



VINCENZO CALVO

# ESEMPI PRATICI DOCFA

PER IMMOBILI RICADENTI IN  
CATEGORIA A



Clicca e richiedi di essere contattato  
per informazioni e promozioni



WEBAPP INCLUSA  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**



# SOMMARIO

↳	<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	7
<b>1.</b>	<b>CATEGORIA A1</b> .....	"	9
1.1.	Accatastamento di un abitazione di tipo signorile A/1 .....	"	9
1.2.	Il Quadro A .....	"	10
1.3.	Il Quadro I .....	"	11
1.4.	Il Quadro U.....	"	11
1.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	13
1.6.	Gli elaborati grafici .....	"	15
1.7.	Modelli 1N/2N .....	"	17
1.8.	Controllo formale .....	"	19
<b>2.</b>	<b>CATEGORIA A2</b> .....	"	20
2.1.	Accatastamento di un abitazione di tipo civile A/2.....	"	20
2.2.	Il Quadro A .....	"	21
2.3.	Il Quadro I .....	"	22
2.4.	Il Quadro U.....	"	22
2.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	24
2.6.	Gli elaborati grafici .....	"	26
2.7.	Modelli 1N/2N .....	"	28
2.8.	Controllo formale .....	"	30
<b>3.</b>	<b>CATEGORIA A3</b> .....	"	31
3.1.	Accatastamento di un abitazione di tipo economico A/3 .....	"	31

3.2.	Il Quadro A .....	p.	32
3.3.	Il Quadro I .....	"	33
3.4.	Il Quadro U.....	"	33
3.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	35
3.6.	Gli elaborati grafici .....	"	37
3.7.	Modelli 1N/2N .....	"	39
3.8.	Controllo formale .....	"	41
<b>4.</b>	<b>CATEGORIA A4</b> .....	"	42
4.1.	Accatastamento di un abitazione di tipo popolare A/4 .....	"	42
4.2.	Il Quadro A .....	"	43
4.3.	Il Quadro I .....	"	44
4.4.	Il Quadro U.....	"	44
4.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	46
4.6.	Gli elaborati grafici .....	"	48
4.7.	Modelli 1N/2N .....	"	50
4.8.	Controllo formale .....	"	52
<b>5.</b>	<b>CATEGORIA A7</b> .....	"	53
5.1.	Accatastamento di un abitazione in villini A/7.....	"	53
5.2.	Il Quadro A .....	"	55
5.3.	Il Quadro I .....	"	55
5.4.	Il Quadro U.....	"	56
5.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	57
5.6.	Gli elaborati grafici .....	"	59
5.7.	Modelli 1N/2N .....	"	61
5.8.	Controllo formale .....	"	63
<b>6.</b>	<b>CATEGORIA A8</b> .....	"	64
6.1.	Accatastamento di un abitazione in villa A/8.....	"	64

6.2.	Il Quadro A .....	p.	65
6.3.	Il Quadro I .....	"	66
6.4.	Il Quadro U.....	"	66
6.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	68
6.6.	Gli elaborati grafici.....	"	69
6.7.	Modelli 1N/2N .....	"	72
6.8.	Controllo formale .....	"	74
<b>7.</b>	<b>CATEGORIA A9</b> .....	"	75
7.1.	Accatastamento di castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici A/9 .....	"	75
<b>8.</b>	<b>CATEGORIA A10</b> .....	"	76
8.1.	Accatastamento di uffici e studi privati A/10 .....	"	76
8.2.	Il Quadro A .....	"	77
8.3.	Il Quadro I .....	"	78
8.4.	Il Quadro U.....	"	78
8.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	80
8.6.	Gli elaborati grafici.....	"	82
8.7.	Modelli 1N/2N .....	"	84
8.8.	Controllo formale .....	"	86
<b>9.</b>	<b>CATEGORIA A11</b> .....	"	87
9.1.	Accatastamento di abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi A/11 .....	"	87
9.2.	Il Quadro A .....	"	88
9.3.	Il Quadro I .....	"	89
9.4.	Il Quadro U.....	"	89
9.5.	Quadro D e i Dati del dichiarante.....	"	91
9.6.	Gli elaborati grafici.....	"	93
9.7.	Modelli 1N/2N .....	"	95
9.8.	Controllo formale .....	"	97

