

*Allegato a nota prot. n. 17474 del 31 MAR. 2010*



## **“La versione 4 della Procedura Docfa novità e approfondimenti”**

**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

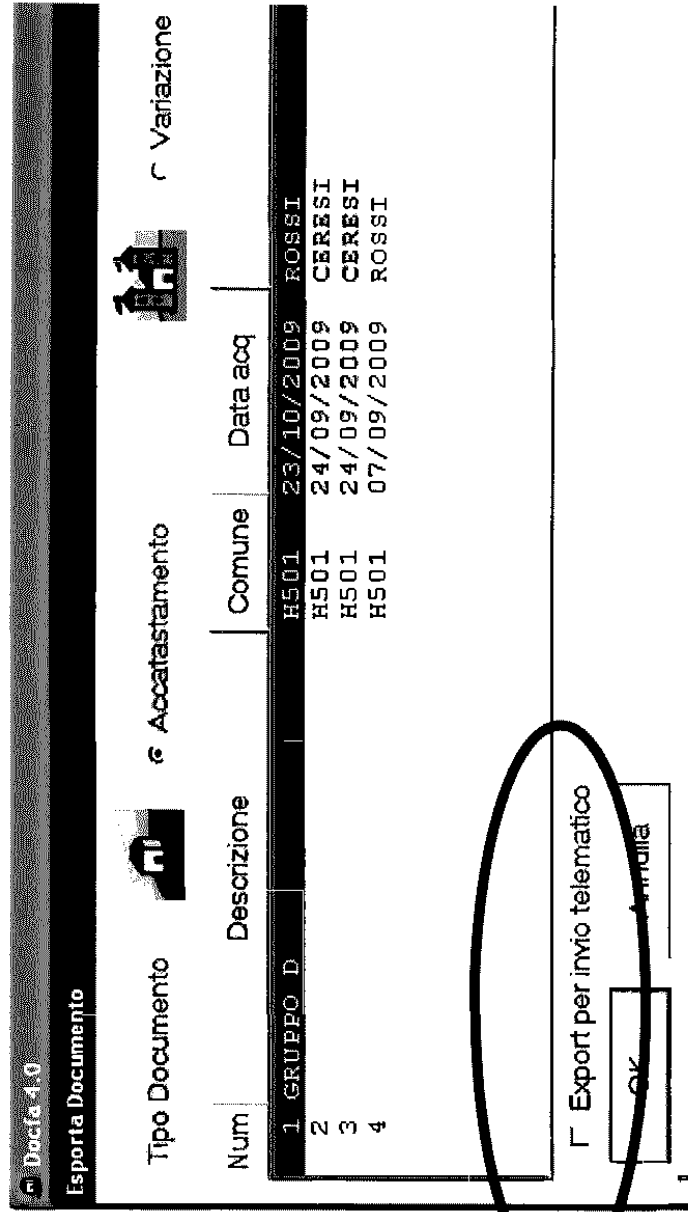
## *Elementi innovativi contenuti nella versione 4*

- 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.



Esporta Documento

Tipo Documento    Accatastamento    Variazione

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

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 simile 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.

Quadrante (Roma) - Partecipazioni (Ubicazione, Classificazione)

Comune di : ROMA (RM)      NU

Archivi di : ROMA

Tipo Of: 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  
 ROMAGNOLI BEPI, VIA  
 ROMAGNOLI GIAN DOMENICO, VIA  
 ROMALLO, VIA  
 ROMANELLI PIETRO, VIA (OSTIA ANTICA)  
 ROMANELLO DA FORLÌ, VIA

Identifi  
 Sez.

Ubicaz: ROMA

Quadrante (Roma) - Partecipazioni (Ubicazione, Classificazione)

Comune di : ROMA (RM)      N

Archivi di : ROMA

Tipo Of: ROMA AEROPORTO DI FIUMICINO, AUTOSTRADA  
 ROMA LIBERA, VIA  
 ROMAGNA, VIA  
 ROMAGNANO, SESIA, VIA  
 ROMANELLO DA FORLÌ, VIA  
 ROMANENGO, VIA  
 ROMANIA, VIALE  
 ROMANO CALDI, VIA  
 ROMANO GUERRA, VIA  
 ROMANO MICHELLI, VIA  
 ROMANO, FORO

Identifi  
 Sez.

Ubicaz: 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 similari di cui è nota la redditività.

**[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.

e Rendita Catastale (cifra tonda) Euro  €  
c Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va =

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK	Annulla	?
----	---------	---



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

A.8

C.0

E

F.C.

