



The new era of real estate modeling
From AI to Intelligence – Towards Resilient
and Transparent Property Systems

October 2026 , 13 - 16

FIG Commission 9 Workshop Ragusa 2026

EVOLUZIONE DEI SERVIZI CATASTALI

Stato dei servizi digitali, innovazioni recenti e prospettive evolutive



Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Autori:

Arturo Angelini – Capo Settore Servizi Cartografici della Direzione Centrale SCCPI

Moreno Balestro – Capo Settore Servizi Catastali della Direzione Centrale SCCPI

Gianluca Salamone – Capo Settore Servizi della Direzione Regionale Lombardia

Partners



Commission 3
Spatial Information Management



Commission 7
Cadastral and Land Management



Journal of Real Estate Management and
Valuation (REM V) Scientific Partner



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Consulta Regionale
Geometri e Geometri Laureati
della Sicilia





The new era of real estate modeling
From AI to Intelligence – Towards Resilient
and Transparent Property Systems

October 2026, 13 - 16

FIG Commission 9 Workshop
Ragusa 2026

Partners



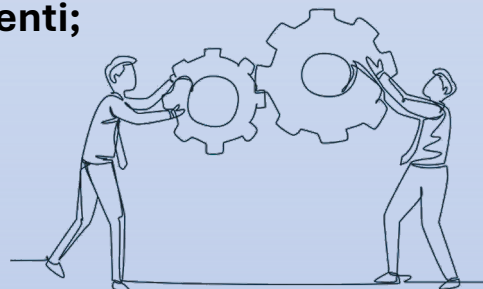
Journal of Real Estate Management and
Valuation (REM V) Scientific Partner



Stato dell'arte, innovazioni recenti e prospettive evolutive

L'evoluzione dei servizi catastali interessa l'intero ciclo di gestione dell'informazione immobiliare e si sviluppa lungo cinque principali ambiti di intervento:

- **consultazione dei dati e dei documenti;**
- **aggiornamento delle banche dati;**
- **attività di compliance;**
- **assistenza all'utenza;**
- **accesso e profilazione degli utenti.**



Il percorso intrapreso è orientato alla progressiva **integrazione dei servizi nell'Area riservata** dell'Agenzia delle Entrate.

L'obiettivo non è soltanto trasferire online servizi esistenti, ma ripensare in chiave digitale, integrata e tracciabile l'interazione tra utenti, procedimenti amministrativi e banche dati catastali.

Le direttrici dell'evoluzione



✓ **Accessibilità**

Ampliare il patrimonio informativo consultabile a distanza e ridurre la necessità di rivolgersi agli uffici.

✓ **Semplificazione**

Rendere i servizi più intuitivi, guidati e coerenti con le esigenze operative degli utenti.

✓ **Integrazione**

Collegare progressivamente servizi, banche dati, sistemi di autenticazione e processi amministrativi.

✓ **Qualità del dato**

Migliorare completezza, coerenza e aggiornamento delle informazioni catastali e cartografiche.

✓ **Sicurezza e tracciabilità**

Migliorare la sicurezza delle informazioni contenute nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, garantendo accessi controllati e la piena tracciabilità delle operazioni effettuate.