<b>10. LA WEBAPP INCLUSA</b> .....	p.	98
<b>10.1.</b> Contenuti della WebApp.....	"	98
<b>10.2.</b> Requisiti hardware e software .....	"	98
<b>10.3.</b> Come accedere alla WebApp.....	"	98
<b>10.4.</b> Assistenza tecnica sui prodotti Grafill.....	"	99



## INTRODUZIONE

Il presente e-book rappresenta un approfondimento al testo «Catasto e Docfa 4.0.0.4» comprende nuovi esempi pratici di accatastamenti di immobili ricadenti in categoria A, immobili definiti a destinazione ordinaria, quindi abitazioni di tipo signorile, civile, economico, popolare, ultrapopolare, rurale, ville e villini, palazzi di eminenti pregi artistici e storici, uffici e studi privati, abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Il nuovo catasto edilizio urbano chiamato anche N.C.E.U. fu disposto nel 1931 con la Legge n. 1249 e dopo alcune modifiche approvata con il D.P.R. n. 1142 del 1 dicembre 1949.

Nel 1994 il catasto edilizio urbano cambia denominazione in catasto dei fabbricati con la Legge n. 133 del 26 febbraio 1994, questa legge consente di creare un inventario completo del patrimonio edilizio diviso tra fabbricati civili e fabbricati rurali con le loro pertinenze dipendenze e accessori.

Dopo la breve introduzione storica del catasto necessaria per comprendere a pieno il significato di catasto, gli scopi e gli obiettivi che esso si prefiggono di raggiungere, il testo introdurrà l'elenco degli immobili ricadenti in categoria A e successivamente esaminerà casi pratici per ogni sotto-categoria.

Categoria	Tipologia immobiliare
A/1	Abitazione tipo signorile
A/2	Abitazione di tipo civile
A/3	Abitazione di tipo economico
A/4	Abitazione di tipo popolare
A/5	Abitazione di tipo ultrapopolare (non più utilizzabile)
A/6	Abitazione di tipo rurale (non più utilizzabile)
A/7	Abitazione in villini
A/8	Abitazione in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Ogni categoria, come si evince dalla tabella sovrastante, è suddivisa in tante classi di immobili a seconda della differente redditività. Per fare ciò si sono tenuti in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare: l'esposizione prevalente, la vicinanza o meno al centro degli affari, mercati, stazione e zone commerciali, la salubrità dell'aria ecc., tutte condizioni fondamentali che ne influenzano la rendita. Detto ciò per semplificare il tutto possiamo dire che il calcolo della rendita di ciascuna unità immobiliare si ottiene moltiplicando la consistenza per la corrispondente tariffa d'estimo.

La consistenza delle Unità Immobiliari viene calcolata *a vano catastale*, con arrotondamento al mezzo vano. Per *vano catastale* s'intende qualsiasi spazio, chiuso da pareti, dal pavimento al tetto, avente luce diretta e una superficie libera, compresa tra un intervallo minimo e uno massimo in relazione alla categoria e alla classe a cui si fa riferimento.

## CATEGORIA A1

### 1.1. Accatastamento di un abitazione di tipo signorile A/1

Le abitazioni di tipo signorile sono unità immobiliari che appartengono a fabbricati ubicati in zone di pregio con qualità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.



Figura 1.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo fabbricato come un abitazione di tipo signorile, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 1.2** a pagina seguente).

Nuovo Documento

Tipo documento  Accatastamento  Variazione

Numero documento

Descrizione documento

Figura 1.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

Scelta Comune

**Comune catastale**

Codice	Descrizione
U8AC	

**Comune Amministrativo :**

Codice	Descrizione
A522	AVOLA

SIRACUSA  
AUGUSTA  
AVOLA  
BUCCHERI  
BUSCEMI  
CANICATTINI BAGNI  
CARLENTINI  
CASSARO  
FERLA  
FLORIDIA  
G. MASCONE

Sono caricate le tariffe di :  
SIRACUSA

Figura 1.3. Scelta del Comune

## 1.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## CATEGORIA A2

### 2.1. Accatastamento di un abitazione di tipo civile A/2

Le abitazioni di tipo civile sono delle unità immobiliari che appartengono a fabbricati con qualità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.