G

H.01

H.a

H.g

**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 tra quelli

che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

$$\text{[Mgl di Euro]} \quad Va \quad \times \quad 0. \quad = \quad \text{R.C.}$$

Rendita Catastale = Euro

€ 4,8

150.000,00

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

A8

**[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 <sup>2</sup> - m <sup>3</sup>	Valore unitario Euro/m <sup>2</sup> - Euro/m <sup>3</sup>	Valore complessivo Euro	(Alt-)
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

<b>Tipo Mappale - protocollo e data</b> n: _____ del: _____ ditta n. <input type="text" value="1"/> di n. <input type="text" value="1"/>		 	
<b>Ditta da intestare</b> <input checked="" type="radio"/> Nuova con Intestati n _____			
<b>Unità Immobiliari</b>			
A destinazione ordinaria n. _____ Comune _____ Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ Sub. _____	<input type="radio"/> Già in atti al C.E.U. Comune _____ Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ Sub. _____	<input type="radio"/> Già in atti al C.T. Comune _____ Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ Sub. _____	
<b>Causali di Presentazione</b> <input checked="" type="radio"/> Nuova Costruzione <input type="radio"/> Unità Afferenti al seguente Identificativo : _____ <input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate in sopraelevazione <input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate su aree di corte <input type="checkbox"/> Altro _____			
<b>Tipologia documento</b> <input type="radio"/> OK		<b>Scelta Comune</b> <input type="text"/>	
<b>Data di ultimazione lavori</b> : <input type="text" value="20/11/2008"/> Modelli 1N/2N 1N parte I n. _____		<b>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".</b>	

***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”,

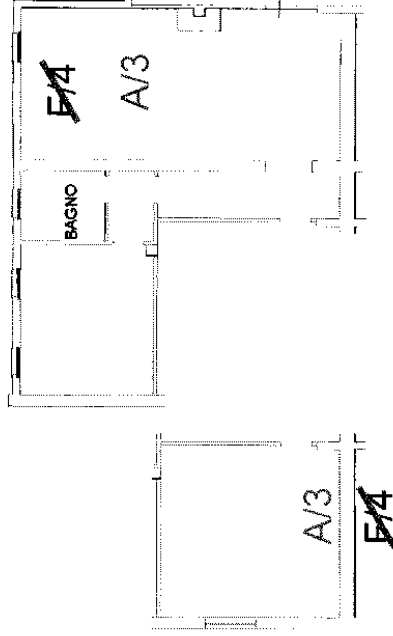
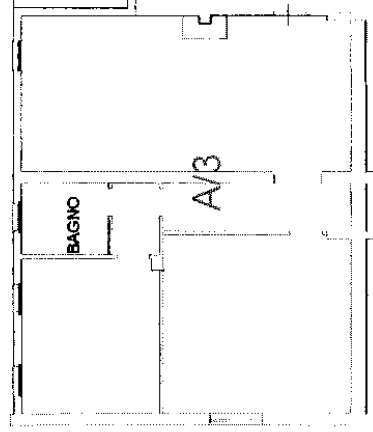
“ALTRE”, unitamente alla declaratoria “FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ”.

## *Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4*

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

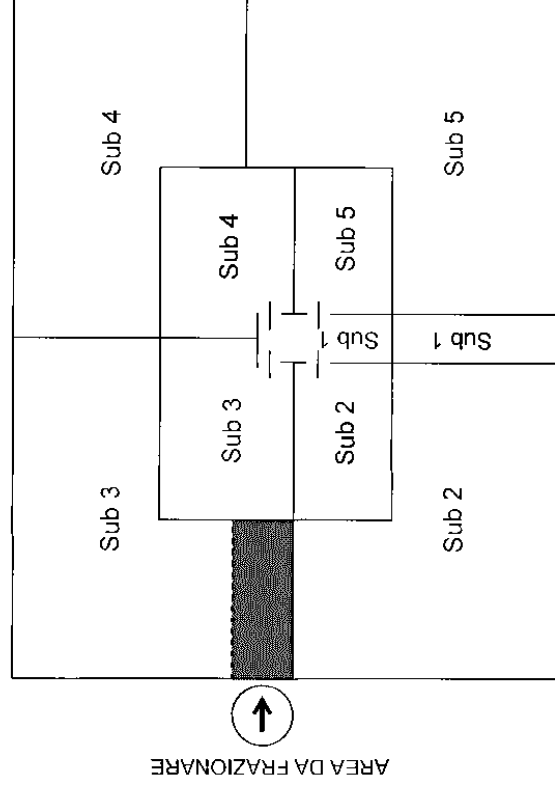
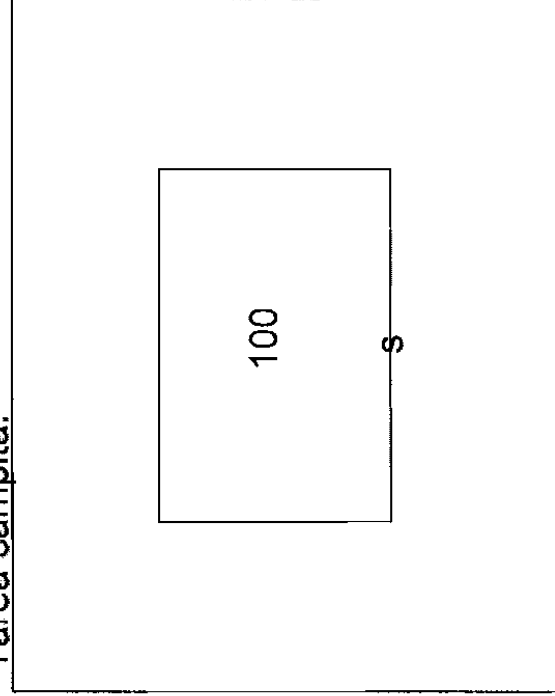
Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree già facenti parte di un lotto edificato già censito.

