



STATISTICHE CATASTALI 2025

Catasto fabbricati

data di pubblicazione: 09 luglio 2026

periodo di riferimento: anno 2025

STATISTICHE CATASTALI 2025

Catasto fabbricati

a cura della Divisione Servizi
Direzione Centrale **Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**
direttore: **Gianni Guerrieri**

Direzione Centrale **Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**
direttore: **Maria Letizia Schillaci**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

dc.sccpi@agenziaentrate.it

La redazione delle Statistiche Catastali è stata coordinata da **Maurizio Festa** Capo settore Osservatorio Mercato Immobiliare e **Erika Ghiraldo** Responsabile Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
A questa edizione hanno collaborato

Salvatore Brusco, Mario Dibilio, Luca Marignoli

data di pubblicazione: **9 luglio 2026**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione.....	2
1 Stock immobiliare complessivo.....	4
1.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	6
1.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	7
2 Stock immobiliare a destinazione residenziale	9
2.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	9
2.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	12
2.3 Quadri riassuntivi - Consistenze medie per tipologia di intestatari	14
3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria non residenziale	16
3.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	16
3.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	22
3.3 Quadri riassuntivi - Consistenze medie per tipologia di intestatari	24
4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale.....	25
4.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	25
4.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	27
5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare	31
5.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	31
5.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari.....	33
Stock complessivo per i beni che non producono reddito	34
5.3 Quadri riassuntivi - Numero Unità per tipologia di intestatari.....	34
6 Appendice	36
6.1 Definizioni	36
6.2 Note Metodologiche	38
6.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali	40
6.4 Il quadro generale delle categorie catastali	40
Indice delle tabelle	43
Indice delle figure.....	43

Introduzione

Le 'Statistiche catastali', giunte alla diciannovesima edizione, rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Fabbricati aggiornato al 31 dicembre 2025. Sono riferite a tutto il territorio nazionale, comprendendo anche lo *stock* immobiliare delle province di Trento e Bolzano, che gestiscono in proprio gli archivi censuari del Catasto¹.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di oltre 79 milioni di beni fra unità immobiliari urbane ed altre tipologie immobiliari che non producono reddito. Per le unità immobiliari urbane si forniscono: la numerosità dello *stock*, la sua consistenza fisica («vani», superfici o volumi a seconda delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (la «rendita catastale»), distinta a seconda se l'intestatario catastale, che detiene un diritto reale sull'immobile, è una persona fisica o meno.

Questi dati, dettagliati per categoria catastale, ovvero per tipologia e/o destinazione d'uso dell'immobile, ed elaborati su base comunale, costituiscono le «**statistiche censuarie**» che rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati.

Anche in questa edizione si è proceduto ad ulteriori elaborazioni che assumono più propriamente carattere di stima statistica. Queste rappresentano le «**elaborazioni statistiche**» delle statistiche censuarie. In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari disponibili, ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la «consistenza media per unità immobiliare»).

Un maggior approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche utilizzate in questo Rapporto è riportato in appendice al paragrafo 6.2 (Note metodologiche).

I miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto nell'ultimo decennio (per esempio la fotoidentificazione²) e quelli ancora in corso come interventi di bonifica e revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione inventariale rappresentata a quella reale.

L'insieme di tali considerazioni permette di introdurre un'avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo *stock* del 2025 con quello del 2024 per coglierne le variazioni. Occorre far presente però come la variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni;
- frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
- variazioni di classamento di unità immobiliari già censite, accertamento di unità censite ma prive di rendita catastale, correzioni di errori in generale³.

Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali sottostanti.

Il *report* sulle Statistiche catastali si inserisce nel quadro delle pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC SEOMI) dell'Agenzia delle Entrate e disponibili sul sito internet agenziaentrate.gov.it, volte a fornire quelle informazioni statistico-economiche utili alla conoscenza dei territori, allo studio e all'analisi del patrimonio immobiliare italiano e, più in generale, alla trasparenza del mercato immobiliare.

¹ Le province di Trento e Bolzano forniscono con cadenza annuale all'Agenzia, in forza di un rapporto di collaborazione, i dati censuari dello *stock* immobiliare gestiti nei rispettivi archivi catastali.

² Le attività di fotoidentificazione hanno fatto emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite in catasto.

³ Le variazioni intervenute nella numerosità dello *stock* e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici. In particolare, soprattutto per gli anni passati, si possono citare le normative fiscali-catastali quali, a titolo di esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell'applicazione dell'articolo 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell'ambito delle unità immobiliari censite nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l'iscrizione di immobili non dichiarati in catasto e di quelli ex-rurali (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato e successive modificazioni), gli aggiornamenti d'ufficio in caso di omessa dichiarazione ai sensi dell'articolo 1, comma 277 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, l'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali introdotto da ultimo dall'art. 13, comma 14-ter del Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201.

Il presente Rapporto è stato realizzato dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione centrale Servizi estimativi e osservatorio del mercato immobiliare con la collaborazione e condivisione della Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare.

Si ringraziano le province autonome di Bolzano e Trento per la fornitura dei dati catastali.