Servizi di consultazione - Area Riservata

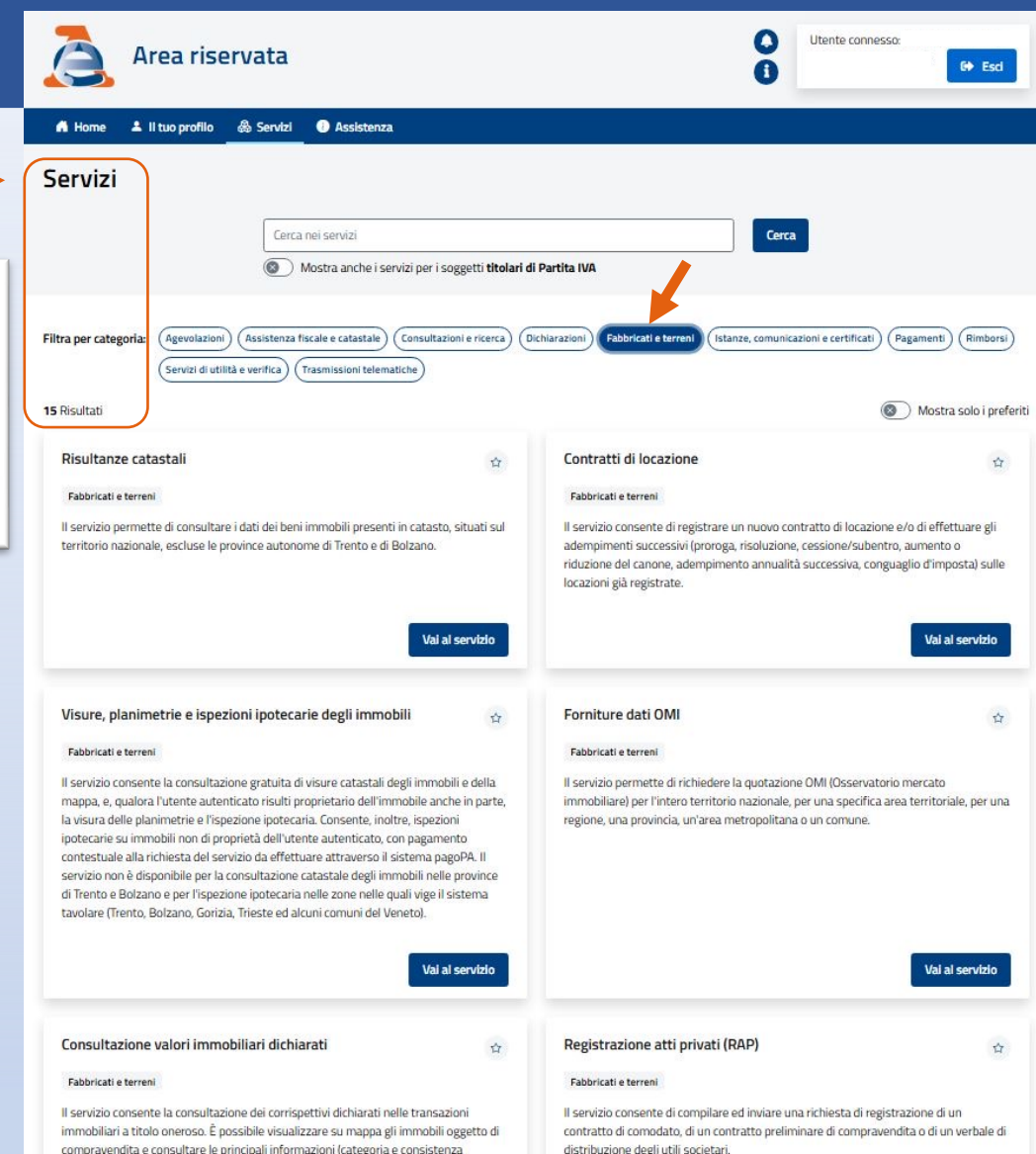
Un accesso diretto del cittadino alle informazioni immobiliari

L'Area riservata consente di accedere, secondo il profilo dell'utente e la titolarità dell'immobile, a servizi di consultazione quali:

- **visure, planimetrie** (immobili di proprietà)
- **ispezioni ipotecarie**
- **risultanze catastali**
- **registro delle partite**
- **fogli di mappa catastale** (mappe correnti e originali di impianto)

Valore del servizio:

- ✓ consultazione diretta delle informazioni in qualsiasi momento;
- ✓ maggiore autonomia dell'utente nella fruizione dei servizi;
- ✓ riduzione della necessità di accesso agli uffici;
- ✓ immediata disponibilità della documentazione;
- ✓ integrazione tra dati catastali e informazioni ipotecarie.



Servizi di consultazione - OPEN DATA

Cosa è disponibile gratuitamente (Open Data)

✓ Bulk download

Download massivo dei dati relativi alle particelle rappresentate nella cartografia catastale, disponibili in formato vettoriale GML. I dataset sono aggiornati con cadenza semestrale, aggregati per Comune e scaricabili a livello nazionale o regionale.