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.





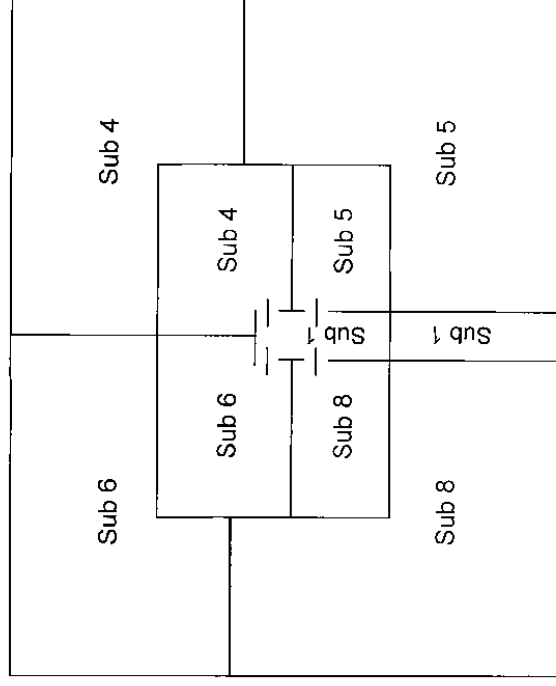


## *Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari*

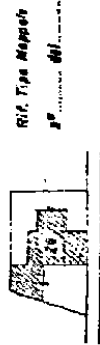
Dopo che il notaio ha redatto l'atto di trasferimento, interessante il subalterno 7, il professionista incaricato presenta in catasto un nuovo elaborato planimetrico individuante il nuovo oggetto immobiliare e la planimetria modificata, in quanto la porzione individuata in precedenza con il subalterno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

### Dopo la stipula riguardante il subalterno 7

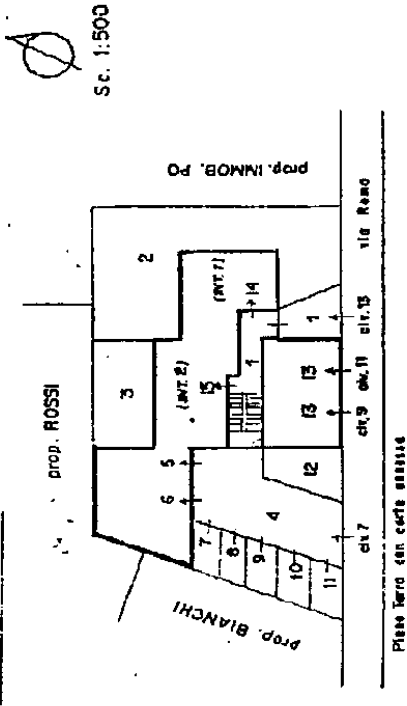
- Sub 1 Cortile e vano scala comuni
- Sub 2 Soppresso
- Sub 3 Precedentemente soppresso
- Sub 4 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 5 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 6 Appartamento con corte esclusiva
- Sub 7 Soppresso
- Sub 8 Appartamento con corte esclusiva  
(ex sub 2)



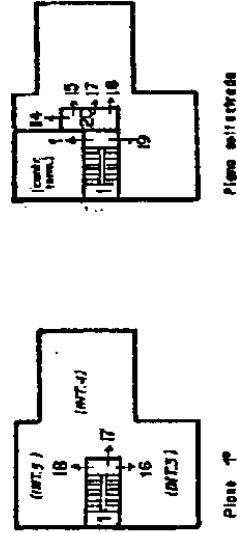
L'elaborato planimetrico secondo la circ. 2/1984



Ril. Tipo Mappato  
 2° ..... 4/1 .....