I dati elaborati e presentati in questo volume sono disponibili nel dettaglio provinciale⁴ e dei comuni capoluogo (senza la distinzione per tipologia di intestatari) sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate seguendo il percorso:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Statistiche catastali](#)

Su richiesta, con finalità di studio e ricerca, sono disponibili i dati nel dettaglio comunale per tutti i comuni italiani con le modalità indicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati – Stock catastale](#)

⁴ Le tabelle dei dati allegate al volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici provinciali Territorio dell'Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all'anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

1 Stock immobiliare complessivo

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2025 consiste di oltre 79 milioni di immobili o loro porzioni (Tabella 1), di cui più di 68 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3,8 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti) e circa 7,2 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 64 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a quasi 68,5 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (53,2%) e nel gruppo C (43,6%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto (Figura 1).

La restante parte dello *stock*, il 3,2%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,6%), particolare (gruppo E, 0,3%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%).

In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i due terzi del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28,9%, a fronte di una quota di solo il 2,6% in termini di numero di unità.

Tabella 1: *Stock* immobiliare al 31.12.2025

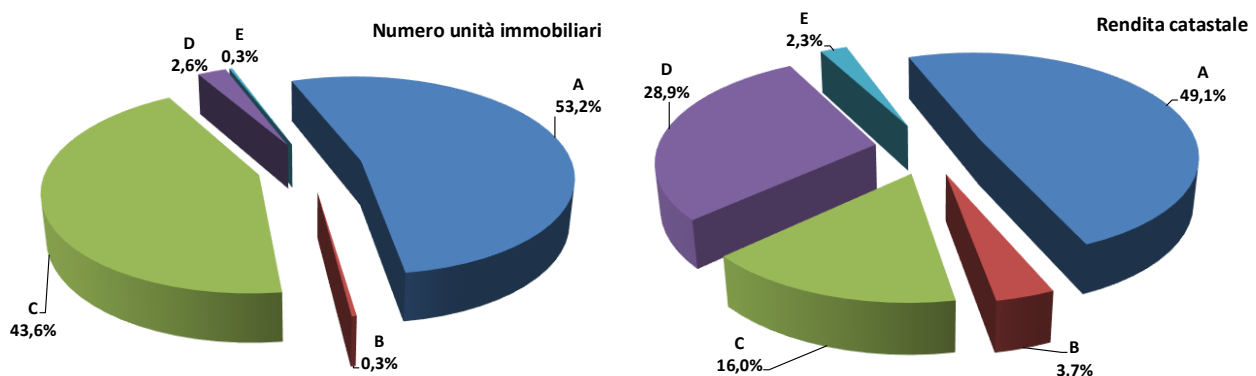
<i>gruppo</i>	Totale Stock catastale al 31.12.2025	Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2025
A	36.417.130	19.143.394.521
B	218.709	1.426.583.994
C	29.859.827	6.248.807.675
D	1.752.974	11.295.147.156
E	180.117	914.343.956
Totale	68.428.757	39.028.277.302
F **	3.839.272	
Beni comuni non censibili	7.236.505	
Altro***	64.166	
TOTALE STOCK	79.568.700	39.028.277.302

* Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (3.406 unità del gruppo D e 71.945 unità del gruppo E). Per alcune unità la rendita è in corso di attribuzione, altre sono unità alle quali la rendita non viene attribuita (es.: 61.064 unità nella categoria E/7, che identifica gli immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti – chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)

** Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 10.842 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 2.813 (di cui 9 in provincia di BS e 2 in provincia VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 4.784 unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità proveniente dal catasto fondiario), 3.217 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 28 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento). Tali unità sono incluse in Altro.

*** Unità immobiliari in lavorazione e che quindi non trovano, al momento della rilevazione, collocazione precisa nelle altre tipologie catastali (Unità immobiliari urbane fuori tariffa, Unità immobiliari urbane da accertare, etc.).

Figura 1: Distribuzione *stock* immobiliare al 31.12.2025



Nei paragrafi che seguono sono presentati i dati dello *stock* catastale in termini di numerosità e di rendita, distinti secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile.

Gli intestatari possono essere persone fisiche, d'ora in avanti PF, o persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.), d'ora in avanti PNF. Si precisa che, ai fini delle statistiche presentate in questo volume, tra gli immobili intestati alle persone fisiche sono incluse anche le unità con intestatari misti, di cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Si tratta del 2% circa dello *stock* totale e tale scelta è indotta dalla constatazione che, nella gran parte dei casi, i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili.

Per completare il quadro delle tipologie di intestatari, è necessario, infine, considerare gli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari ed esse rappresentano i Beni comuni censibili, d'ora in avanti BCC. In tale gruppo è stato incluso, ai fini delle statistiche elaborate, un numero esiguo di immobili che risultano privi di intestatari catastali, ipotizzando che si tratti in realtà di Beni comuni censibili.

1.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Lo *stock* immobiliare italiano⁵ nel 2025 è aumentato dello 0,6%, circa 465 mila unità in più del 2024.

La composizione dello *stock* nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2024, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2.

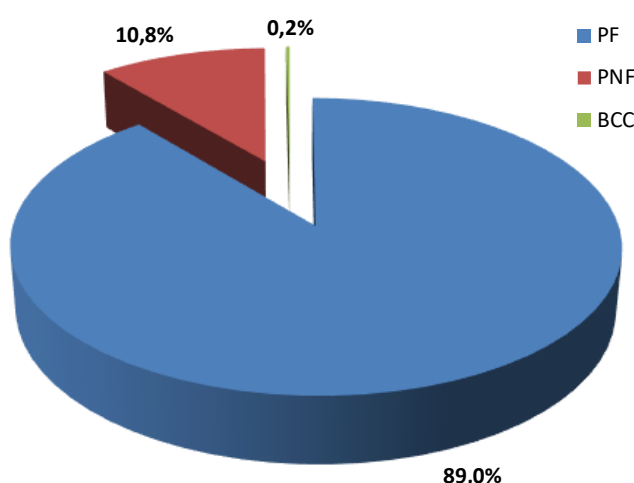
Nel 2025 lo *stock* immobiliare è per quasi il 90% di proprietà di persone fisiche, il 10,8% è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC (Figura 2).