✓ Servizi WFS/WMS

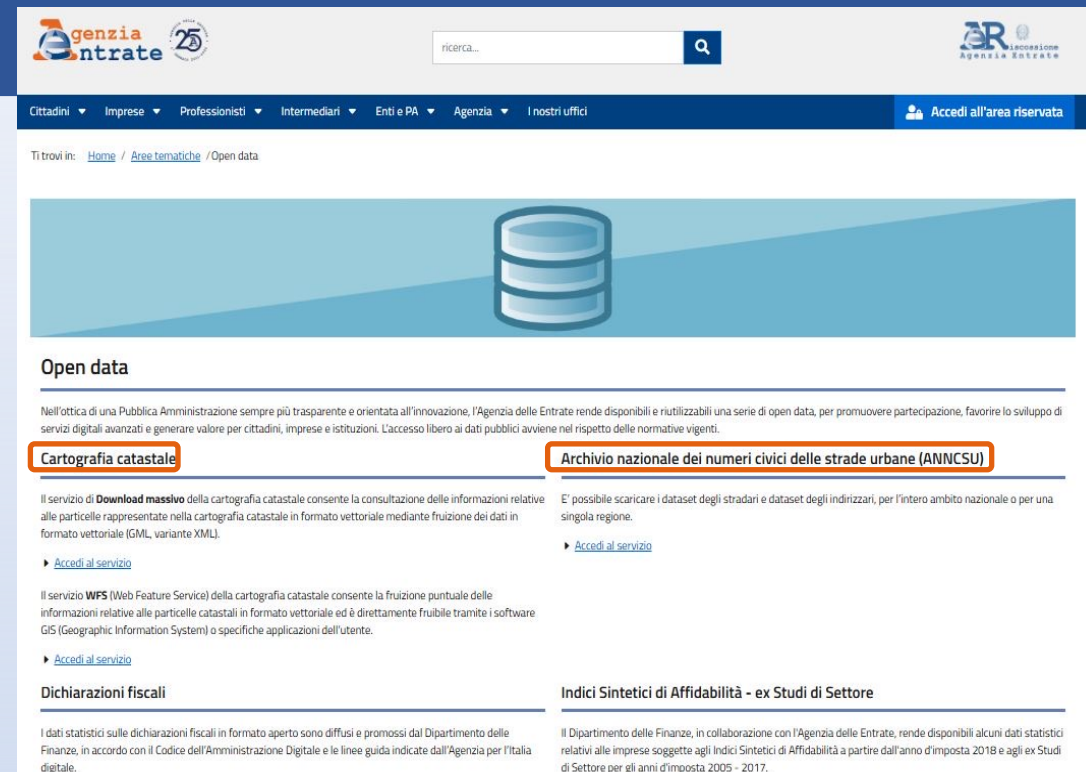
Consultazione della cartografia catastale attraverso software GIS e applicazioni specializzate. Il servizio WFS rende disponibile il layer delle particelle catastali in formato vettoriale, mentre il servizio WMS rende disponibile la cartografia catastale in formato raster, abilitando la possibilità di integrazione con altri dati territoriali.

✓ ANNCSU

Consultazione dell'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane

✓ Quotazioni OMI

Consultazione e download delle quotazioni immobiliari e dei perimetri delle zone OMI, con intervalli di valore distinti per tipologia immobiliare.



Agenzia Entrate

ricerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA Agenzia I nostri uffici Accedi all'area riservata

Ti trovi in: Home / Area tematiche / Open data

Open data

Nell'ottica di una Pubblica Amministrazione sempre più trasparente e orientata all'innovazione, l'Agenzia delle Entrate rende disponibili e riutilizzabili una serie di open data, per promuovere partecipazione, favorire lo sviluppo di servizi digitali avanzati e generare valore per cittadini, imprese e istituzioni. L'accesso libero ai dati pubblici avviene nel rispetto delle normative vigenti.

Cartografia catastale

Il servizio di **Download massivo** della cartografia catastale consente la consultazione delle informazioni relative alle particelle rappresentate nella cartografia catastale in formato vettoriale mediante fruizione dei dati in formato vettoriale (GML, variante XML).

► [Accedi al servizio](#)

Il servizio **WFS** (Web Feature Service) della cartografia catastale consente la fruizione puntuale delle informazioni relative alle particelle catastali in formato vettoriale ed è direttamente fruibile tramite i software GIS (Geographic Information System) o specifiche applicazioni dell'utente.

► [Accedi al servizio](#)

Dichiarazioni fiscali

I dati statistici sulle dichiarazioni fiscali in formato aperto sono diffusi e promossi dal Dipartimento delle Finanze, in accordo con il Codice dell'Amministrazione Digitale e le linee guida indicate dall'Agenzia per l'Italia digitale.

Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)

E' possibile scaricare i dataset degli stradari e dataset degli indirizzi, per l'intero ambito nazionale o per una singola regione.

► [Accedi al servizio](#)

Indici Sintetici di Affidabilità - ex Studi di Settore

Il Dipartimento delle Finanze, in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, rende disponibili alcuni dati statistici relativi alle imprese soggette agli Indici Sintetici di Affidabilità a partire dall'anno d'imposta 2018 e agli ex Studi di Settore per gli anni d'imposta 2005 - 2017.