Sc. 1:500



- Sub.1 - Beni Comuni non censibili (androni, scale, ascensori, centrale termica)
- " 2 - Corte esclusiva ONI sub. 14
- " 3 - " " " " 15
- " 4 - Beni comuni, non censibili, di sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
- " 5 e 6 - Box auto
- " 7-11 - Posti auto esportati
- " 12 - Corte esclusiva del sub 19
- " 13 - Locale con duplice accesso
- " 14 - App.to int. I (p.T) e scalino (p. S1)
- " 15 - " " - 2 (p.T) " " (p.S1)
- " 16 - " " - 3 (p.P) " " (p.S1)
- " 17 - " " - 4 (p.P) " " (p.S1)
- " 18 - " " - 5 (p.P)
- " 19 - Locale uso magazzino (p. S1)
- " 20 - Beni comuni non censibili, di sub. 14, 15, 16 e 17 (p. S1).

# Alcune precisazioni sull'elaborato planimetrico

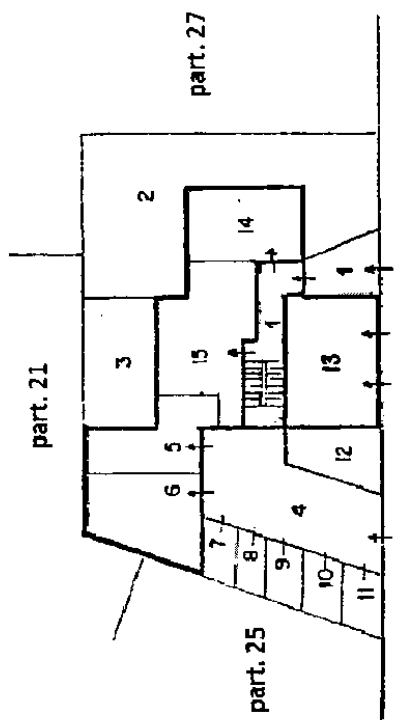


Ufficio Provinciale di ROMA  
Comune di ROMA

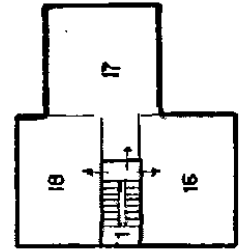
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

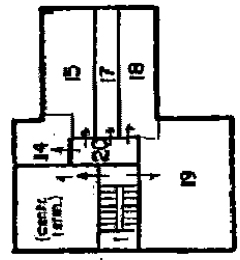
Comune	Sezione	Foglio	Partic. 248	Tipi assegnati	dati
Sub. UBICAZIONE catast.	in n.° cat.	Partic.	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1 VIA ROMA	13	T			BENI COMUNI NON CENSIBILI
2 VIA ROMA	13	T			(ANDRONI SCALI, ACCESSO, CENTRALE TERMOCA)
3 VIA ROMA	13	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 14
4 VIA ROMA	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 16
5 VIA ROMA	7	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4, 6, 7, 8, 9, 10 E 11
6 VIA ROMA	7	T			BOX AUTO
7 VIA ROMA	7	T			BOX AUTO
8 VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9 VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
10 VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11 VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12 VIA ROMA	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 19
13 VIA ROMA	9	T			LOCALE CON DEDICATO ACCESSO
14 VIA ROMA	13	SI-T			APPARTAMENTO INT. 1E
15 VIA ROMA	13	SI-T			CANTINA
16 VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 2E
17 VIA ROMA	13	SI-I			CANTINA
18 VIA ROMA	13	SI-I			APPARTAMENTO INT. 4E
19 VIA ROMA	13	SI			CANTINA
20 VIA ROMA	13	SI			APPARTAMENTO INT. 5E
21 VIA ROMA	13	SI			LOCALE USO MAGAZZINO
22 VIA ROMA	13	SI			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 14, 16, 16 E 17