Figura 2.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo fabbricato come un abitazione di tipo civile, avviamo il software DOCFA, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 2.2** a pagina seguente).

Nuovo Documento

Tipo documento  Accatastamento  Variazione

Numero documento

Descrizione documento

OK Annulla ?

Figura 2.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

Scelta Comune

**Comune catastale**

Codice	Descrizione
U8AC	

**Comune Amministrativo :**

Codice	Descrizione
A522	AVOLA

SIRACUSA  
AUGUSTA  
AVOLA  
BUCCHERI  
BUSCEMI  
CANICATTINI BAGNI  
CARLENTINI  
CASSARO  
FERLA  
FLORIDIA  
FRANCOSCALE

Sono caricate le tariffe di :  
SIRACUSA Caricamento Archivi

OK Annulla ?

Figura 2.3. Scelta Comune

## 2.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## CATEGORIA A3

### 3.1. Accatastamento di un abitazione di tipo economico A/3

Le abitazioni di tipo economico sono unità immobiliari che appartengono a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.



Figura 3.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo fabbricato come un abitazione di tipo economico, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 3.2** a pagina seguente).

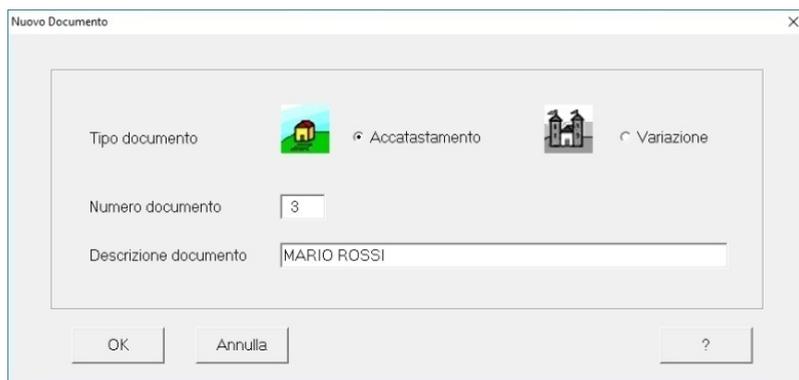


Figura 3.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

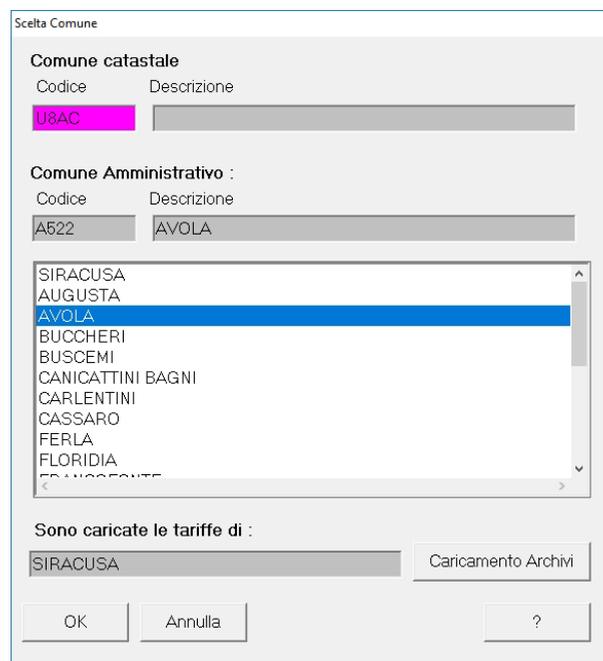


Figura 3.3. Scelta Comune

### 3.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## CATEGORIA A4

### 4.1. Accatastamento di un abitazione di tipo popolare A/4

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo fabbricato con un abitazione di tipo popolare. Avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti.



