Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

[redacted]

AVVISO DI ACCERTAMENTO CATASTALE
Nuova determinazione di classamento e rendita catastale
Avviso di accertamento n. 2026FE0042841

Gentile Contribuente,
quest'ufficio ha verificato la dichiarazione di variazione per l'aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano proposta dal tecnico incaricato Geom. [redacted], presentata in data 01/07/2025, n. 066205.001/2025 (prot. n. [redacted]), per le unità immobiliari di seguito riportate, che risultano a Lei intestate:

Unità Immobiliare 1)
Comune di POGGIO RENATICO (Codice: G768)
Foglio [redacted], Particella [redacted], Subalterno [redacted]
Graffata con:
Foglio [redacted], Particella [redacted], Subalterno [redacted]

Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted]

Unità Immobiliare 2)
Comune di POGGIO RENATICO (Codice: G768)
Foglio [redacted] Particella [redacted], Subalterno [redacted]
Graffata con:
Foglio [redacted] Particella [redacted], Subalterno [redacted]

Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted]

***** RIFERIMENTI NORMATIVI *****

Le verifiche effettuate, ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, hanno comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel prospetto riportato nel presente avviso di accertamento.
La determinazione del nuovo classamento e della relativa rendita catastale è stata effettuata sulla base di metodologie comparative in conformità alle seguenti disposizioni che regolano il Catasto Edilizio Urbano:
- regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successivamente variato con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514;
- decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;
- art. 11 del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 - Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.

Il presente atto è stato redatto, inoltre, tenendo conto degli articoli 6 (Conoscenza degli atti e semplificazione) e 7 (Chiarezza e motivazione degli atti) della legge 27 luglio 2000, n. 212, "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente".

Per ciascuna unità immobiliare di cui al presente avviso sono evidenziate le seguenti informazioni:
- intestatari, con titolo e quota, risultanti dall'archivio catastale;
- dati identificativi catastali e dati relativi all'ubicazione dell'immobile;
- dati di classamento e di rendita catastale proposti con la dichiarazione n. prot. [redacted] presentata in data 01/07/2025;
- dati di classamento e di rendita catastale antecedenti la citata dichiarazione;
- eventuali annotazioni riportate negli atti del catasto;
- nuovi dati di classamento e di rendita catastale accertati da questo ufficio. Detti dati sono da utilizzare per i relativi

obblighi fiscali (es.: dichiarazione dei redditi e calcolo dell'imposta municipale propria).

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

INTESTAZIONE CATASTALE

Intestatari		
PERSONE FISICHE/GIURIDICHE	TITOLO E QUOTE	C.F.
[redacted]	Proprieta' per 1/1	[redacted]

Unità immobiliare 1)

Catasto Edilizio Urbano
Unità Immobiliare sita nel comune di: POGGIO RENATICO (Codice: G768)

PROSPETTO CON I PRECEDENTI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA

Foglio: [redacted] **Particella:** [redacted] **Subalterno** [redacted] Graffata con: Foglio [redacted], Particella [redacted], Subalterno [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T
Situazione catastale proposta con la dichiarazione DOCFA del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Zona Censuaria: Categoria: C/2 Classe: U Consistenza: 141 m² Rendita Euro: 364,10
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T-1
Zona Censuaria: Categoria: A/7 Classe: 2 Consistenza: 7 vani Rendita Euro: 849,57
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T
Zona Censuaria: Categoria: C/2 Classe: U Consistenza: 141 m² Rendita Euro: 364,10
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n [redacted], in atti dal 02/07/2025

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T
Zona Censuaria: Categoria: BCNC Classe: Consistenza: Rendita Euro:

NUOVI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA ACCERTATI

Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Graffata con: Foglio [redacted], Particella [redacted] Subalterno [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T
Zona Censuaria: Categoria: C/2 Classe: U Consistenza: 155 m² **Rendita Euro: 400,25** Variazione del 15/04/2026, n. 042267.1/2026 (prot. N. [redacted])-VCL-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO Annotazione di stadio: Classamento e rendita rettificati

Unità immobiliare 2)

Catasto Edilizio Urbano
Unità Immobiliare sita nel comune di: POGGIO RENATICO (Codice: G768)

PROSPETTO CON I PRECEDENTI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA

Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Graffata con: Foglio [redacted], Particella [redacted], Subalterno [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T-1
Situazione catastale proposta con la dichiarazione DOCFA del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Zona Censuaria: Categoria: A/7 Classe: 2 Consistenza: 7 vani Rendita Euro: 849,57
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T-1
Zona Censuaria: Categoria: A/7 Classe: 2 Consistenza: 7 vani Rendita Euro: 849,57