SERVIZI

[Consultazione cartografia catastale - WMS](#)

[Geoportale cartografico catastale](#)

[Cartografia catastale WFS](#)

[Download massivo cartografia catastale](#)

Accesso libero dal sito web istituzionale

www.agenziaentrate.gov.it

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/consultazione-cartografia-catastale>

La Direttiva (UE) 2019/1024 (Open Data) e il relativo Regolamento di esecuzione (UE) 2023/138 hanno innovato le disposizioni relative al riutilizzo delle informazioni del settore pubblico della precedente Direttiva 2003/98/CE

Servizi di consultazione – Prospettive future



Verso un patrimonio catastale più accessibile

La prossima fase di sviluppo è orientata ad ampliare i contenuti consultabili nell'Area riservata e a ridurre la frammentazione dei punti di accesso.

Per gli **utenti convenzionati** saranno previste:

- consultazione delle planimetrie;
- consultazione degli elaborati planimetrici;
- consultazione degli elenchi dei subalterni;

Consultazione degli atti catastali

Il servizio consente l'accesso telematico alle banche dati catastali escluse le province di Trento e Bolzano. È possibile richiedere gratuitamente, attraverso opportune modalità di ricerca, i seguenti documenti: la Visura per soggetto attuale e storica in ambito provinciale, la Visura per soggetto attuale in ambito nazionale, la Visura per immobile attuale e storica, l'Elenco degli immobili, la Visura della nota, la Visura per partita, la Visura planimetrica, l'Elaborato planimetrico e l'Elenco subalterni.

[VAI AL SERVIZIO](#)

➡ Sarà anche possibile usufruire dell'estensione della ricerca per soggetto nelle visure nazionali, comprensiva dei codici fiscali collegati.



Obiettivo

Progressiva convergenza dei servizi oggi disponibili in Sister verso l'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate.

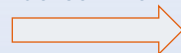
Servizi di consultazione – Prospettive future



Ulteriori implementazioni in ambito cartografico

➤ Consultazione dei fogli di mappa catastale

Ampliamento
del servizio



Consultazione dei fogli di mappa catastale



I servizi consentono di consultare ed estrarre i fogli di mappa catastale aggiornati all'attualità ed in formato vettoriale oppure i fogli di mappa Originali di Impianto (foglio intero o estratto).

Vai al servizio

■ Mappe urbane

Integrazione del servizio con possibilità di consultazione delle immagini storiche dei fogli di mappa del Catasto dei Fabbricati (**mappe urbane**)

■ Originali di impianto non georeferenziati

Progressiva disponibilità del patrimonio storico relativo agli **Originali di Impianto** anche **non georeferenziati** (mappe preunitarie a perimetro aperto, ai relativi quadri d'unione e alle tavolette)

➤ Download massivo cartografia catastale

Il servizio che consente di scaricare in blocco (**bulk download**) i dati delle particelle catastali rappresentate in cartografia, per interi ambiti territoriali, sarà **aggiornato** con una **evoluta** ed **innovativa interfaccia web** che consentirà il **download** dei dataset generati in «**Open data**» con i livelli mappa (CadastralZoning) e particelle (CadastralParcel) **aggregati** oltre che a livello **nazionale** e **regionale** anche a livello **comunale**, e **provinciale**

➤ Atti di aggiornamento geometrico

Il servizio consentirà la consultazione (gratuita) o il rilascio di una copia conforme (a pagamento) degli atti di aggiornamento geometrico del catasto terreni approvati (tipi di frazionamento, tipi particellari, tipi mappali), trasmessi telematicamente dal 2007

Servizi di aggiornamento

Servizi di aggiornamento in Area Riservata

Procedimenti digitali, guidati e tracciabili

Parallelamente ai servizi di consultazione, l'innovazione interessa i procedimenti attraverso i quali cittadini e professionisti richiedono l'aggiornamento delle banche dati catastali. L'obiettivo è realizzare un procedimento digitale guidato, nel quale compilazione, controlli, invio, ricevute e monitoraggio della pratica sono progressivamente integrati.

Voltura catastale web



Fabbricati e terreni

Con la domanda di voltura il contribuente chiede all'Agenzia di aggiornare le intestazioni catastali dei beni immobili, per esempio dopo la stipula di un atto pubblico o a seguito di una successione per causa di morte.

Vai al servizio

Istanza rettifica dati catastali



Fabbricati e terreni

L'applicazione consente di richiedere la rettifica dei dati catastali degli immobili, nonché di aggiornare o correggere la titolarità degli stessi.