Nella Tabella 2 è rappresentata la composizione dello *stock* di ogni singolo gruppo di immobili rispetto agli intestatari catastali. Risulta evidente la quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%, meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con poco più del 56% detenuto dalle PF. La quota di *stock* con intestatari persone non fisiche si mantiene oltre l'80% per le unità dei gruppi B ed E risultando prevalente (circa il 57%) anche per gli immobili censiti nel gruppo D.

Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
A (tranne A10)	33.328.234	2.435.982	10.913	35.775.129	0,3%
A/10	362.309	278.600	1.092	642.001	-0,6%
B	33.550	184.961	198	218.709	1,1%
C	26.822.510	2.954.686	82.631	29.859.827	1,1%
D	747.133	999.808	6.033	1.752.974	1,3%
di cui con r.c.	746.023	997.554	5.991	1.749.568	1,4%
di cui senza r.c.	1.110	2.254	42	3.406	-1,5%
E	20.202	159.712	203	180.117	0,2%
di cui con r.c.	16.430	91.576	166	108.172	0,5%
di cui senza r.c.	3.772	68.136	37	71.945	-0,3%
F	3.011.921	767.065	60.286	3.839.272	0,6%
Totale	64.325.859	7.780.814	161.356	72.268.029	0,6%

Figura 2: Distribuzione *stock* complessivo per tipologia di intestatari



⁵ Da qui in avanti si considererà lo *stock* immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+0,9% in numero rispetto al 2024) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-2,7% in numero rispetto al 2024).

1.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari

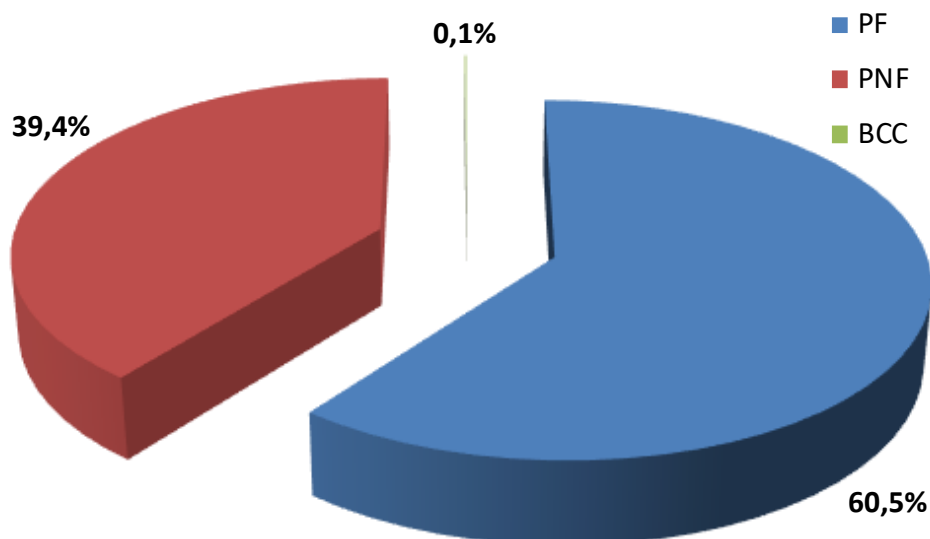
La rendita catastale complessiva attribuita allo *stock* immobiliare italiano ammonta, nel 2025, a oltre 39 miliardi di euro, di cui quasi il 61% relativo ad immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23,6 miliardi di euro) ed il restante 39,4% (oltre 15,3 miliardi di euro) è detenuto dalle PNF (Tabella 3 e Figura 3). Risulta pari a 31,3 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei Beni Comuni Censibili. Rispetto al 2024, la rendita catastale è aumentata di quasi 263 milioni di euro, +0,7%⁶.

La distribuzione della rendita catastale secondo la tipologia di intestatari per i diversi gruppi di immobili evidenzia per i gruppi A/10, B, D ed E la quota preponderante delle rendite catastali delle unità di proprietà delle persone non fisiche.

Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A/10)	16.502.085.200	1.174.219.625	3.348.120	17.679.652.945	0,5%
A/10	552.596.080	909.605.630	1.539.867	1.463.741.576	-0,9%
gruppo B	31.588.017	1.394.563.421	432.556	1.426.583.994	0,7%
gruppo C	4.609.674.661	1.627.769.362	11.363.652	6.248.807.675	0,2%
gruppo D	1.901.217.050	9.380.085.056	13.845.051	11.295.147.156	1,4%
gruppo E	32.842.512	880.770.280	731.165	914.343.956	0,9%
Totale	23.630.003.520	15.367.013.373	31.260.409	39.028.277.302	0,7%

Figura 3: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari



⁶ La variazione della rendita complessiva, in costanza del quadro tariffario, può dipendere o dalle nuove costruzioni, o da ristrutturazioni o dai cambi di destinazione d'uso (o da una combinazione di questi ultimi due fenomeni), oppure da specifiche normative come è accaduto con la legge di stabilità 2016 per i cosiddetti "imballonati" concernenti le categorie D ed E.

