

## CATASTO

Il catasto rappresenta il registro di tutti i beni immobili esistenti sul territorio italiano ai fini di conoscere e quantificare la consistenza della proprietà immobiliare rurale e urbana.

La sua istituzione nata con finalità fiscali, consente allo stato di applicare le imposte fiscali attraverso la determinazione di un'equa base imponibile.

Il complesso dei documenti con cui si accertano i beni immobili del territorio e l'archivio in cui di registrano le mutazioni negli anni, rappresenta il "CATASTO".

Il catasto si divide in:

- Catasto Edilizio Urbano: dove sono censite tutte le unità immobiliari presenti sul territorio;
- Catasto Terreni: dove censiti tutti i terreni presenti sul territorio.

Il Catasto in Italia NON E' PROBATORIO, non costituisce prova né dei diritti reali, né della posizione dei confini rappresentati nelle mappe.

- **Visura catastale:** è un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate che individua in maniera univoca un bene immobile sul territorio nazionale. Esso contiene le informazioni alfanumeriche, topografiche e la relativa intestazione di proprietà relativamente ad un immobile, sia esso fabbricato o terreno,
- **Planimetria catastale:** è la rappresentazione grafica di un'unità immobiliare presso il catasto Fabbricati. La planimetria catastale è un documento che non ha scadenza. Essa viene modificata nel momento in cui siano state apportate all'unità immobiliare modifiche, in questo caso viene presentata una versione aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate, che va a sostituire la precedente. Per legge alla stipula di un atto di compravendita, permuta o donazione, locazione è necessaria la conformità catastale allo stato di fatto dell'immobile.
- **Nuovo accatastamento:** Si provvede a fare un **nuovo accatastamento** ogni qualvolta si realizzi una nuova costruzione. La normativa vuole che sia censito qualsiasi edificio sorga sul territorio ove prima era terreno incolto.
- **Variatione Catastale:** Serve per comunicare agli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) **una modifica sopravvenuta in un immobile**. Ad esempio in caso di ristrutturazione di un appartamento, di un ampliamento, di un frazionamento o fusione. La variazione catastale è richiesta anche in caso di regolarizzazioni e sanatorie prima di un rogito. I casi più frequenti in cui bisogna procedere con la rettifica della planimetria sono:

- Per ottenere la conformità catastale prima di un rogito grazie alla presentazione di pratiche in sanatoria (come accertamento di conformità o CILA)
- Modifica della distribuzione di un appartamento dovuta ad una tipica redistribuzione interna con spostamento di tramezzi. Ad esempio per la realizzazione di un nuovo bagno, l'eliminazione del corridoio, lo spostamento della cucina.
- Frazionamento o fusione di unità immobiliari. Scorporo o annessione di locali o cantine e soffitte.
- Cambio di destinazione d'uso. Ad esempio trasformazione di negozio in abitazione, box in cantina, soggiorno in cucina, posto auto in box, etc.
- Ampliamento dell'unità immobiliare.
- Creazione di nuove superfici come solai, soppalchi, terrazzi praticabili.
- Modifica della toponomastica come indirizzo, nome del proprietario o altri dati presenti nella visura.

L'aggiornamento della planimetria va presentata solo se è stata verificata la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile. Quindi se lo stato di fatto dell'immobile è conforme al titolo edilizio ed al progetto annesso.

- **Altri interventi:** Ulteriori casi che richiedono una Variazione Catastale senza la realizzazione di opere urbanistiche ed edilizie riguardano la modifica dei dati toponomastici, come il numero civico, oppure correggere un'errata rappresentazione grafica della mappatura.