Vai al servizio

L'aggiornamento catastale evolve dalla trasmissione di documenti a un procedimento digitale
assistito, controllato e tracciabile.



The new era of real estate modeling
From AI to Intelligence – Towards Resilient
and Transparent Property Systems

October 2026, 13 - 16

FIG Commission 9 Workshop
Ragusa 2026

Partners

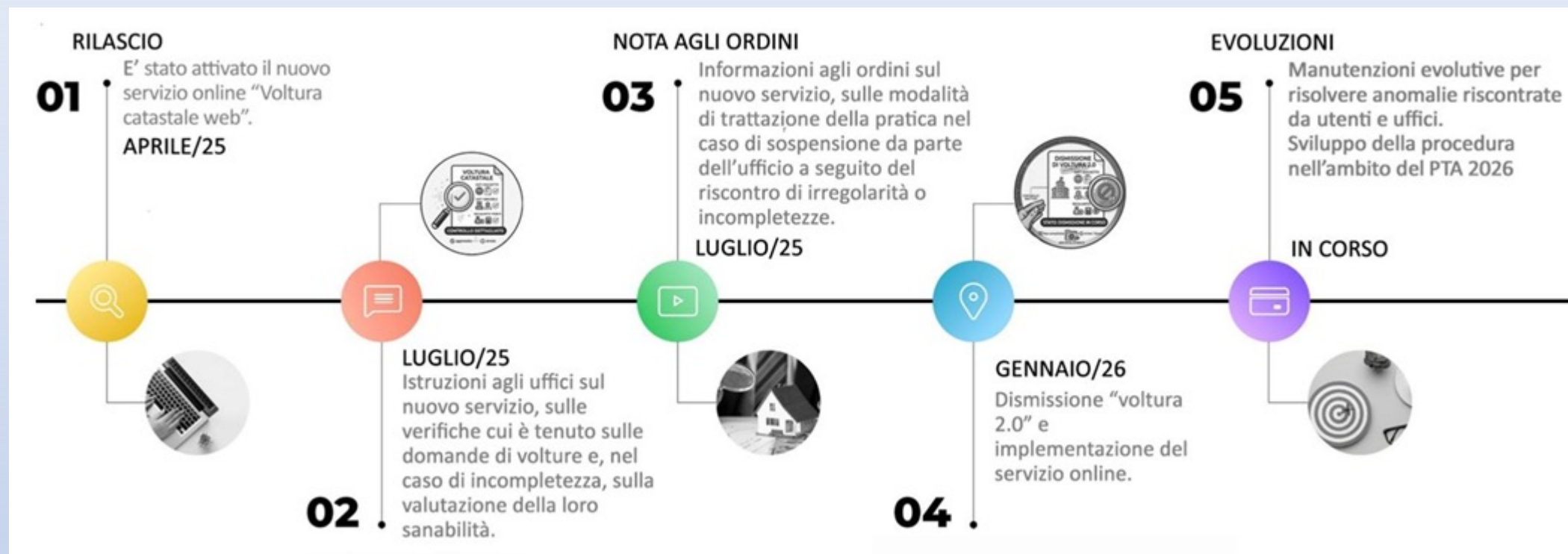


Journal of Real Estate Management and
Valuation (REMV) Scientific Partner



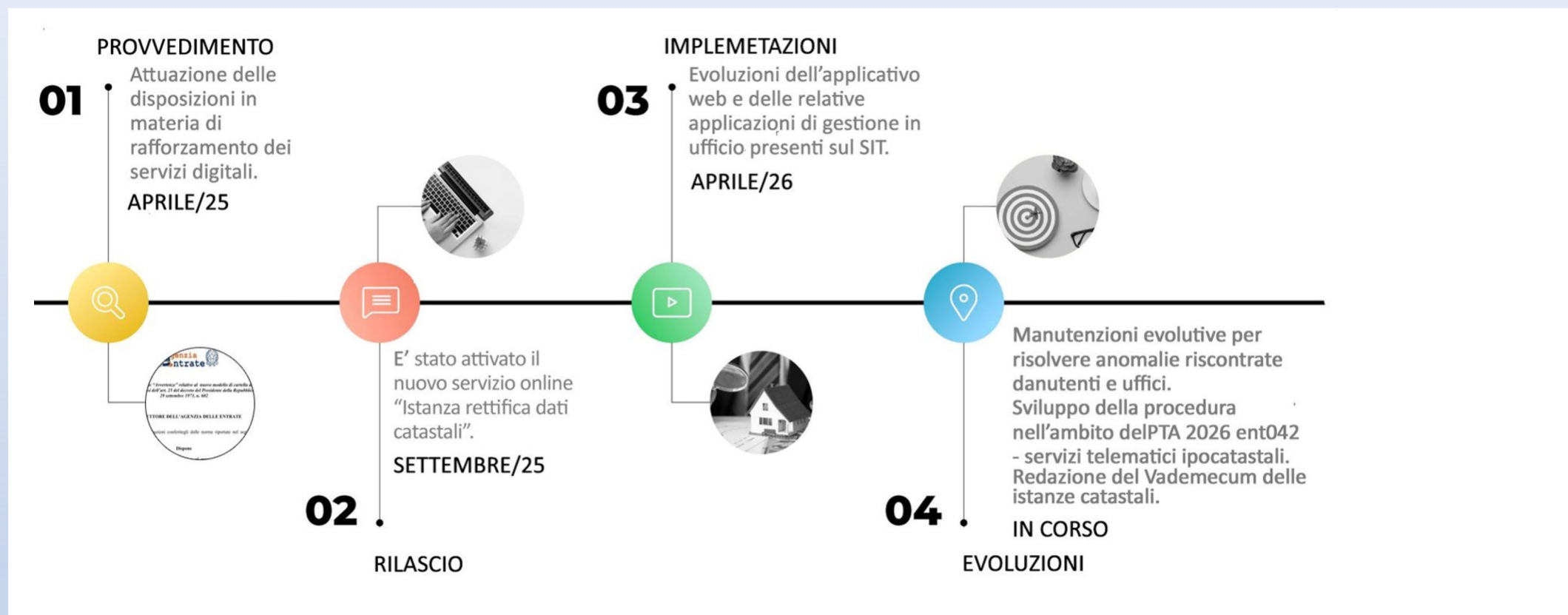
Servizi di aggiornamento – Voltura catastale web

Il servizio consente di compilare e inviare online le volture per l'aggiornamento delle intestazioni catastali, tramite procedura guidata o caricamento di un file