

GLOSSARIO IMMOBILIARE ED INFORMAZIONI GENERALI

VISURA CATASTALE

E' l'ispezione eseguita presso il Catasto (Agenzia del Territorio) o presso gli sportelli catastali decentrati, per verificare la situazione in termini di dati sia fiscali che geometrici dell'immobile.

VISURA IPOTECARIA

Viene eseguita alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, per verificare che sull'immobile non siano state trascritte ipoteche.

UNITÀ IMMOBILIARE

Sono dette unità immobiliari: il fabbricato, la porzione di fabbricato, i gruppi di fabbricati o le aree, che producono reddito.

CATASTO URBANO

I fabbricati sono divisi in 5 gruppi a seconda della tipologia:

- A= Fabbricati a destinazione abitativa o assimilabili (abitazioni ed uffici)
- B= Fabbricati che interessano la collettività (collegi, ospedali, scuole ecc.)
- C= Fabbricati a destinazione commerciale, depositi, autorimesse, ecc.
- D= Fabbricati a destinazione speciale, immobili industriali, alberghi ecc.
- E= Fabbricati a destinazione particolare.

In ogni gruppo si riscontra la CATEGORIA che rappresenta la tipologia costruttiva (di tipo signorile, civile, economica, popolare, ultrapopolare, rurale, villini, ville, castelli, uffici, alloggi tipici, collegi, ospedali, negozi, magazzini, laboratori ecc.).

La Categoria è divisa a sua volta in CLASSI, che denotano il grado di rifinitura di un immobile, infine ogni classe è abbinata alla TARIFFA.

TARIFFA CATASTALE

È il valore in termini economici per ogni categoria catastale in base alla sua classe, la tariffa moltiplicata per la consistenza determina la rendita catastale.

CONSISTENZA CATASTALE

La consistenza catastale è espressa in unità di misura diverse per ogni categoria, è la grandezza dell'unità immobiliare:

- CAT. A sono i vani catastali
- CAT. B sono i metri cubi

- CAT. C sono i metri quadri
- CAT. D - E avviene in base a stima diretta

VANO CATASTALE

Si intende ogni locale che riceve luce diretta; per gli altri locali detti accessori diretti (bagni, disimpegno, ripostigli) sono considerati 1/3 di vano cadauno; per gli accessori indiretti (cantine, sgombri, depositi, sottoscale ecc.) sono considerati 1/4 di vano cad. La somma degli elementi determina la consistenza catastale.

RENDITA CATASTALE

È il reddito che fornisce il valore dell'immobile.

MOLTIPLICATORI CATASTALI

I moltiplicatori catastali sono dei coefficienti che vengono utilizzati per il pagamento di varie imposte.

VALORE CATASTALE

Il valore viene determinato moltiplicando la rendita catastale per i seguenti coefficienti moltiplicatori (nuovi coefficienti in vigore dal 03.10.2006 ad oggi) (al coefficiente occorrerà aggiungere la percentuale di rivalutazione):

Per il calcolo della base imponibile per l'imposta di registro, ipotecaria e catastale:

- CAT A - C (esclusi: A/10 e C/1, C/6, C/7, C/2) = 120, prima casa 110.

- CAT A/10 e D = 60

- CAT B = 168

- CAT C/1 ed E = 40,8

- CAT C/2, CAT C/6, C/7 = 110

- TERRENI = 90

Per il calcolo IMU il coefficiente è superiore

STIME

Per conoscere un valore reale di mercato di un fabbricato e quindi effettuare una giusta stima, è di basilare importanza verificare:

i prezzi al mq. della zona dove è situato l'immobile, i collegamenti a servizi urbani, vicinanza ad attività commerciali o industriali, strade di accesso, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggi, presenza di area a verde, destinazione dell'immobile, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, esposizione, orientamento, stato di manutenzione, regolarità degli impianti in base alla legge 46/90 sostituito con DM 37/2008 e successive integrazioni o modificazioni, diritti e privilegi che gravano sull'immobile ed eventuali altre condizioni peggiorative o migliorative che fanno variare il valore dell'immobile.

SUPERFICIE LORDA

La superficie lorda di una unità immobiliare è misurata in metri quadrati, è comprensiva di muri perimetrali calcolati al 100%, se è confinante con altre proprietà e con parti di proprietà condominiale è calcolata al 50%.

SUPERFICIE COMMERCIALE

È la superficie dell'unità immobiliare lorda sommata alle superfici in mq. di: balconi calcolati dal 33% al 50 %, terrazzi dal 20 al 50%, i mq. del piano cantinato e solaio dal 15% al 50%.

REQUISITI PER AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Le condizioni previste per i trasferimenti della proprietà per ottenere l'applicazione delle agevolazioni all'acquisto della prima casa sono:

- a - L'abitazione deve presentare caratteristiche non di lusso
- b - L'Immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi la residenza o nel comune ove svolge la propria attività
- c - Per i cittadini italiani residenti all'estero deve essere la prima casa ovunque ubicata nel territorio nazionale, il requisito di residenza non è richiesto per il personale di Forze Armate e Polizia
- d - Per gli italiani trasferiti all'estero per lavoro, l'immobile deve essere ubicato dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro.

Al momento dell'acquisto l'acquirente deve dichiarare i requisiti indicati ai punti precedenti a-b-c-d. Deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di un'altra casa idonea ad abitazione nel comune dove è situato l'immobile in acquisto.

Deve dichiarare di non essere titolare neppure in quote di comproprietà o in comunione con il coniuge, in tutta la nazione, dei diritti su un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni per la prima casa.