La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie per unità immobiliare. Si evidenzia un totale nazionale medio di 570 euro, circa 385 euro in media per le unità delle PF, quasi 2.200 euro per le PNF e circa 310 euro per i beni comuni censibili.

Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari

<i>Gruppo</i>	<i>Intestatari</i>			<i>Totale</i>
	<i>PF</i>	<i>PNF</i>	<i>BCC</i>	
gruppo A	495	482	307	494
A/10	1.525	3.265	1.410	2.280
gruppo B	942	7.540	2.185	6.523
gruppo C	172	551	138	209
gruppo D	2.545	9.382	2.295	6.443
gruppo E	1.626	5.515	3.602	5.076
Totale	385	2.191	309	570

2 Stock immobiliare a destinazione residenziale

2.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d'ora in avanti "abitazioni") e, al 31 dicembre 2025, sono oltre 35,7 milioni, circa 89,5 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2024 (Tabella 5). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate anche nel 2025 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico), A/7 (villini), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di pregio) e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi), tutte con tassi inferiori o prossimi all'1%. Sono diminuite, di contro, le abitazioni signorili (A/1), le abitazioni popolari (A/4) e, con tassi più accentuati, le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5) e rurale (A/6), in calo entrambe del 2,1%. Il grafico di Figura 4 evidenzia come quasi il 90% delle unità residenziali sia censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, oltre 33 milioni di unità, e rappresenta il 93,2% del totale. Alle PNF risultano intestate meno di 2,5 milioni di unità e sono circa 10,9 mila le abitazioni tra i beni comuni. Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle PNF rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) (Tabella 5).

La mappa rappresentata in Figura 5 evidenzia, attraverso i diversi cromatismi, la distribuzione dello stock residenziale nelle province italiane. In Figura 6 è riportata la distribuzione, sempre su base provinciale, del rapporto tra il numero di abitazioni e la popolazione residente.

Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
A/1	26.731	5.182	9	31.922	0,0%
A/2	12.714.808	792.556	2.663	13.510.027	0,8%
A/3	11.972.113	1.032.905	4.278	13.009.296	0,2%
A/4	4.922.737	430.080	3.170	5.355.987	-0,6%
A/5	622.947	73.496	364	696.807	-2,1%
A/6	483.651	31.613	78	515.342	-2,1%
A/7	2.536.180	58.097	281	2.594.558	1,0%
A/8	27.419	6.172	28	33.619	0,1%
A/9	1.583	869	4	2.456	0,0%
A11	20.065	5.012	38	25.115	0,2%
Totale	33.328.234	2.435.982	10.913	35.775.129	0,3%

