

■ **Libro Concorso Simone**

CONCORSO
10 DIRIGENTI
AGENZIA DELLE ENTRATE
SERVIZI CATASTALI

TOMO II
MATERIE SPECIFICHE
DEL PROFILO

MANUALE
PER LA PREPARAZIONE AL CONCORSO

Copyright © 2019 Simone S.r.l.
Via F. Russo, 33/D
80123 Napoli
www.simone.it

Tutti i diritti riservati

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore.

Febbraio 2019
313/7B • Concorso 10 Dirigenti Agenzia delle Entrate

Coordinamento redazionale: *Sergio Gallo*

Hanno collaborato alla realizzazione del volume: *Silvia Dell'Agnello e Antonio Iovine*

Questo volume è stato stampato presso:
«Rotobook Service s.r.l.» Via Capri, 67
Casoria (Napoli)

Seguici su 

Collegati alla nostra pagina Facebook all'indirizzo www.facebook.com/SimoneConcorsi per tenerti informato su tutto quanto verte intorno al mondo dei concorsi.

Clicca su  e potrai accedere ai materiali e alle promozioni riservate ai nostri fan.

La pubblicazione di questo volume, pur curato con scrupolosa attenzione degli Autori e Curatori, non comporta alcuna assunzione di responsabilità da parte degli stessi e della Casa editrice per eventuali errori, incongruenze o difformità dai contenuti delle prove effettivamente somministrate in sede di concorso o esame. Tuttavia per continuare a migliorare la qualità delle sue pubblicazioni e renderle sempre più mirate alle esigenze dei lettori, la Edizione Simone sarà lieta di ricevere segnalazioni e osservazioni all'indirizzo info@simone.it.

PREMESSA

Con G.U. 1-2-2019, n. 9 è stato pubblicato il bando di concorso per **10 posti di Dirigente presso l'Agenzia delle entrate Servizi catastali**: il bando prevede che i candidati sostengano una *prova preselettiva (eventuale)*, una *prova scritta di contenuto tecnico-pratico* e un *colloquio orale*.

Per agevolare lo studio delle numerose materie che saranno oggetto delle prove è stato realizzato questo lavoro in **2 tomi**, che offre una trattazione manualistica delle materie indicate nel bando.

Nel **TOMO I** (cod. 313/7) sono trattate le seguenti **materie** (comuni anche al bando per 150 Dirigenti AE Servizi Tributi), ossia: *diritto tributario e scienza delle finanze; diritto amministrativo; elementi di diritto penale; pianificazione, organizzazione e sistemi di controllo; ordinamento e attribuzioni dell'Agenzia delle entrate*.

In questo **TOMO II**, invece, sono trattate le altre **materie specifiche** del concorso per 10 Dirigenti AE Servizi catastali, ossia:

- *Sistema catastale;*
- *Sistema di pubblicità immobiliare;*
- *Strumenti e tecniche estimali.*

Entrambi i volumi sono scritti in modo agile ma estremamente accurato nell'approfondimento della trattazione: in particolare ampio spazio è stato dedicato (nel TOMO I) al diritto tributario, materia essenziale per questa tipologia di concorso, i cui istituti sono in continua evoluzione.

Il testo è aggiornato in tutte le parti che lo compongono, ai più recenti provvedimenti tra cui la *legge di bilancio 2019 (L. 145/2018)*, il *decreto «reddito di cittadinanza e quota 100» (D.L. 4/2019)*, e alle numerose modifiche che hanno ridisegnato l'organizzazione dell'Agenzia delle entrate più volte nell'arco dell'ultimo anno.

