione

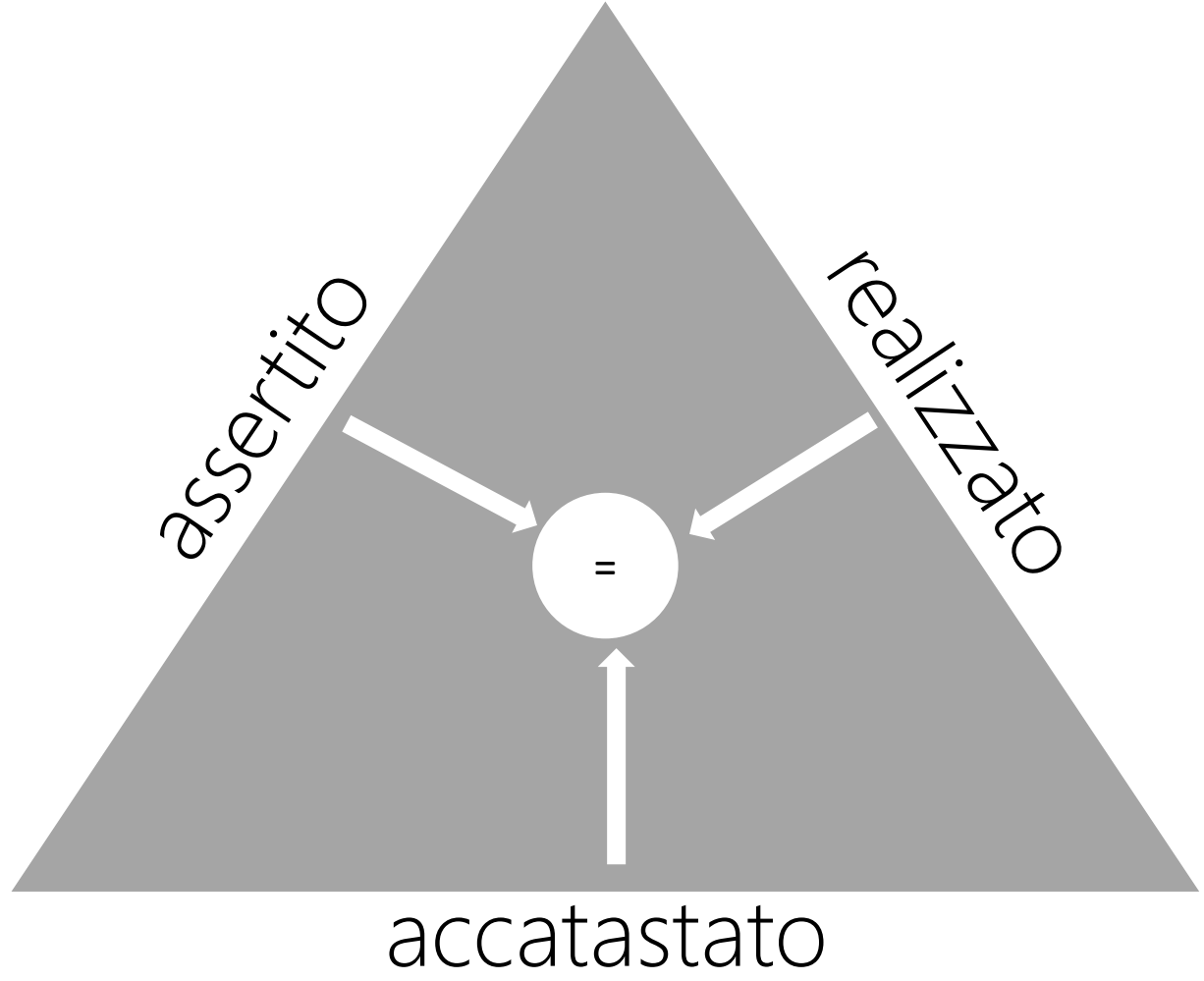


Potrai chiedere e confrontarti
su Catasto Fabbricati

A seguire Demo di **FABBRICATI** 2000
Con calcolo esatto della consistenza

certifichiamo noi l'immobile!





Possiamo far pagare di meno ai nostri clienti

E noi guadagnare di più

Modifiche per legge stabilità 2016

Componenti stima diretta categorie D E

Nuovo DOCFA per caratterizzazione imm.

Circ. 2/E 2016 – imbullonati e ...