XML. L'integrazione con le banche dati dell'Agenzia delle Entrate facilita il controllo dei dati fin dalla fase di inserimento.



Servizi di aggiornamento – Istanza rettifica dati catastali

Il servizio consente di compilare e presentare online le istanze per la correzione degli errori presenti nei dati catastali degli immobili, comprese le informazioni relative agli intestatari, ai diritti e alle quote.





Servizi di aggiornamento – Atti di aggiornamento geometrico

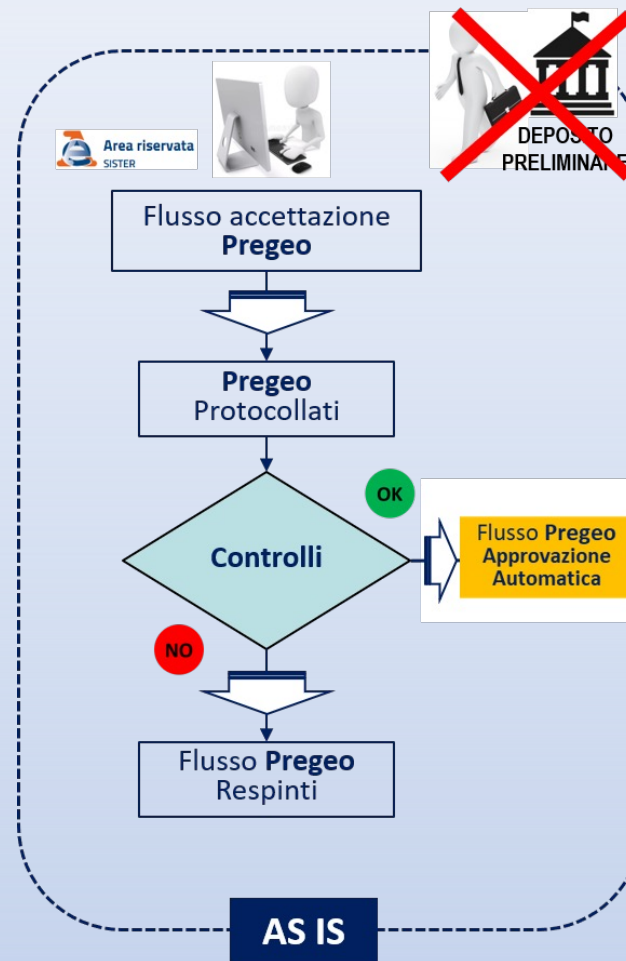
Semplificazione degli adempimenti

Dal **1° luglio 2025** gli adempimenti relativi al deposito presso i Comuni dei tipi di frazionamento sono effettuati telematicamente dall'Agenzia delle Entrate.