Figura 4.1. Schermata principale

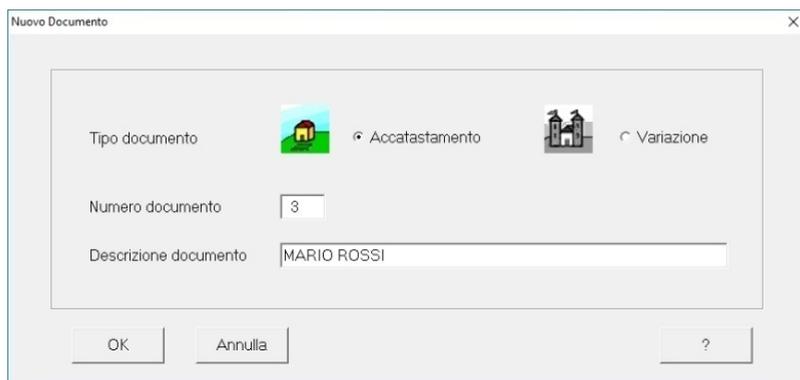


Figura 4.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

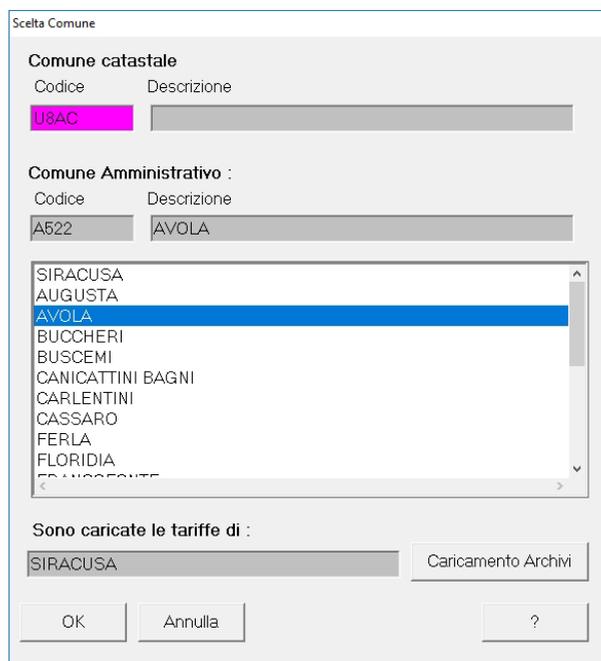


Figura 4.3. Scelta Comune

## 4.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

### 5.1. Accatastamento di un abitazione in villini A/7

Per «abitazione in villino» o per «villino» si deve intendere un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del «villino» nonché aspetti tecnologici e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree cortilizie coltivate o no a giardino (cfr. Circolare n. 5 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022 del 4 maggio 1994 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).



Figura 5.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo villino, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti.