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n. [redacted], in atti dal 02/07/2025
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T
Zona Censuaria: Categoria: C/2 Classe: U Consistenza: 141 m² Rendita Euro: 364,10
Situazione catastale presente in atti antecedente la dichiarazione del 01/07/2025, prot. n [redacted], in atti dal 02/07/2025
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n [redacted] p. T
Zona Censuaria: Categoria: BCNC Classe: Consistenza: Rendita Euro:

NUOVI DATI DI CLASSAMENTO E RENDITA ACCERTATI

Foglio: [redacted] **Particella:** [redacted] **Subalterno:** [redacted] Graffata con: Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno [redacted] Ubicazione: VIA PADUSA n. [redacted] p. T-1
Zona Censuaria: Categoria: A/7 Classe: 2 Consistenza: 9 vani **Rendita Euro: 1.092,31** Variazione del 15/04/2026, n. 042267.1/2026 (prot. N. [redacted]-VCL-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO Annotazione di stadio: Classamento e rendita rettificati

PRESUPPOSTI DI FATTO E MOTIVAZIONE DELL'ACCERTAMENTO

La verifica effettuata ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, ha comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel prospetto riportato nel presente avviso di accertamento.

Unità Immobiliare 1)
Le risultanze che hanno dato luogo all'esito del presente accertamento (classamento, consistenza e rendita) derivano dalle valutazioni effettuate sulla base di quanto dichiarato nel documento DOCFA e dei seguenti elementi:

- Analisi della documentazione, correlata alla dichiarazione DOCFA presentata;
- Analisi caratteristiche intrinseche dell'unita immobiliare;
- Analisi contesto urbanistico in cui si colloca l'unita immobiliare (caratteristiche estrinseche);
- Verifica congruenza delle consistenze dichiarate (altezza, disposizione/ampiezza vani, dotazione servizi, ecc.);
- Verifica della categoria dichiarata in base alle caratteristiche intrinseche dell'unita immobiliare;
- Verifica della classe dichiarata in riferimento alla classe ordinaria della categoria/zona territoriale interessata e valutazione congruenza eventuali scostamenti.

La rendita proposta è stata rideterminata per quanto segue:
Dall'esame della documentazione DOCFA presentata e della documentazione presente negli archivi catastali si rappresenta quanto segue:

Unita` immobiliare destinata a locale di deposito, inserita in un fabbricato isolato, costruito nel 1960, con la struttura portante in muratura, finitura esterna tinteggiata, di un piano fuori terra; il fabbricato e` composto dall`unita` in oggetto. L`unita` immobiliare, oggetto di rettifica docfa con questa denuncia di variazione docfa, e` situata al piano terra e primo, composta da ambienti con altezze variabili da metri 6,30 a metri 8,35, corte esclusiva di 1441 mq. Queste caratteristiche possedute dall`unita` immobiliare sono risultate analoghe, o piu` prossime, a quelle degli immobili censiti nella categoria C/2. In considerazione prioritariamente della posizione dell`unita` immobiliare e delle unita` con caratteristiche similari dei fabbricati in zona prese come riferimento, alla stessa e` stata attribuita la classe U. Viene rettificata la consistenza proposta, ai sensi dell`Istruzione II Accertamento e Classamento, distinti in consistenza locali principali mq 141 - dipendenze consistenza mq 14 (incremento del 10% della consistenza totale per tener conto dell`incidenza delle sopradescritte utilita` esclusive di cui l`unita` dispone, altrimenti non considerate) - per una consistenza totale di mq 155.

Il nuovo classamento attribuito all'unita` immobiliare indicata in questo avviso di accertamento e` coerente con quello che, al momento in cui e` stato svolto l'accertamento, risulta negli atti catastali per altre unita` immobiliari limitrofe, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia edilizia, schema distributivo, dotazioni impiantistiche, servizi e aree comuni), che si elencano di seguito:

N.	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categ.	Classe
1	G768	[redacted]	[redacted]	[redacted]		C/2	U
2	G768	[redacted]	[redacted]	[redacted]		C/2	U

Unità Immobiliare 2)
Le risultanze che hanno dato luogo all'esito del presente accertamento (classamento, consistenza e rendita) derivano dalle valutazioni effettuate sulla base di quanto dichiarato nel documento DOCFA e dei seguenti elementi:

- Analisi della documentazione, correlata alla dichiarazione DOCFA presentata;
- Analisi caratteristiche intrinseche dell'unita immobiliare;
- Analisi contesto urbanistico in cui si colloca l'unita immobiliare (caratteristiche estrinseche);
- Verifica congruenza delle consistenze dichiarate (altezza, disposizione/ampiezza vani, dotazione servizi, ecc.);
- Verifica della categoria dichiarata in base alle caratteristiche intrinseche dell'unita immobiliare;
- Verifica della classe dichiarata in riferimento alla classe ordinaria della categoria/zona territoriale interessata e valutazione congruenza eventuali scostamenti.