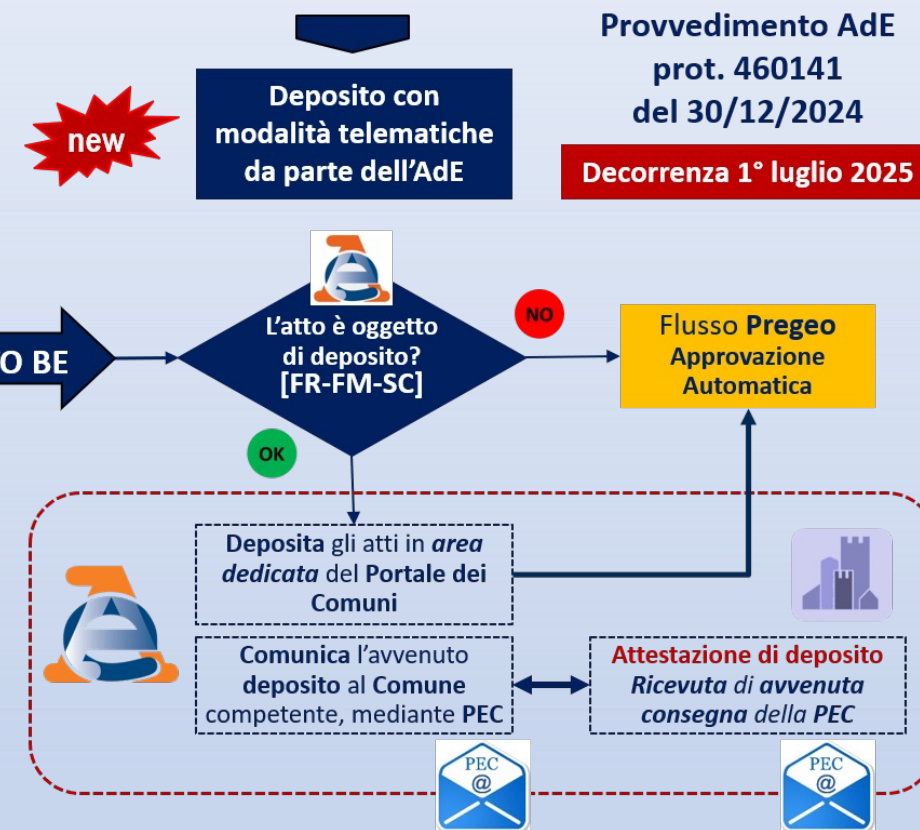
Gli atti trasmessi dai professionisti sono depositati, preliminarmente alla loro approvazione, in un'area dedicata del **Portale per i Comuni**.

L'Agenzia comunica l'avvenuto deposito al Comune competente tramite PEC.

(A breve sarà completamente automatizzato anche il flusso di deposito telematico per quei territori in attesa dell'esecuzione catastale della «variazione circoscrizionale»)



Art. 25 del D.Lgs. n. 1/2024
[Introduce il comma 5-bis nell'art.30 del DPR 380/2001]
«A decorrere dalla data stabilita con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, d'intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani...»



Servizi di aggiornamento – Futuro prossimo



Evoluzione Web della predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento

01

DOCTE Web

Completamento dello studio tecnico

02

DOCFA Web

Completamento dello studio tecnico

03

Pregeo Web

Completamento dello studio tecnico

Benefici attesi

- nessuna installazione locale e servizio sempre aggiornato
- compilazione assistita mediante controlli preventivi integrati
- interoperabilità con le banche dati
- continuità funzionale nella predisposizione, invio e trattazione degli atti

L'obiettivo è realizzare un ambiente web nel quale, anche per i professionisti abilitati all'invio degli atti di aggiornamento, le attività di predisposizione, controllo e trasmissione dell'atto siano integrate in un unico processo digitale.



The new era of real estate modeling
From AI to Intelligence – Towards Resilient
and Transparent Property Systems

October 2026, 13 - 16

FIG Commission 9 Workshop
Ragusa 2026

Partners



Journal of Real Estate Management and
Valuation (REM V) Scientific Partner



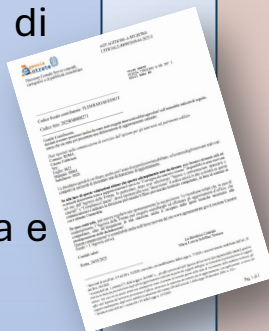
Invito alla compliance catastale

Lettere di compliance per invitare a verificare la regolarità catastale di immobili che risultano non aggiornati

Immobili con interventi edilizi agevolati

L'analisi delle dichiarazioni relative a interventi edilizi agevolati consente di individuare potenziali situazioni di mancato aggiornamento catastale degli immobili.