Piano Terra con corteo annesso



Piano 1°



Piano dell'attico

- 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*

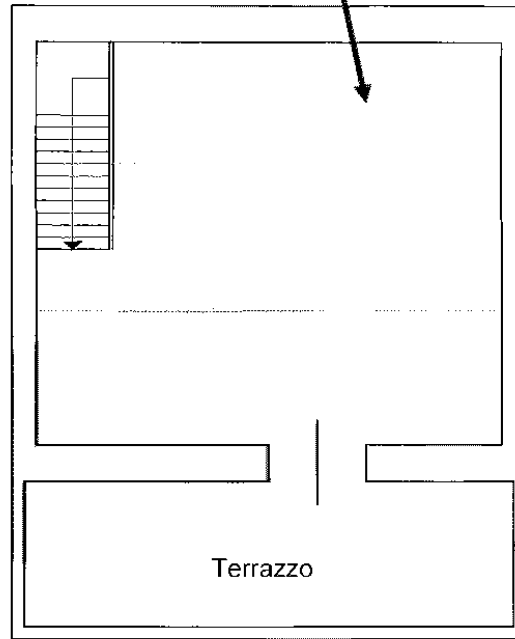
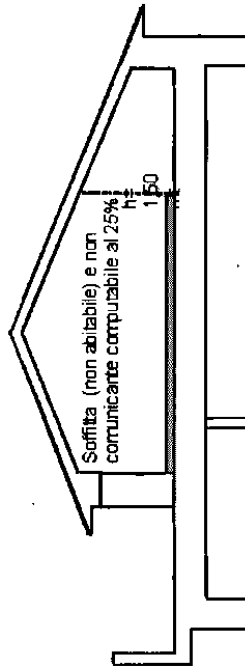
### <sup>(3)</sup> La planimetria:

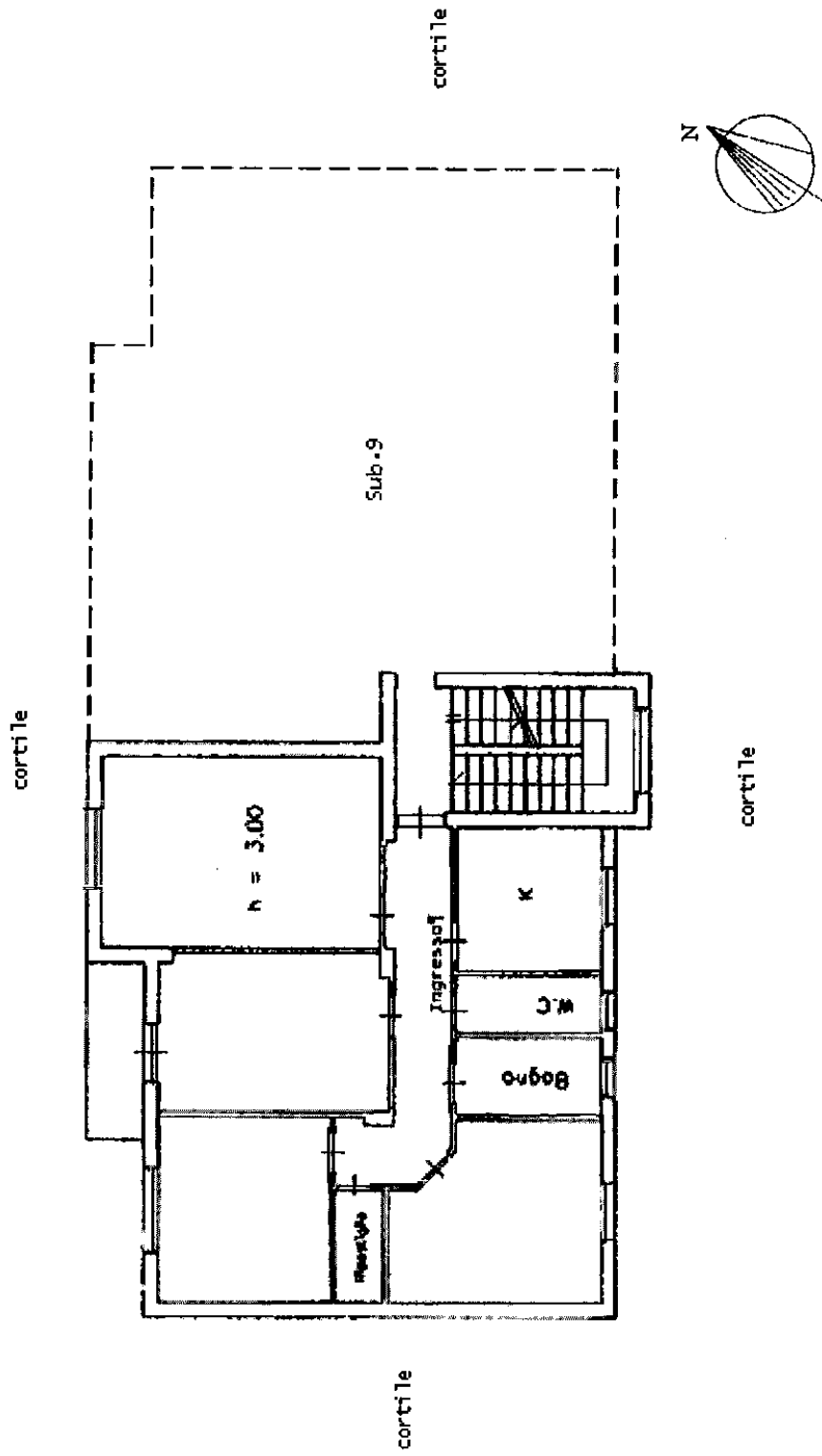
- deve essere correttamente ed accuratamente disegnata ad inchiostro di china nella scala di 1 : 200 (salvo le eccezioni ammesse);
- deve essere tracciata su fogli di carta trasparente millimetrata del formato di cm. 37 x 24,5 o di formato doppio, messi in vendita dall'Amministrazione (salvo le eccezioni 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.