Figura 4: Distribuzione stock abitazioni per categoria catastale

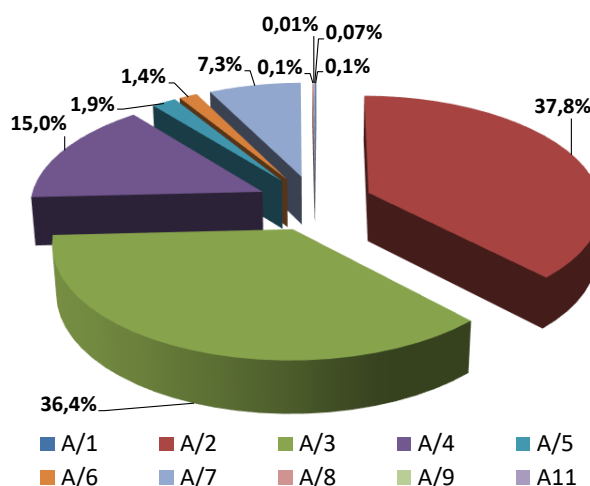
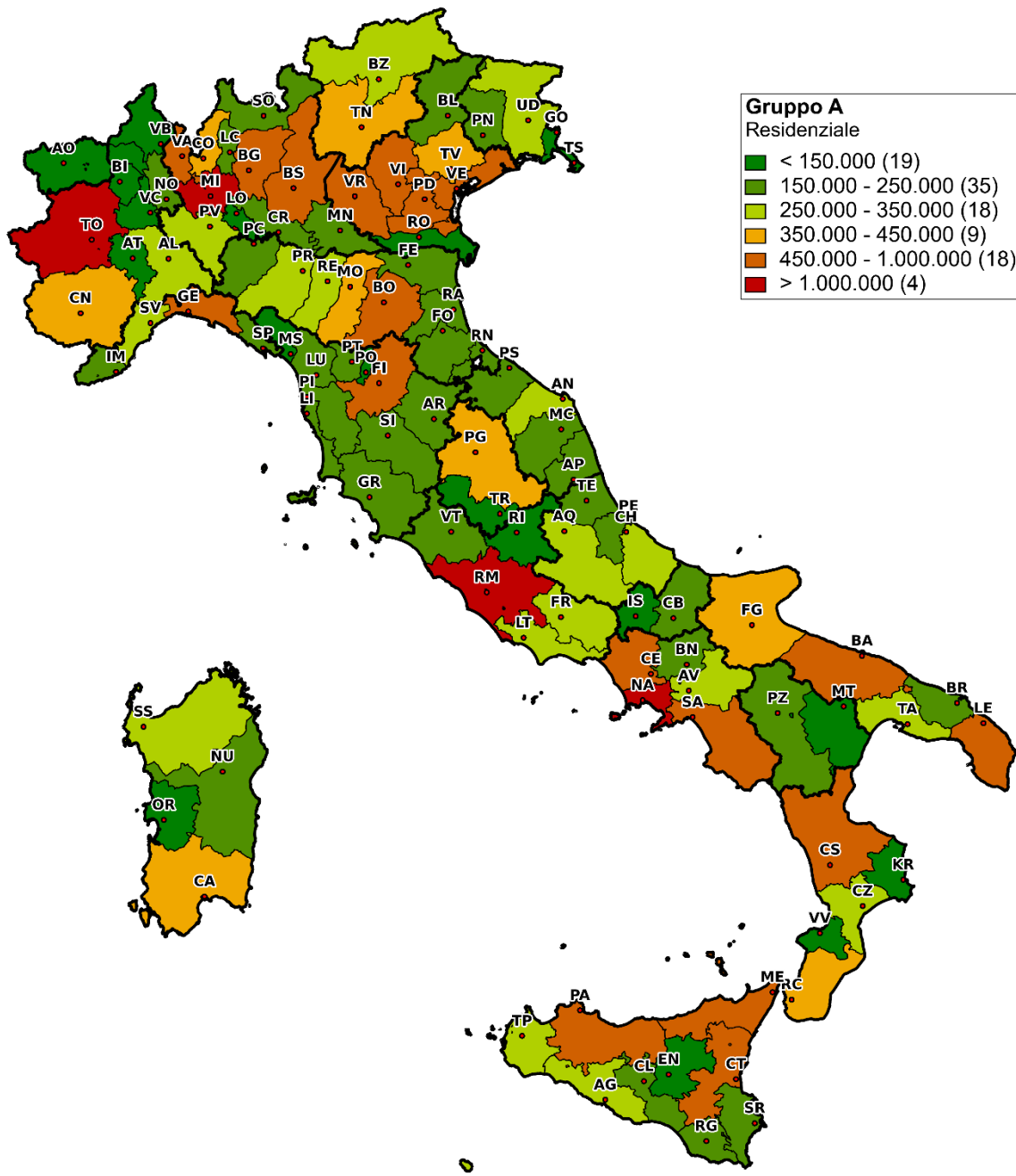
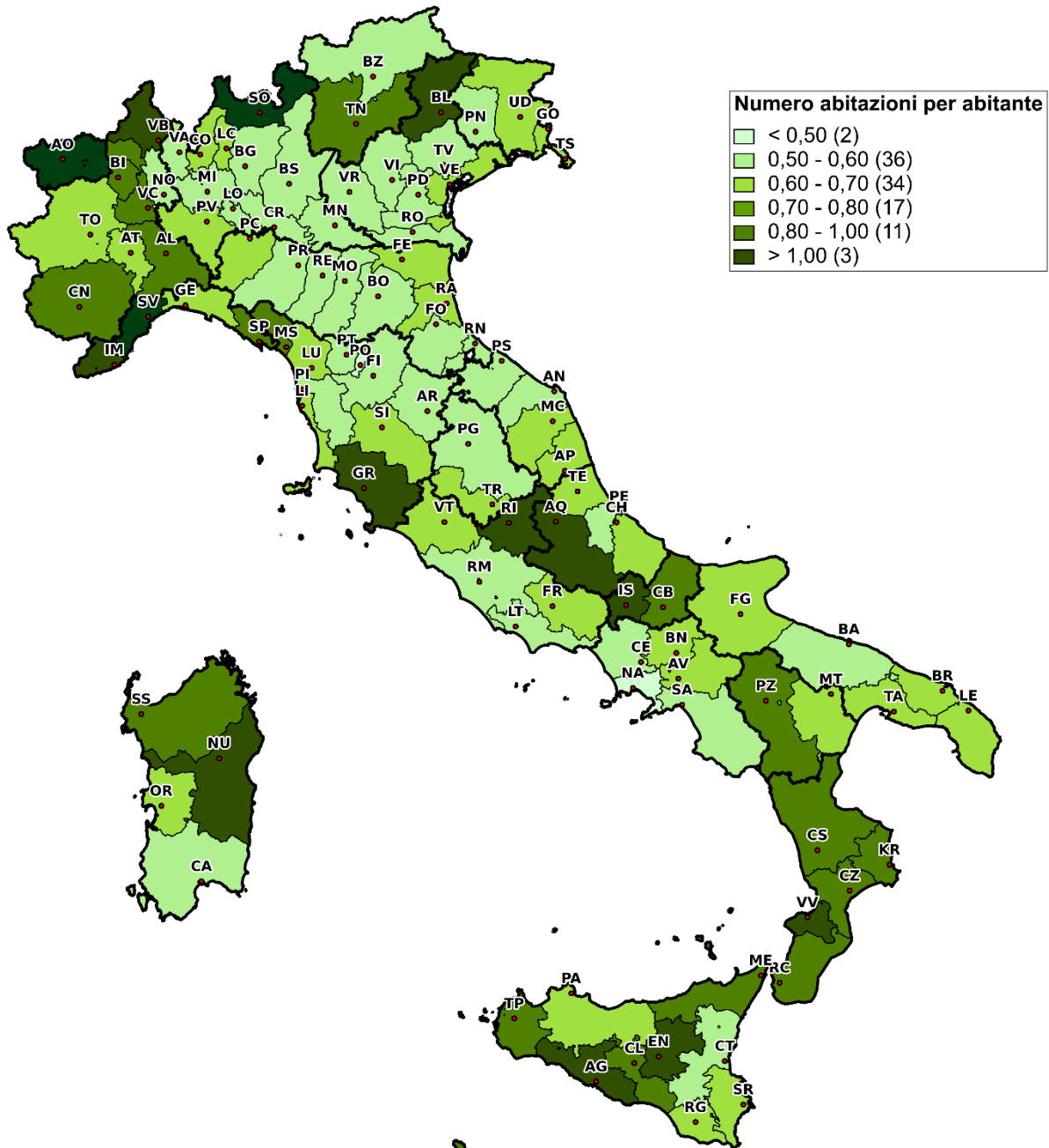