Art. 1 comma 21
legge 208/2015

Gli effetti del
nuovo calcolo
della rendita
sono applicabili
solo dal
1 gennaio 2016

Possibilità di
presentare atti di
aggiornamento
catastale per la
rideterminazione
della rendita
degli immobili
già censiti nel
rispetto dei
nuovi criteri

Nel nuovo
DOFA 4.00.3

Nuovo tipo di
variazione per lo
scorporo degli
imbullonati

Nuove
identificazioni e
caratterizzazioni
degli immobili

altre modifiche

componenti immobiliari oggetto di stima

il suolo

le costruzioni

elementi e costruzioni
strutturalmente
annessi al suolo

impianti relativi ad uno
specifico processo
produttivo

terreno indicato nel tipo mappale

sedime dei fabbricati

aree coperte anche da tettoie ecc.

aree scoperte per accessori e pertinenze

costruzioni

qualsiasi opera edile solida e stabile

fabbricati, tettoie, fondazioni

pontili, gallerie

sbarramento, approvvigionamento

contenimento materiali solidi

canali, serbatoi , cisterne, pozzi

opere di presa e scarico delle acque

elementi e costruzioni strutturalmente annessi al suolo

utilità indipendente dal processo produttivo

impianti elettrici, sanitari, climatizzazione

irrigazione e antincendio

ascensori, montacarichi, scale mobili

pannelli solari non smontabili

impianti relativi ad uno specifico
processo produttivo

sono esclusi dalla stima catastale
la circolare riporta alcuni esempi relativi a:

centrali di produzione energia elettrica

industria siderurgica

impianti risalita

parchi divertimento

industria manifatturiera

destinazione d'uso per D, E

alla scelta di categorie D ed E
sarà richiesto un ulteriore
elemento informativo che
specifica la destinazione d'uso

variazione per scorporo componenti impiantistiche

nuove entità tipologiche – elenco sub

CF – costruzione di fabbricato

AL – area libera

AC – area coperta

CI – costruzione interrata

CS – costruzione sovrastante

ulteriori novità

non più BCNC per fabbricato unica UIU

autorimesse e cantine comuni c/6 o c/2

poligoni per planimetria mancante

PEC per intestatari catastali e dichiarante

Classamento automatico di DOCFA

è solo d'ausilio al tecnico

non è obbligatorio

Non è mai motivo di non
accettazione o sospensione

consistenza categorie A

I vani utili nel
gruppo A si
ragguagliano

Numero dei vani principali



$\frac{1}{3}$ degli accessori diretti



$\frac{1}{4}$ degli accessori indiretti



Eventuale 10% in più o meno
per comodità o difetti

consistenza categorie A

vani principali:

cucina, camere, sala, studio, ecc.