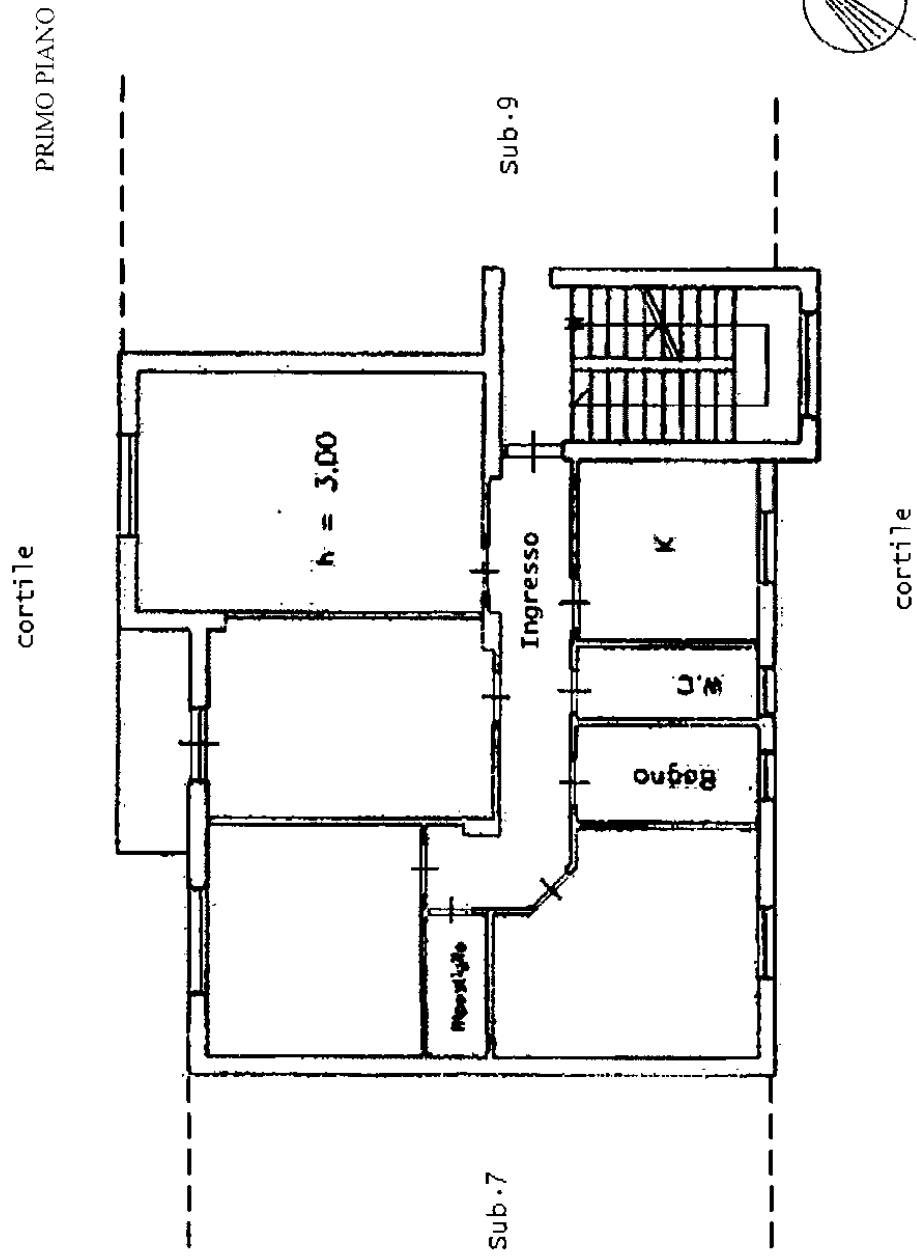
## *Alcune precisazioni sulla planimetria*