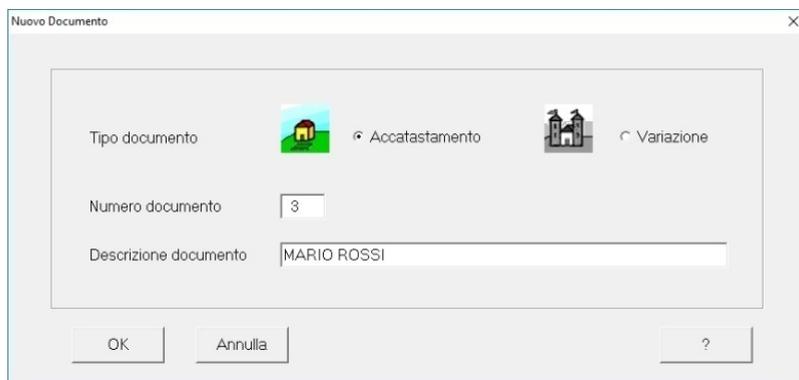


Figura 5.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

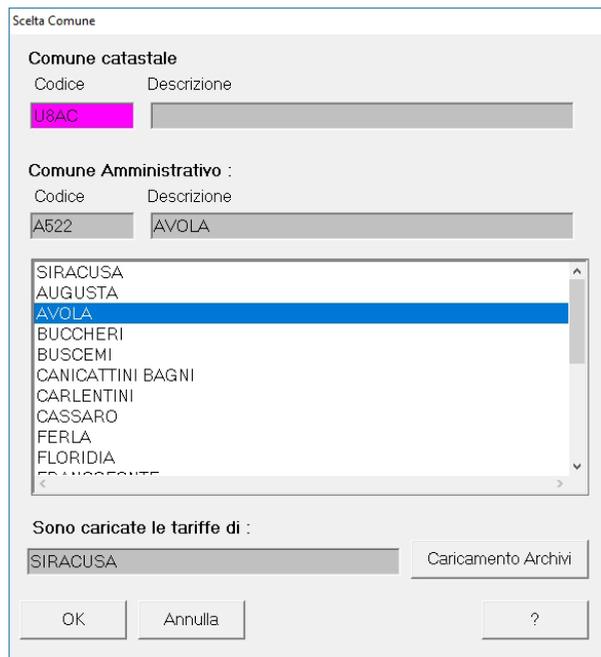


Figura 5.3. Scelta Comune

## CATEGORIA A8

**6.1. Accatastamento di un abitazione in villa A/8**

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.



Figura 6.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuova villa, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 6.2** a pagina seguente).

Nuovo Documento

Tipo documento  Accatastamento  Variazione

Numero documento

Descrizione documento

OK Annulla ?

Figura 6.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

Scelta Comune

**Comune catastale**

Codice	Descrizione
U8AC	

**Comune Amministrativo :**

Codice	Descrizione
A522	AVOLA

SIRACUSA  
AUGUSTA  
AVOLA  
BUCCHERI  
BUSCEMI  
CANICATTINI BAGNI  
CARLENTINI  
CASSARO  
FERLA  
FLORIDIA  
FRANCOSCALE

Sono caricate le tariffe di :  
SIRACUSA

OK Annulla ?

Figura 6.3. Scelta Comune

## 6.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## CATEGORIA A9

### 7.1. Accatastamento di castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici A/9

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi di eminenti pregi artistici e storici, che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare, anche se vi è la presenza di altre unità funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

I castelli di proprietà dello Stato, se ospitano pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie, si devono assegnare alla B/6. Se invece a causa del loro interesse storico od artistico, sono conservati, senza alcuna delle particolari sopraddette destinazioni, quali monumenti nazionali inalienabili, si fanno rientrare nella categoria «A/9, senza però determinarne la rendita.

Quando infine, gli stessi castelli di proprietà dello Stato hanno altra utilizzazione e non sono inalienabili, si includono nella A/9 o nelle altre competenti categorie.

La procedura DOCFA non viene trattata in quanto è simile a quella delle altre categorie A ed inoltre è molto rara da incontrare durante la professione.

## CATEGORIA A10

**8.1. Accatastamento di uffici e studi privati A/10**

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.



Figura 8.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare un nuovo ufficio, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 8.2** a pagina seguente).

Nuovo Documento

Tipo documento  Accatastamento  Variazione

Numero documento

Descrizione documento

OK Annulla ?

Figura 8.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

Scelta Comune

**Comune catastale**

Codice	Descrizione
U8AC	

**Comune Amministrativo :**

Codice	Descrizione
A522	AVOLA

SIRACUSA  
AUGUSTA  
AVOLA  
BUCCHERI  
BUSCEMI  
CANICATTINI BAGNI  
CARLENTINI  
CASSARO  
FERLA  
FLORIDIA  
FRANCOSCALE

Sono caricate le tariffe di :  
SIRACUSA

OK Annulla ?

Figura 8.3. Scelta Comune

## 8.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## CATEGORIA A11

### 9.1. Accatastamento di abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi A/11

Rientrano in questa categoria Baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusi, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc..



Figura 9.1. Schermata principale

Ipotizzando di voler denunciare una baita, avviamo il software, nella prima schermata selezioniamo *Accatastamento* e indichiamo la *Descrizione documento*, ad esempio inseriamo il nome del proprietario «MARIO ROSSI», clicchiamo su OK e andiamo avanti (v. **figura 9.2** a pagina seguente).