Figura 5: Distribuzione stock residenziale nelle province italiane⁷



⁷ La mappa tematica provinciale e le successive presenti nel volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici Territorio dell’Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all’anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

Figura 6: Distribuzione numero abitazioni per abitante nelle province italiane⁸



⁸ Il dato della popolazione è quello reso disponibile dall'ISTAT con riferimento alla popolazione residente al 31 dicembre 2025.

2.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Alle abitazioni censite al 31.12.2025 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita di quasi 17,7 miliardi di euro, circa 91 milioni di euro in più del 2024 (Tabella 6). Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a poco più di 16,5 miliardi di euro, 93% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a poco meno di 1,2 miliardi di euro ed è oltre 3,3 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) ed assume particolare rilievo, oltre il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9).

La Tabella 7 riporta per le categorie residenziali e per tipologia di intestatari la rendita catastale media per unità immobiliare. La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è di 494 euro, con valori che sfiorano i 3 mila euro per le abitazioni signorili (A/1) e le ville (A/8), superano i 2.300 euro per le abitazioni di maggior pregio (A/9) delle PF, e mostrano punte superiori ai 6.700 euro per le PNF (A/9). Inferiori a 100 euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultrapopolari o tipiche dei luoghi.

Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
A/1	77.637.076	20.145.488	12.280	97.794.844	-0,1%
A/2	7.950.291.805	487.869.416	1.091.215	8.439.252.436	0,8%
A/3	5.006.540.378	440.755.291	1.351.463	5.448.647.132	0,2%
A/4	1.068.755.381	115.852.102	642.234	1.185.249.718	-0,6%
A/5	48.122.117	7.449.742	41.823	55.613.683	-2,3%
A/6	31.761.789	2.181.225	4.347	33.947.360	-2,5%
A/7	2.236.888.291	66.680.790	164.938	2.303.734.018	1,2%
A/8	77.005.975	26.886.857	36.372	103.929.204	0,3%
A/9	3.685.132	5.849.813	1.735	9.536.680	0,1%
A/11	1.397.257	548.901	1.712	1.947.870	0,7%
Totale	16.502.085.200	1.174.219.625	3.348.120	17.679.652.945	0,5%

Figura 7: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale

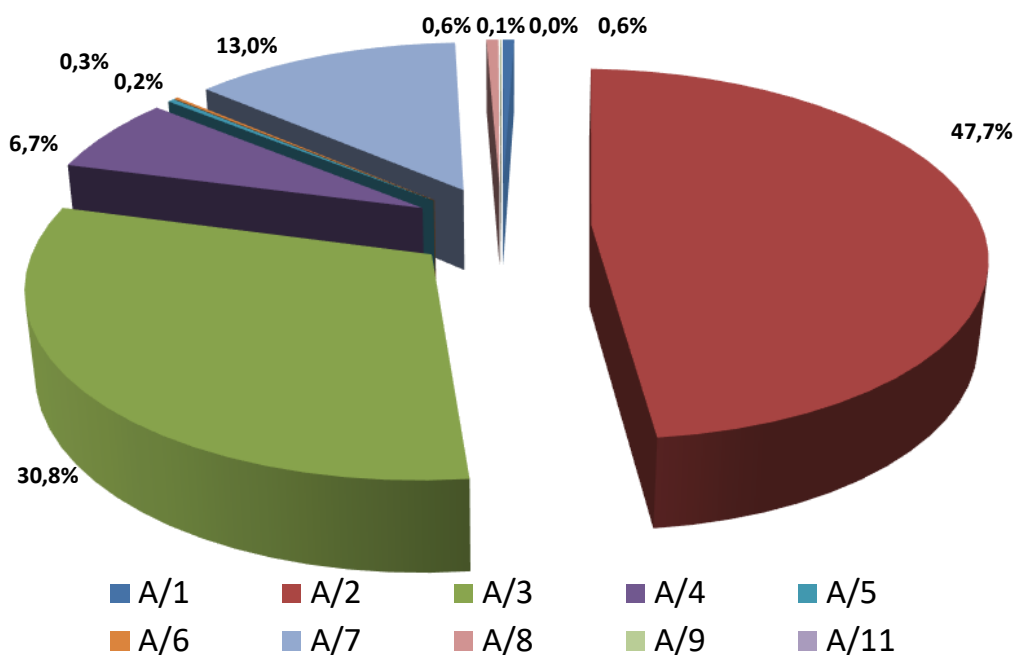


Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	2.904	3.888	1.364	3.064
A/2	625	616	410	625
A/3	418	427	316	419
A/4	217	269	203	221
A/5	77	101	115	80
A/6	66	69	56	66
A/7	882	1.148	587	888
A/8	2.808	4.356	1.299	3.091
A/9	2.328	6.732	434	3.883
A/11	70	110	45	78
Totale	495	482	307	494

2.3 Quadri riassuntivi - Consistenze medie per tipologia di intestatari

In Tabella 8 sono riportate le consistenze medie delle abitazioni, distinte per categoria e tipologia di intestatari, in termini di numero medio dei vani per unità immobiliare. L'abitazione media censita in catasto ha pertanto 5,5 vani, leggermente più piccola quando è di proprietà delle PNF e con 3,2 vani, in media, quando si tratta di un bene di proprietà comune. La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale⁹ complessiva e il numero di unità, è pari a circa 118 m² (Tabella 9) al 31.12.2025. È 125 m² per le abitazioni in categoria A/2 e 110 m² per le abitazioni in A/3, è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, è circa 300 m² per le unità nella categoria A/1, quasi 500 m² per le unità in A/8 e raggiunge quasi i 700 m² per le unità in A/9.