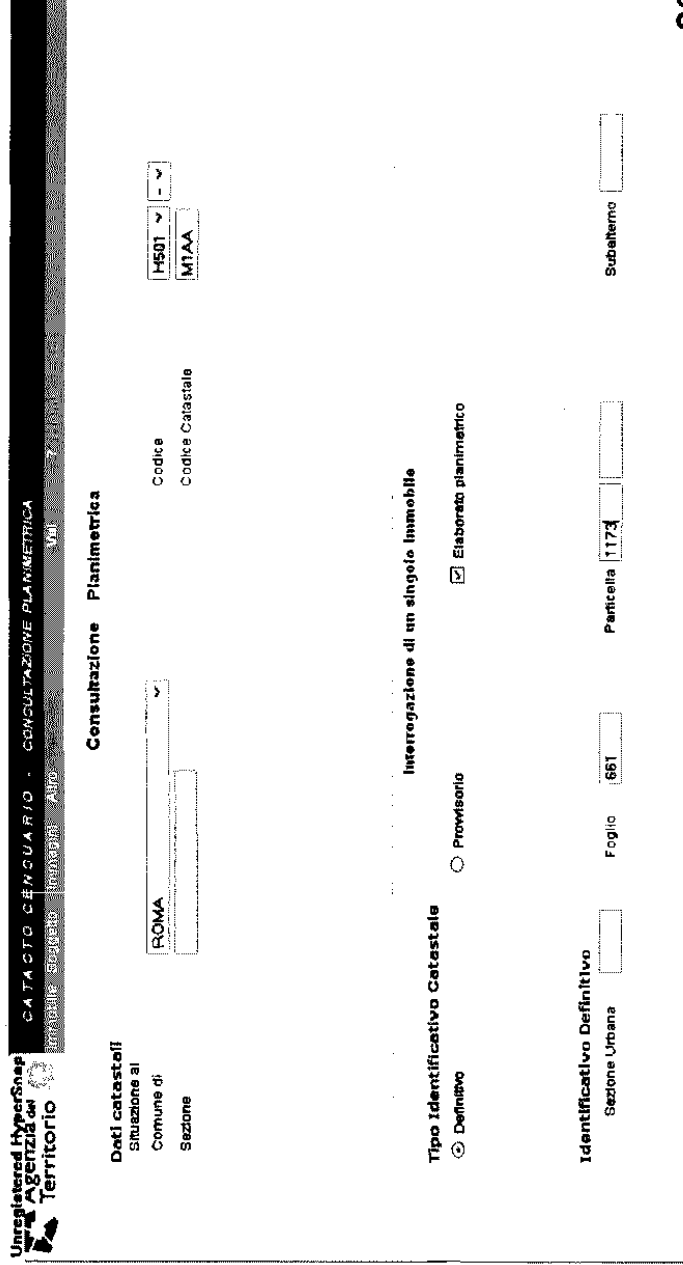


*N.B. Altezza e tipologia dei caratteri, simbologie varie, sono indicative; perimetro fabbricato accettabile anche con linea continua a tratto sottile*





- 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

Home > Immagini > Altro

### Consultazione Planimetria

**Dati catastali**  
Situazione al Comune di: ROMA  
Sezione: H501

**Codice Catastale**  
M1AA

**Tipo Identificativo Catastale**  
 Definitivo  
 Provvisorio  
 Elaborato planimetrico

**Interrogazione di un singolo immobile**

**Identificativo Definitivo**  
Sezione Urbana: [ ]  
Foglio: 651  
Particella: 1173  
Subalterno: [ ]

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

Unregistered HyperSnap  
Agenzia del  
Territorio

**CATASTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA**

[Immobili](#)
[Segreti](#)
[Immagine](#)
[Altro](#)
[Val](#)

---

**Planimetrie**

Dati della richiesta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2010 - Comune di ROMA (RS01) - < Foglio: 661

Particella: 1173 - Elaborato planimetrico >

Elenco (2)	Tipo	Processo	Anno Prot.	Data Presentazione
P		RMI572555	2006	01/12/2006
P		RMI572541	2006	01/12/2006