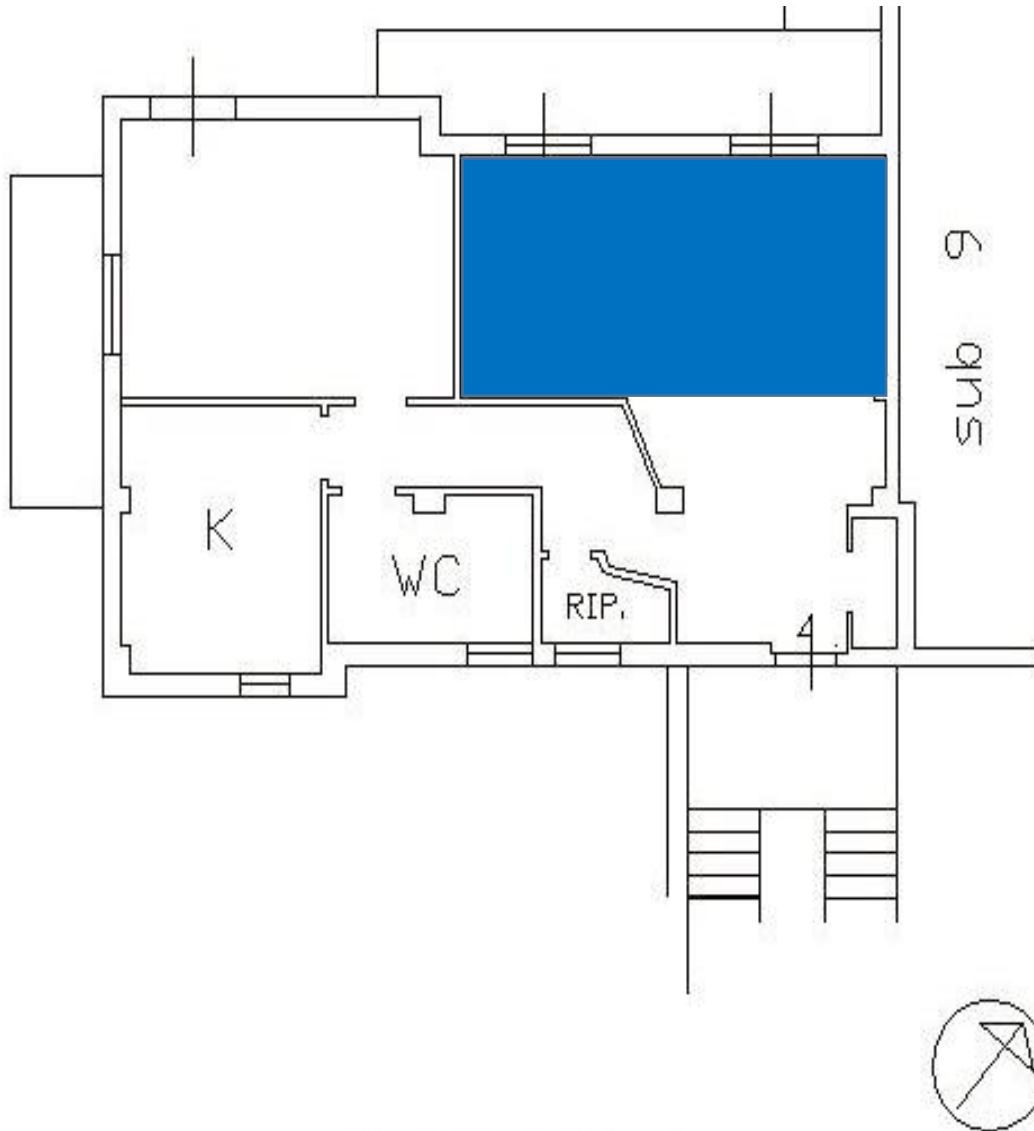
accessori a servizio diretto:

Ingresso, corridoio, ripostiglio,
bagno, wc, ecc.

accessori a servizio indiretto:

Soffitte, depositi, cantine, ecc.

consistenza categorie A



Vano medio del
Comune mq 27

Superficie del vano
mq 35

$35 - 27 = \text{mq } 8$
 $8 : 27 = 0.30 \text{ vani}$

eccedenza

consistenza categorie A

Calcolo della consistenza

Esempio di un appartamento in categoria A/2 in un comune con Vano utile minimo 10 e massimo 24

Ambiente	Sup. lorda	Rapporto a vano medio	Vani catastali
Cucina con luce diretta e fornelli	8	1 (anche se meno di 10 mq)	1,00
Sala	36	1 più eccedenza 36-24 (vano utile max)= 12 12 (eccedenza):24(vano utile max)=0.5	1,50
Matrimoniale	20	1 (tra 10 e 24)	1,00
Letto	14	1 (tra 10 e 24)	1,00
Corridoio	15	Accessorio diretto 1/3 di vano	0,33
Bagno	4,50	Accessorio diretto 1/3 di vano	0,33
WC	3,20	Accessorio diretto 1/3 di vano	0,33
Cantina al piano seminter.	6	Accessorio indiretto 1/4 di vano	0,25
Terrazzo e corte condominiale	550	Lo consideriamo come agiamento e aumentiamo il tutto del 5%. 5,74 x 5%	0,29
		TOTALE	6,03
		Totale arrotondato al mezzo vano	6,00