In Figura 8 è riportata la mappa tematica della distribuzione nelle province italiane del rapporto tra la superficie delle abitazioni e il numero di abitanti.

Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	11,0	13,3	6,6	11,4
A/2	5,9	5,3	3,7	5,9
A/3	5,4	5,0	3,2	5,3
A/4	4,4	4,4	2,8	4,4
A/5	2,3	2,4	2,1	2,3
A/6	2,6	2,6	2,0	2,6
A/7	7,9	8,3	5,2	7,9
A/8	15,4	20,0	5,5	16,3
A/9	17,1	34,0	2,0	23,1
A/11	2,9	3,8	1,7	3,0
Totale	5,5	5,0	3,2	5,5

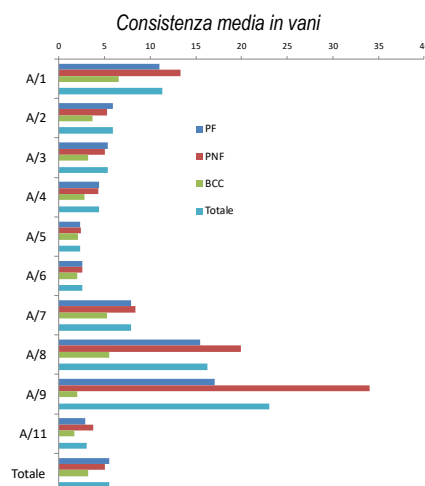
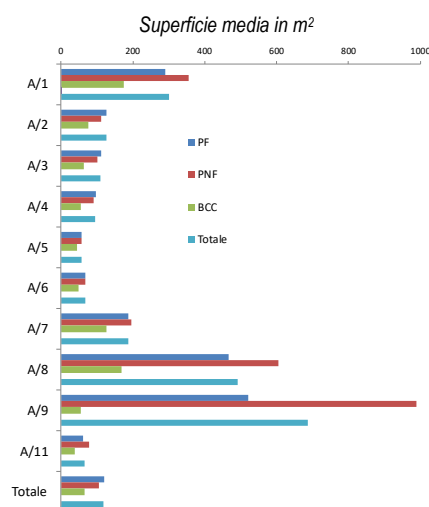


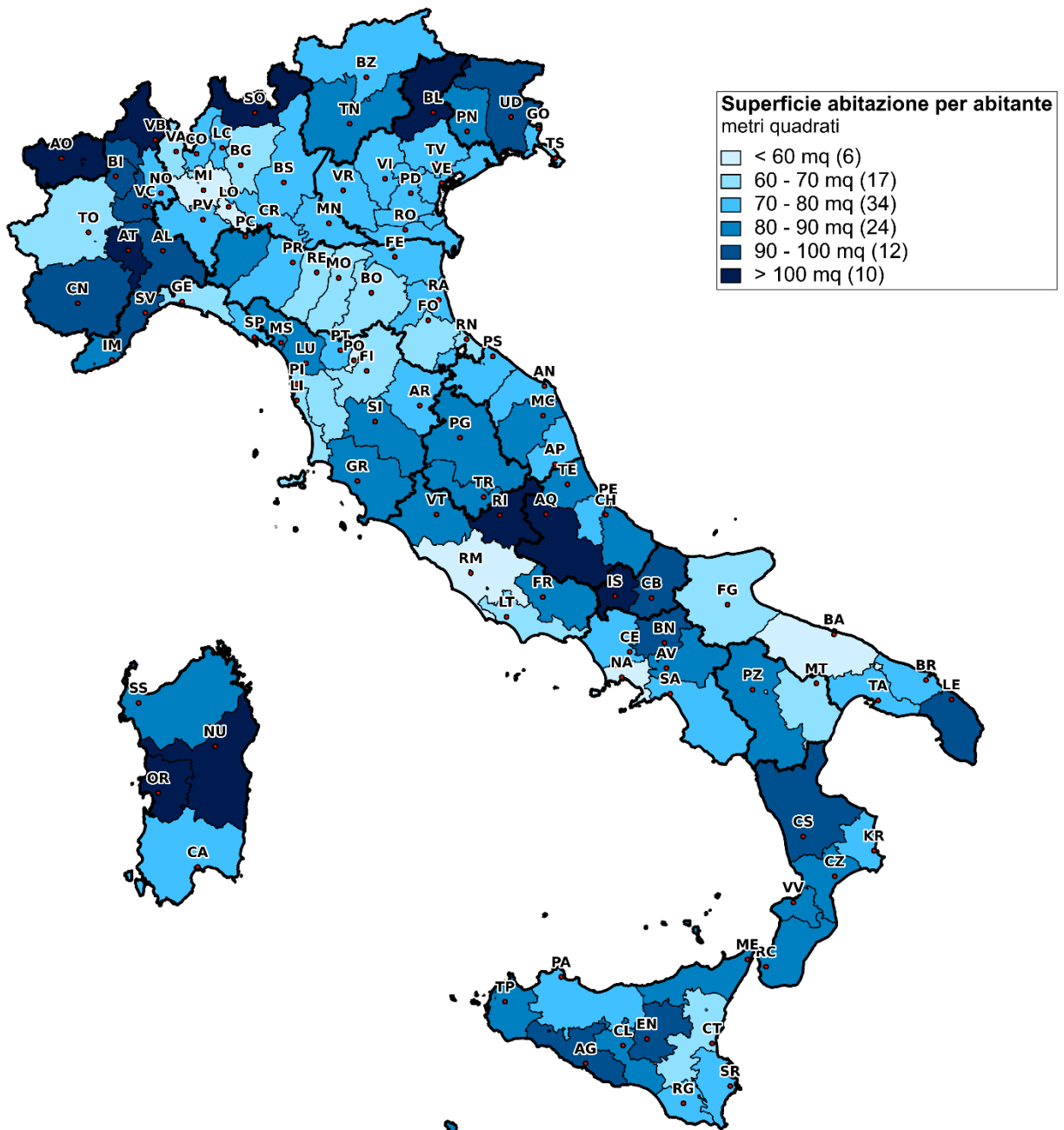
Tabella 9: Superficie media (m²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	289	356	175	300
A/2	126	111	76	125
A/3	110	100	62	110
A/4	96	91	54	95
A/5	58	57	45	58
A/6	68	68	49	68
A/7	187	196	127	187
A/8	467	605	168	492
A/9	521	989	55	686
A/11	61	78	38	64
Totale	119	105	65	118