La rendita proposta è stata rideterminata per quanto segue:
Dall'esame della documentazione DOCFA presentata e della documentazione presente negli archivi catastali si rappresenta quanto segue:

Unita` immobiliare destinata ad abitazione, inserita in un fabbricato isolato, costruito nel 1960, con la struttura portante in muratura, finitura esterna tinteggiata, di due piani fuori terra; il fabbricato e` composto dalla sola unita` in oggetto, dichiarata dotazione impiantistica. L`unita` immobiliare, oggetto di ampliamento, frazionamento e fusione con questa denuncia di variazione docfa, e` situata al piano terra e primo, ben disimpegnata, composta da ambienti di media grandezza di altezza variabile compresa fra metri 3,05 e metri 3,10, dispone di due servizi igienici, balcone di 2 mq e corte esclusiva di 3.092 mq. Queste caratteristiche possedute dall`unita` immobiliare sono risultate analoghe, o piu` prossime, a quelle degli immobili censiti nella categoria A/7. In considerazione prioritariamente della posizione dell`unita` immobiliare e delle unita` immobiliari con caratteristiche similari dei fabbricati in zona prese come riferimento, alla stessa e` stata attribuita la classe 2. Viene rettificata la consistenza proposta, ai sensi dell`Istruzione II Accertamento e Classamento, al Quadro Generale delle Categorie e Massimario, legge n.1249 del 11 agosto 1939, e alla tabella corrispondenza superfici minime e massime dei vani espresse in mq (per la categoria A/7 del comune di Poggio Renatico intervallo 9-27 mq), discriminati in vani principali 13 (piano terra cucina, camera, ingresso di 14 mq considerato vano principale secondo la massima 91 del suddetto massimario; piano primo le tre camere da letto e il disimpegno di 12 considerato principale secondo la gia` citata massima 91) - accessori diretti 4 vani ragguagliati 1,33 (piano terra bagno e disimpegno, piano primo bagno e disimpegno - coefficiente di ragguaglio 0,33) - - eccedenze vani ragguagliati 0,04 (piano terra cucina di 28 mq, cosi` (28-27)/27= 0,04) - dipendenze vani ragguagliati 0,42 (incremento del 5% della consistenza totale per tener conto dell`incidenza delle sopradescritte utilita` ed esclusive di cui l`unita` dispone) - per una consistenza totale di vani 9.

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

Il nuovo classamento attribuito all'unita` immobiliare indicata in questo avviso di accertamento e` coerente con quello che, al momento in cui e` stato svolto l'accertamento, risulta negli atti catastali per altre unita` immobiliari limitrofe, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia edilizia, schema distributivo, dotazioni impiantistiche, servizi e aree comuni), che si elencano di seguito:

N.	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categ.	Classe
1	G768	[redacted]	[redacted]	[redacted]		A/7	02
2	G768	[redacted]	[redacted]	[redacted]		A/7	02

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

***** INFORMAZIONI PER IL CONTRIBUENTE *****

Riesame in autotutela
Se il contribuente ritiene che questo atto non sia fondato può chiedere all'Agenzia delle entrate di riesaminare l'atto in autotutela. In questo modo invita l'Amministrazione a riconsiderare, in tutto o in parte, solo gli elementi e i dati contenuti in questo atto. La richiesta di autotutela non sospende il termine entro cui presentare ricorso e deve essere presentata all'ufficio indicato in intestazione, allegando la documentazione a supporto della richiesta.

Ricorso
Quando e come presentare ricorso (artt. da 18 a 22 del Dlgs n. 546/1992)

Questo atto può essere impugnato entro 60 giorni dalla data di notifica. Il conteggio dei giorni è sospeso nel periodo che va dal 1° al 31 agosto di ogni anno (art.1, L. n. 742/1969, come modificato dal D.L. n. 132/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 162/2014).

A chi presentare il ricorso (art. 4 del d.lgs. n. 546/1992)

Il ricorso deve essere proposto alla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di FERRARA, e notificato alla Direzione Provinciale di FERRARA dell'Agenzia delle Entrate.