LIBRO I Il sistema catastale

Capitolo Unico Il sistema catastale

1	Introduzione.....	Pag.	7
2	L'Agenzia delle Entrate.....	»	7
3	Il catasto.....	»	7
4	Analisi storica ed evoluzione dell'esercizio delle funzioni catastali.....	»	8
5	Il catasto dei terreni.....	»	11
	a) Caratteri.....	»	11
	b) La formazione.....	»	16
	c) Efficacia delle tariffe vigenti.....	»	20
6	Il catasto dei fabbricati.....	»	21
	a) Caratteri.....	»	21
	b) La formazione.....	»	21
	c) La pubblicazione, l'attivazione e la conservazione.....	»	26
	d) Il calcolo della consistenza.....	»	30
	e) L'attribuzione della rendita.....	»	33
	f) I controlli della rendita proposta.....	»	35
7	La struttura e la consultazione delle banche dati catastali.....	»	36
	a) Gli archivi.....	»	36
	b) Le visure e i certificati.....	»	37
	c) La consultazione on line dei dati catastali con rapporto convenzionale.....	»	38
	d) Modalità di ricerca.....	»	40
	e) La consultazione on line dei dati catastali senza rapporto convenzionale.....	»	43
8	L'aggiornamento catastale.....	»	44
	a) L'accertamento catastale su domanda di parte.....	»	44
	b) L'aggiornamento delle intestazioni (voltura catastale).....	»	44
	c) L'aggiornamento degli oggetti.....	»	45
	d) La presentazione dei documenti di aggiornamento online.....	»	46
	e) La richiesta di correzione di errori presenti nelle banche dati catastali.....	»	47
9	L'accertamento catastale d'ufficio.....	»	50
10	I tributi catastali.....	»	58
11	Le sanzioni catastali.....	»	60
12	Il contenzioso tributario catastale.....	»	61
	a) Le norme base che disciplinano l'accertamento catastale.....	»	62
	b) Rettifica della rendita oltre i 12 mesi previsti dal D.M. 701/1994.....	»	63
	c) Diniego dell'istanza di autotutela.....	»	63
	d) Elencazione di unità simili nel ricorso.....	»	64
	e) Motivazione dell'avviso di classamento (categorie ordinarie).....	»	64
	f) Il saggio di fruttuosità nelle stime dirette.....	»	65
	g) Il sopralluogo per l'attribuzione della rendita.....	»	65
	h) Case di edilizia economica popolare e censimento catastale.....	»	66
	i) Autonomia tra normativa urbanistico-edilizia e normativa catastale.....	»	66
	l) Partecipazione al procedimento di accertamento della rendita da parte del Comune ...	»	66
	m) La ruralità ai fini catastali.....	»	68
13	Cenni sulla riforma del catasto dei fabbricati.....	»	69
	a) Perché una riforma?.....	»	69
	b) Il lungo iter che ha preceduto l'attuale legge delega.....	»	71
	c) La legge delega 11 marzo 2014, n. 23.....	»	73

14	I provvedimenti di legge tampone nell'attesa della riforma del catasto	Pag.	80
a)	La legge finanziaria per l'anno 2005	»	80
b)	Il decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito nella legge 24 novembre 2006, n. 286	»	89
c)	Il D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80: il modello unico per l'edilizia	»	97
d)	Legge finanziaria per il 2008: accertamenti catastali d'ufficio	»	100
e)	Il decreto legge 6-12-2011, n. 201 e il censimento dei fabbricati rurali.....	»	100
f)	Il D.L. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010 - conformità catastale	»	101
g)	La legge di stabilità 2016, L. 208/2015 (sgravio «imbullonati» dalla rendita catastale)....	»	103

LIBRO II Il sistema di pubblicità immobiliare

Capitolo 1 I beni immobili e i diritti reali

1	L'art. 810 c.c.: il «bene» giuridico.....	»	107
2	Categorie di beni: beni mobili e immobili	»	107
3	I rapporti di connessione tra le cose	»	108
4	Cose connesse: beni immobili per incorporazione e pertinenze	»	109
5	Le universalità.....	»	110
6	La titolarità dei beni.....	»	110
7	I diritti reali	»	111
8	Il diritto di proprietà	»	112
9	Il diritto di superficie.....	»	116
10	L'enfiteusi	»	116
11	L'usufrutto	»	117
12	L'uso e l'abitazione	»	119
13	La comunione	»	119
a)	Uso della cosa comune	»	120
b)	Gestione della cosa comune	»	120
c)	Disposizione della cosa comune.....	»	120
d)	Obblighi dei comunisti	»	121
e)	Lo scioglimento della comunione	»	121
14	Il condominio negli edifici	»	121

Capitolo 2 La pubblicità immobiliare: la trascrizione

1	La pubblicità dei fatti giuridici	»	124
2	La pubblicità in relazione alle varie categorie di beni	»	124
3	La trascrizione.....	»	125
4	Gli atti soggetti a trascrizione.....	»	125
5	Gli effetti della trascrizione	»	127
a)	Gli effetti tipici.....	»	127
b)	Continuità delle trascrizioni.....	»	128
c)	Altre funzioni.....	»	128
6	La trascrizione del preliminare	»	129
7	Natura e disciplina giuridica della trascrizione.....	»	130
8	Ambito di applicabilità della trascrizione.....	»	130
9	Luogo e modalità della trascrizione	»	131
10	La nota di trascrizione	»	132
11	La trascrizione dei beni mobili registrati	»	132

Capitolo 3 La pubblicità immobiliare: l'iscrizione ipotecaria

1 I diritti reali di garanzia.....	Pag. 133
2 L'ipoteca.....	» 134
3 Le fonti dell'ipoteca.....	» 135
a) L'ipoteca legale (art. 2817 c.c.).....	» 135
b) L'ipoteca giudiziale (artt. 2818-2820 c.c.).....	» 136
c) L'ipoteca volontaria (artt. 2821-2826 c.c.).....	» 137
4 L'iscrizione e l'ordine tra le ipoteche.....	» 137
5 Le vicende dell'ipoteca.....	» 139
a) Costituzione.....	» 139
b) Atti dispositivi del credito.....	» 139
c) Postergazione di grado.....	» 139
d) Rinnovazione.....	» 139
e) Riduzione.....	» 140
f) Estinzione dell'ipoteca.....	» 140
g) Cancellazione.....	» 140
6 L'ipoteca e i terzi.....	» 141
a) Il terzo acquirente del bene ipotecato.....	» 141
b) Il terzo datore di ipoteca.....	» 141