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

**STAMPA / STAMPA SU FILE / ANTEPRIMA / SALVA IN LOCALE**

Unregistered HyperSnap  
Agenzia del Territorio

CATACTO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA  
Inquinabile - Modificato - Inquinabile - Anno Val

---

Attestato di rilascio visura

Nuovo

Esistente

Richiedente

Elenco Subalterni

*Per salvare il file su supporto esterno, selezionare*



## SALVA IN LOCALE

Unregistered HyperSnap  
Agenzia del Territorio

CATALOGO CENSUARIO - CONSULTAZIONE PLANIMETRICA

Immobili - Suggerisci - Impaginati - Aiuto - Vai

---

### Elenco Subaltemi

Attestato di rilascio visuro

Nuove  Esistente

Richiedente

Download file

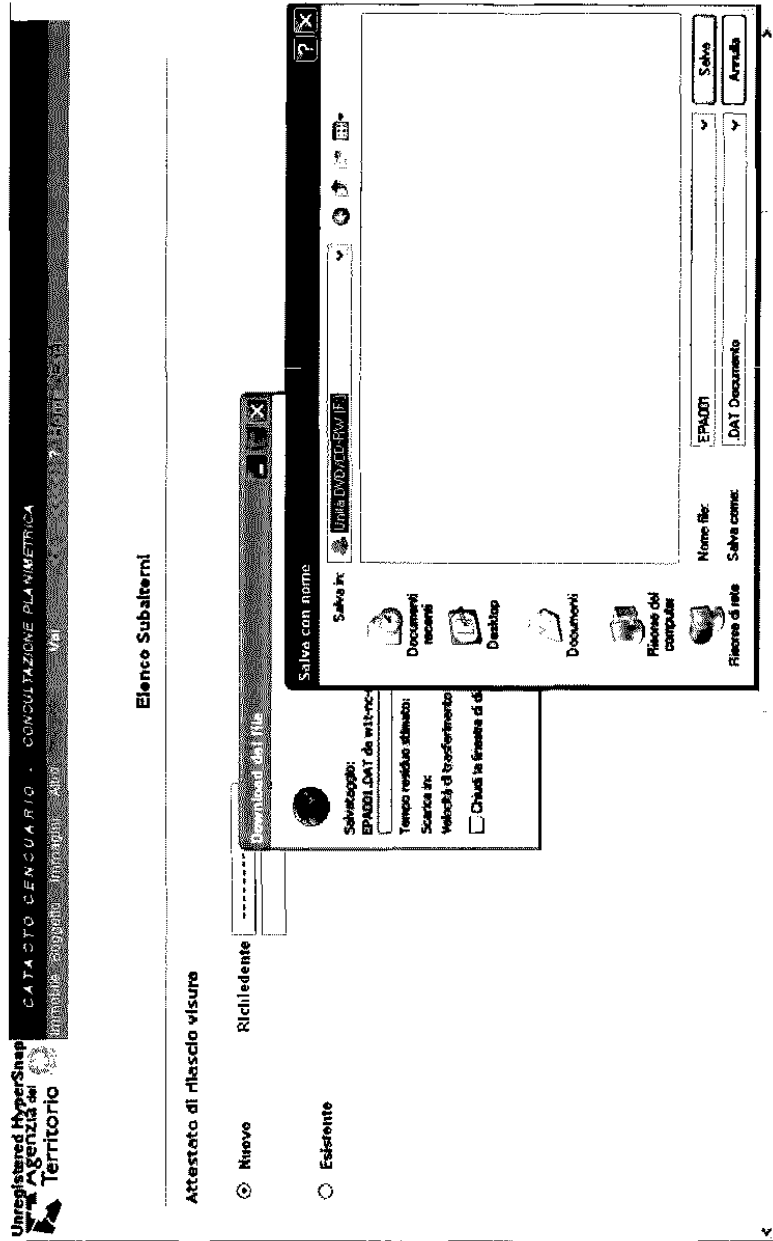
Salvare o aprire il file?

Nome: EP4001.DAT  
Tipo: Tipo file sconosciuto, 302 KB  
Cm: wpt-nc-mulino.finanze.it

Avvisa sempre prima di aprire questo tipo di file

I file scaricati da Internet possono essere usati, ma alcuni file possono danneggiare il computer. Se l'origine non è considerata attendibile, non aprire o salvare il file. [Dati.usci.it/contorno](http://Dati.usci.it/contorno)

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



## Elenco Subalfermi

Attestato di rilascio visura

Nuovo

Richiedente

Esistente