Come notificare il ricorso

Il ricorso deve essere notificato tramite invio telematico all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) della Direzione Provinciale di FERRARA dell'Agenzia delle Entrate [redacted]

Dati da indicare nel ricorso

- la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado a cui si presenta il ricorso;
- le generalità e il codice fiscale di chi presenta il ricorso e del suo rappresentante legale;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata del difensore o della parte, che equivale all'elezione di domicilio;
- il rappresentante legale, se si tratta di una società o di un ente;
- la residenza o la sede legale;
- la Direzione Provinciale di FERRARA dell'Agenzia delle Entrate nei cui confronti si presenta ricorso;
- gli estremi dell'atto impugnato;
- i motivi del ricorso;
- le conclusioni, che contengono la richiesta rivolta alla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado e la dichiarazione da cui risulta il valore della controversia, anche nell'ipotesi di prenotazione a debito (art. 14, comma *3-bis*, del DPR n. 115/2002);
- la categoria alla quale appartiene il difensore incaricato;
- la firma digitale del difensore incaricato.

Assistenza tecnica

Per le controversie di valore indeterminabile il ricorrente deve essere assistito da un difensore appartenente alle categorie indicate nell'articolo 12, commi 3 e 5, del Dlgs n. 546/1992 (ad esempio: avvocati, commercialisti, ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, dottori agronomi e forestali, agrotecnici e periti agrari, iscritti ai relativi albi). I soggetti in possesso dei requisiti richiesti per l'abilitazione all'assistenza tecnica possono stare in giudizio personalmente.

Come costituirsi in giudizio

Entro 30 giorni dalla data di notifica del ricorso tramite PEC, il contribuente deve costituirsi in giudizio, a pena di inammissibilità del ricorso stesso, esclusivamente mediante il Sistema Informativo della Giustizia Tributaria (S.I.Gi.T.), cui si accede dal Portale della Giustizia tributaria (www.giustiziatributaria.gov.it).

Direzione Provinciale di FERRARA
Ufficio Provinciale - Territorio

Atto N. 2026FE0042866

Ai fini della costituzione in giudizio, vanno inserite tutte le informazioni richieste dalle schermate presenti nel S.I.Gi.T., ovvero "*Dati generali*", "*Ricorrenti*", "*Rappresentanti*", "*Difensori*", "*Domicilio Eletto*", "*Parti Resistenti*", "*Atti impugnati*", "*Documenti*", "*Calcolo CU*" e vanno depositati mediante S.I.Gi.T.:
- il ricorso notificato tramite PEC (come atto principale);
- le ricevute di accettazione e consegna del messaggio PEC (da allegare all'atto principale);
- gli ulteriori allegati al ricorso, tra cui la copia dell'atto impugnato e della ricevuta del versamento del *contributo unificato* (in caso di pagamento con F23 o di versamento su c/c postale) o del modello *Comunicazione di versamento del contributo unificato di iscrizione a ruolo* (in caso di pagamento tramite contrassegno).
  Solo in caso di utilizzo di *PagoPA - Sistema di pagamento elettronico alle pubbliche amministrazioni* non va allegata alcuna ricevuta.

Prima di costituirsi in giudizio, si è tenuti a pagare il *contributo unificato* stabilito in base al valore della controversia (art. 13, comma 6-*quater*, del d.p.r. n. 115/2002). Questo valore (determinato ai sensi dell'art. 12, comma 2, del Dlgs n. 546/1992) deve risultare da apposita dichiarazione resa nelle conclusioni del ricorso, anche nell'ipotesi di prenotazione a debito.

Il pagamento del *contributo unificato* può essere effettuato presso:
• uffici postali, utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente postale;
• banche, utilizzando il modello F23;
• tabaccherie e agenti della riscossione (se si decide di versare il *contributo* presso le tabaccherie va utilizzato l'apposito modello per la *comunicazione di versamento* e su questo va apposto il contrassegno rilasciato dai tabaccai a conferma dell'avvenuto pagamento).
In caso di deposito con modalità telematica (PTT) del ricorso l'utente, oltre alle modalità sopra indicate, ha la possibilità di effettuare il pagamento del contributo unificato tramite il sistema *PagoPA*.
I modelli per il pagamento del *contributo unificato* sono disponibili sul sito www.agenziaentrate.gov.it .

La parte che perde in giudizio può essere condannata al pagamento delle spese.

******

Responsabile del procedimento è [redacted] (art. 5, l. n. 241/1990).

Per eventuali comunicazioni o richieste può contattare l'Ufficio al numero telefonico [redacted].

Questo atto si compone di 9 pagine .

Ferrara, lì 17/04/2026

per il Direttore Provinciale

[redacted]

firmato digitalmente

---

1) Firma su delega del Direttore Provinciale, [redacted]