- valutazione catastale degli interventi dichiarati
- verifica dello stato catastale (consistenza, categoria e classamento)
- invito alla verifica dello stato catastale e, ove necessario, alla regolarizzazione



Immobili non dichiarati

Il confronto della cartografia con le immagini territoriali consente di individuare fabbricati o loro ampliamenti non rappresentati da cui derivare potenziali situazioni di mancato aggiornamento catastale degli immobili.

- individuazione delle costruzioni non dichiarate
- aggiornamento degli archivi catastali (censuari e cartografici)
- miglioramento informativo delle banche dati, in termini di completezza e affidabilità

Le attività di promozione dell'adempimento spontaneo catastale si avvalgono dell'integrazione delle informazioni a disposizione dell'Agenzia delle Entrate per individuare situazioni potenzialmente incoerenti e favorirne la regolarizzazione spontanea prima dell'eventuale avvio di attività di accertamento.

Assistenza all'utenza – Multicanale

L'evoluzione dei servizi digitali richiede un modello di assistenza multicanale, capace di differenziare le richieste standardizzabili dai casi che richiedono competenze specialistiche.

Web mail

- richiesta strutturata dall'Area riservata;
- tracciabilità della comunicazione;
- indirizzamento della richiesta;
- riduzione degli accessi non necessari.

Canale digitale disponibile all'interno dell'Area riservata, accessibile con le proprie credenziali SPID, CIE o CNS per la gestione strutturata e tracciabile delle richieste.

Apertura pomeridiana degli UPT

- assistenza sulle pratiche più complesse;
- supporto specialistico;
- continuità con i canali digitali.

Ampliamento delle opportunità di assistenza e disponibilità di un presidio specialistico per le richieste più complesse con orari ampliati anche nelle fasce pomeridiane della giornata.

Modello obiettivo

- self-service per le operazioni semplici;
- assistenza a distanza per i casi intermedi;
- presidio specialistico per le situazioni complesse.

Assistenza catastale e ipotecaria

Di cosa hai bisogno?

Se cerchi informazioni su come svolgere una pratica catastale o ipotecaria, sia online che in ufficio, [consulta questo elenco guidato](#) e seleziona l'argomento di tuo interesse: nella scheda informativa troverai le indicazioni sui passi da seguire e l'accesso diretto ai principali servizi telematici disponibili.

 con una chiamata al call center

 con una e-mail

 In ufficio, prenotando un appuntamento (in presenza, in videochiamata o per telefono)

Digitalizzazione, qualità delle banche dati e assistenza evolvono in sinergia.

Accesso e profilazione degli utenti



Caratteristiche comuni dei nuovi servizi

- Utilizzano i dati di autenticazione all'area riservata per l'**identificazione dell'utente**
- Utilizzano l'eventuale **delega** registrata nel sistema **Fisconline/Entratel**
- Dove possibile **assistono l'utente** nella compilazione della dichiarazione o richiesta, eseguendo una **verifica dei dati inseriti**, formale e/o sostanziale, utilizzando le informazioni presenti nelle banche dati dell'Agenzia



Migrazione della profilazione verso Entratel

Il percorso prevede il superamento della profilazione autonoma di Sister e il trasferimento della gestione delle abilitazioni verso Entratel e l'Area Riservata.

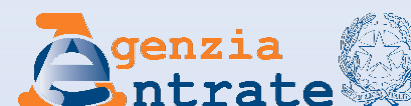


The new era of real estate modeling
From AI to Intelligence – Towards Resilient
and Transparent Property Systems

October 2026 , 13 - 16

FIG Commission 9 Workshop
Ragusa 2026

Grazie per l'attenzione



Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Autori:

Arturo Angelini – Capo Settore Servizi Cartografici della Direzione Centrale SCCPI

Moreno Balestro – Capo Settore Servizi Catastali della Direzione Centrale SCCPI

Gianluca Salamone – Capo Settore Servizi della Direzione Regionale Lombardia

Partners



Commission 3
Spatial Information Management



Commission 7
Cadastral and Land Management



Journal of Real Estate Management and
Valuation (REM V) Scientific Partner



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Consulta Regionale
Geometri e Geometri Laureati
della Sicilia