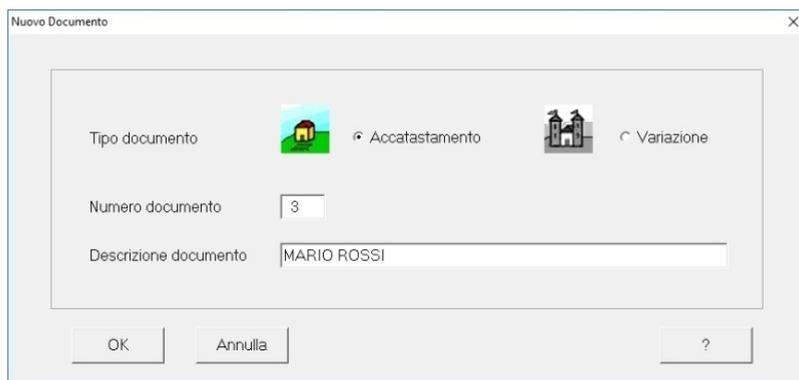


Figura 9.2. Nuovo documento

Nella schermata successiva selezionare il Comune e andare avanti con OK.

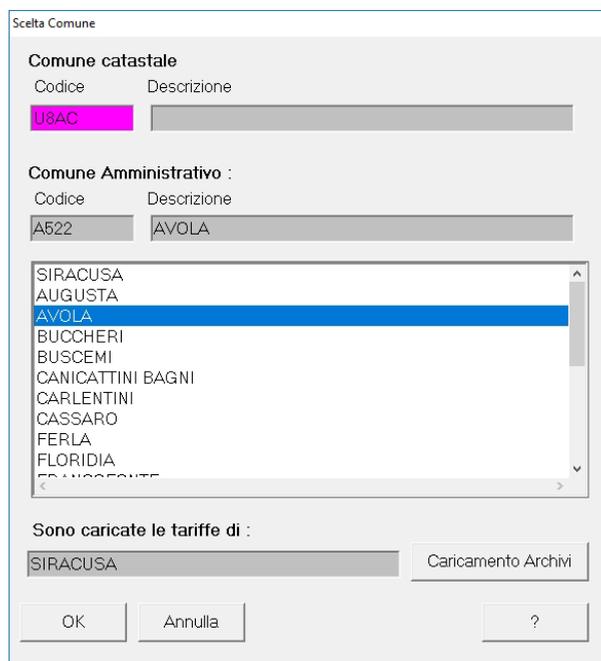


Figura 9.3. Scelta Comune

## 9.2. Il Quadro A

Il **Quadro A**, contiene i dati del Tipo Mappale, i dati sulle unità immobiliari, la causale di presentazione e la tipologia di documento. Nel nostro caso inseriamo i dati del tipo mappale e il numero di unità immobiliari a destinazio-

## LA WEBAPP INCLUSA

### 10.1. Contenuti della WebApp

#### ▪ **Appendice legislativa**

- Legge 11 agosto 1939, n. 1249;
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701;
- D.L. 18 dicembre 1997, n. 472 (Art. 13);
- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;
- Circolare della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare n. 9, prot. n. 69262 (Stralcio);
- Circolare della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare n. 4/2009, prot. n. 57354.

#### ▪ **Download DOCFA** (link al sito dell'Agenda delle Entrate)

DOCFA consente di effettuare la preparazione delle pratiche per variazioni e nuovi accatastamenti.

### 10.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android.
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo.
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

### 10.3. Come accedere alla WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

**[https://www.grafill.it/pass/0129\\_4.php](https://www.grafill.it/pass/0129_4.php)**

- 2) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**.
- 3) Cliccare il pulsante **[G-CLOUD]**.
- 4) Cliccare il pulsante **[Vai alla WebApp]** in corrispondenza del prodotto acquistato.

- 5) Fare il *login* con le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**.  
Lo scaffale **Le mie App** presenterà tutte le WebApp attive.
- 6) Accedere alla WebApp del prodotto acquistato cliccando sulla relativa copertina.

#### 10.4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill

---

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>.  
L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

---