$$\text{Rendita} = \text{Vani} \times \text{Tariffa}$$

consistenza categorie A



Ma tutto passerà a
superficie catastale

Superficie catastale

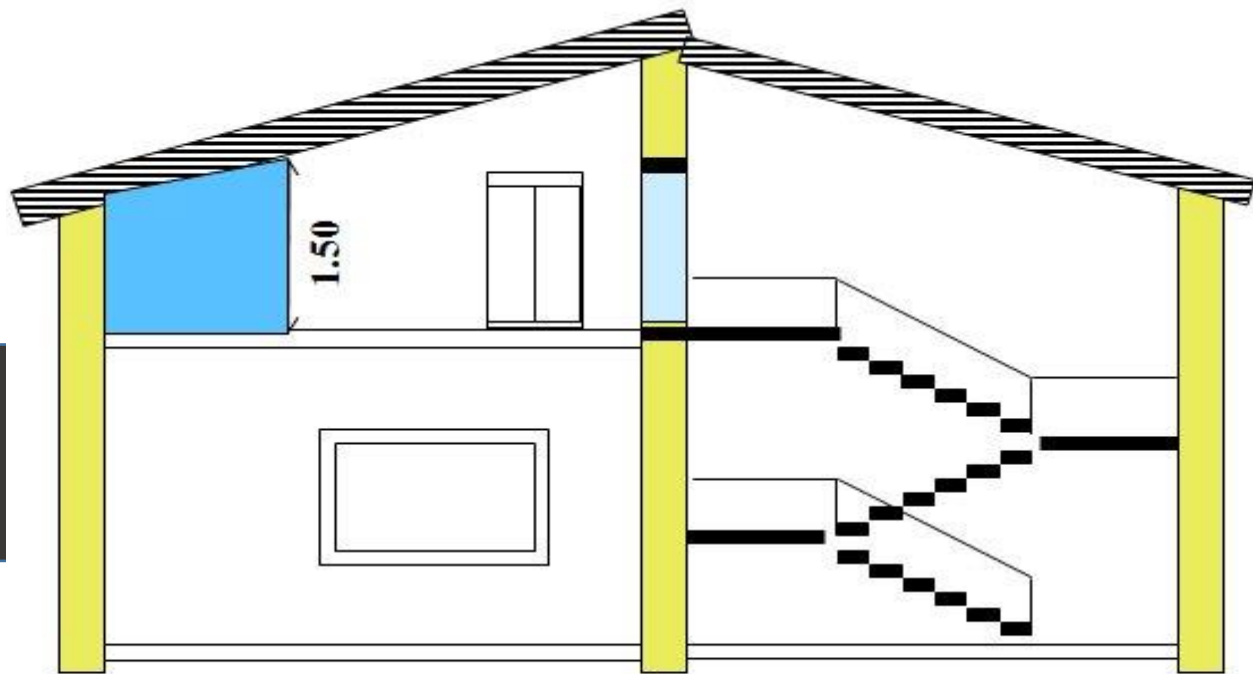
Superficie interna dei vani

50% dei muri interni fino a 25 cm

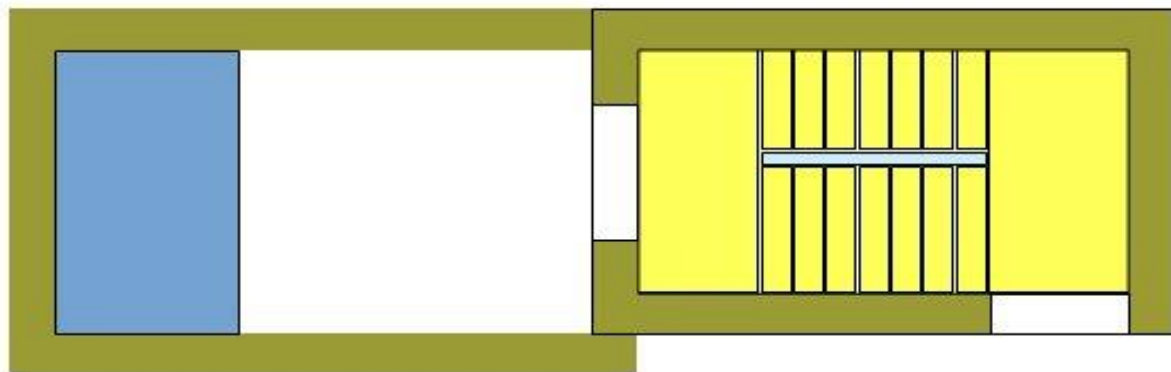
Muri esterni fino a 50 cm

Superficie catastale

No $h < 1,50$



Vano scala in un solo piano



Superficie catastale

DPR 138/98

Vani principali, bagni, cucine, ingressi	100%
Cantine e soffitte comunicanti	50%
Cantine e soffitte non comunicanti	25%
Balconi sino 25 mq	30%
Balconi quota eccedente 25 mq	10%
Balconi sino 25 mq	15%
Balconi oltre 25 mq	5%

Se comunicanti
con i vani principali

Non comunicanti
con i vani
principali

Ecco i miei spunti per cosa fare da domani

Identifica tra i tuoi clienti interessati

Fai una letterina a possibili nuovi clienti

Contatta notai e associazioni industriali

Non usare il classamento Automatico ma
FABBRICATI 2000



buona vita da ...

geometra

Pinomangione

domande ???

Scrivi su ...

www.pinomangione.blog