Capitolo 4 Conservatorie e Registri immobiliari

1 Le Conservatorie dei Registri immobiliari.....	» 142
2 Il rifiuto di eseguire trascrizioni, iscrizioni o annotazioni.....	» 143
3 Trascrizioni e iscrizioni con riserva.....	» 143
4 Le annotazioni.....	» 144
5 I registri immobiliari.....	» 144
6 L'automazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari.....	» 145

Capitolo 5 Ispezioni e certificazioni

1 L'ispezione ipotecaria.....	» 146
2 Certificazione ipotecaria.....	» 147

LIBRO III Strumenti e tecniche estimali

Capitolo 1 Estimo generale

1 Definizione.....	» 151
2 I rami dell'estimo.....	» 151
3 I principi generali dell'estimo.....	» 152
4 I procedimenti di stima.....	» 153
5 Aspetti economici di un bene e procedimenti estimativi diretti e indiretti.....	» 154
6 Valore di mercato.....	» 154
7 Procedimento estimativo diretto del valore di mercato.....	» 154
a) Stima sintetica parametrica.....	» 155
b) Stima multiparametrica.....	» 156
c) Stima per valori tipici.....	» 156
d) Stima a vista.....	» 157
e) Stima storica.....	» 157
8 Procedimento estimativo indiretto del valore di mercato.....	» 158
9 Valore di costo.....	» 159

10	Valore di trasformazione	Pag. 160
11	Valore complementare	» 161
12	Valore di surrogazione	» 162
13	Valore di capitalizzazione.....	» 162

Capitolo 2 Estimo rurale

1	L'azienda agraria e l'attività produttiva agricola.....	» 163
	a) Capitale fondiario.....	» 163
	b) Capitale agrario	» 163
	c) Capitale di esercizio	» 164
	d) Lavoro	» 164
2	Persone economiche dell'impresa agraria.....	» 164
3	I principali quesiti nella stima delle aziende agrarie	» 165
4	Gli aspetti economici	» 165
5	La stima dell'azienda agraria e dei fondi rustici.....	» 165
	a) Fattori estrinseci.....	» 166
	b) Fattori intrinseci	» 166
6	I procedimenti di stima.....	» 167
7	La stima di piccoli appezzamenti.....	» 171
	a) Stima di terreni a destinazione agricola	» 172
	b) Stima di terreni a destinazione extra-agricola.....	» 172
8	La stima dei frutti pendenti.....	» 173
9	La stima delle scorte.....	» 175
10	La stima delle anticipazioni colturali.....	» 175
11	La stima dei residui di fertilità.....	» 176
12	La stima delle piantagioni arboree da frutto	» 176
	a) Valore del suolo nudo.....	» 177
	b) Valore del frutteto.....	» 178
	c) Valore del soprassuolo	» 179
13	La stima dei boschi. Prezzo di macchiatico.....	» 179
	a) I boschi.....	» 179
	b) La dendrometria.....	» 181
	c) Prezzo di macchiatico	» 183
	d) Stima del valore della terra nuda	» 185
	e) Stima del valore del bosco nel suo complesso (terra e soprassuolo).....	» 187
	f) Stima del valore del soprassuolo.....	» 188
	g) La stima dell'età del massimo tornaconto.....	» 189
14	La stima dei miglioramenti fondiari	» 189
15	Il riparto delle spese consortili.....	» 190

Capitolo 3 Estimo civile

1	La stima dei fabbricati	» 191
	a) Il valore di mercato.....	» 192
	b) La stima a valore di costo.....	» 195
	c) La stima a valore di trasformazione	» 197
	d) La stima a valore complementare	» 198
2	La stima delle aree edificabili	» 198
	a) Gli aspetti economici.....	» 199
	b) La stima a valore di mercato.....	» 199
	c) La stima a valore di trasformazione	» 199

3 Ripartizione delle spese di condominio e calcolo dei millesimi.....	Pag. 200
a) Ripartizione delle spese delle scale ed ascensore.....	» 204
b) Ripartizione delle spese di riscaldamento.....	» 206

Capitolo 4 Estimo legale

1 La stima dei danni.....	» 208
a) Danni da grandine a un fondo coltivato.....	» 208
b) Danni da incendio.....	» 210
2 Le espropriazioni per pubblica utilità.....	» 211
a) Aree edificabili.....	» 211
b) Aree legittimamente edificate.....	» 212
c) Aree non edificabili.....	» 212
d) Espropriazione parziale di un bene unitario.....	» 212
3 Le servitù prediali.....	» 213
4 Stima di un fabbricato gravato da usufrutto, uso, abitazione.....	» 213
5 La stima del diritto di superficie.....	» 215
a) Stima del diritto del superficiario.....	» 215
b) Stima del diritto del concedente.....	» 215