⁹ La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Per maggiori dettagli consultare il paragrafo 7.2 Note Metodologiche.

Figura 8: Distribuzione superficie delle abitazioni per abitante nelle province italiane¹⁰



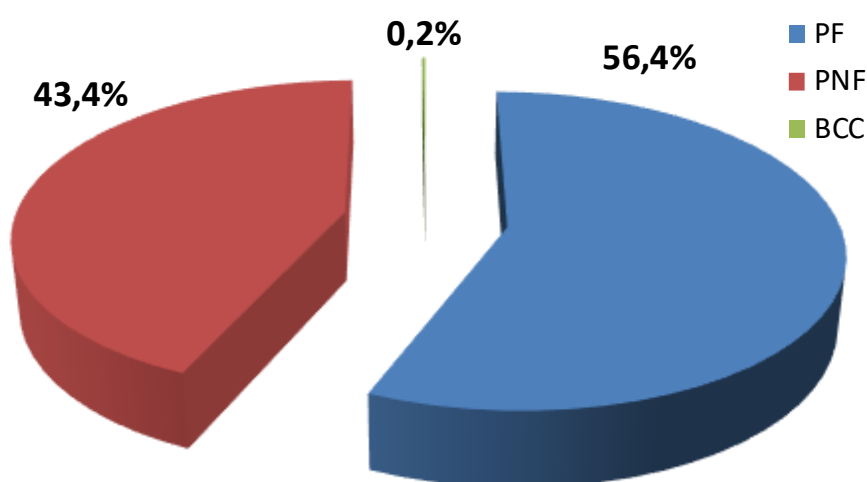
¹⁰ Il dato della popolazione è quello reso disponibile dall'ISTAT con riferimento alla popolazione residente al 31 dicembre 2025.

3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria non residenziale

3.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Nella Tabella 2 (paragrafo 1.1) sono stati riportati il numero di unità, distinto secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2024. Sono 642.001 le unità immobiliari A/10, ripartite tra il 56,4% circa di proprietà delle PF ed il 43,4% circa di proprietà delle PNF, solo un residuo 0,2% riguarda unità di proprietà comune (Figura 9). Per completare il quadro di presentazione di questa categoria di immobili si riporta in Figura 10 la mappa tematica con la distribuzione provinciale del numero di unità immobiliari censite nella categoria A/10.

Figura 9: Distribuzione stock A/10 per tipologia di intestatari



Nelle categorie catastali del gruppo B sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. La Tabella 10 riporta il dettaglio del numero totale di unità distinto per categoria e per tipologia di intestatari. Le unità del gruppo B sono aumentate dell'1,1% rispetto al 2024 e sono più rilevanti, in termini numerici (Figura 11), quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,6%), collegi e convitti (B/1, 23,3%) e uffici pubblici (B/4, 22,4%). Emerge una rilevante quota di proprietà delle persone non fisiche per le unità in tutte le categorie del gruppo B, fatta eccezione per le categorie B/7 (cappelle e oratori) e B/8 (magazzini per derrate). In termini di variazione rispetto al 2024 spicca la categoria B/6 (Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, ecc.) che registra un incremento del 3,1%.

In Figura 12 è mostrata la mappa con la distribuzione provinciale del numero di unità immobiliari censite nel gruppo B.

Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
B/1	2.914	48.006	33	50.953	0,6%
B/2	219	7.478	7	7.704	1,8%
B/3	35	671	-	706	-1,1%
B/4	2.657	46.220	35	48.912	1,7%
B/5	6.097	65.049	50	71.196	1,5%
B/6	347	5.711	18	6.076	3,1%
B/7	11.043	10.449	41	21.533	0,3%
B/8	10.238	1.377	14	11.629	-0,9%
Totale	33.550	184.961	198	218.709	1,1%

Figura 11: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale

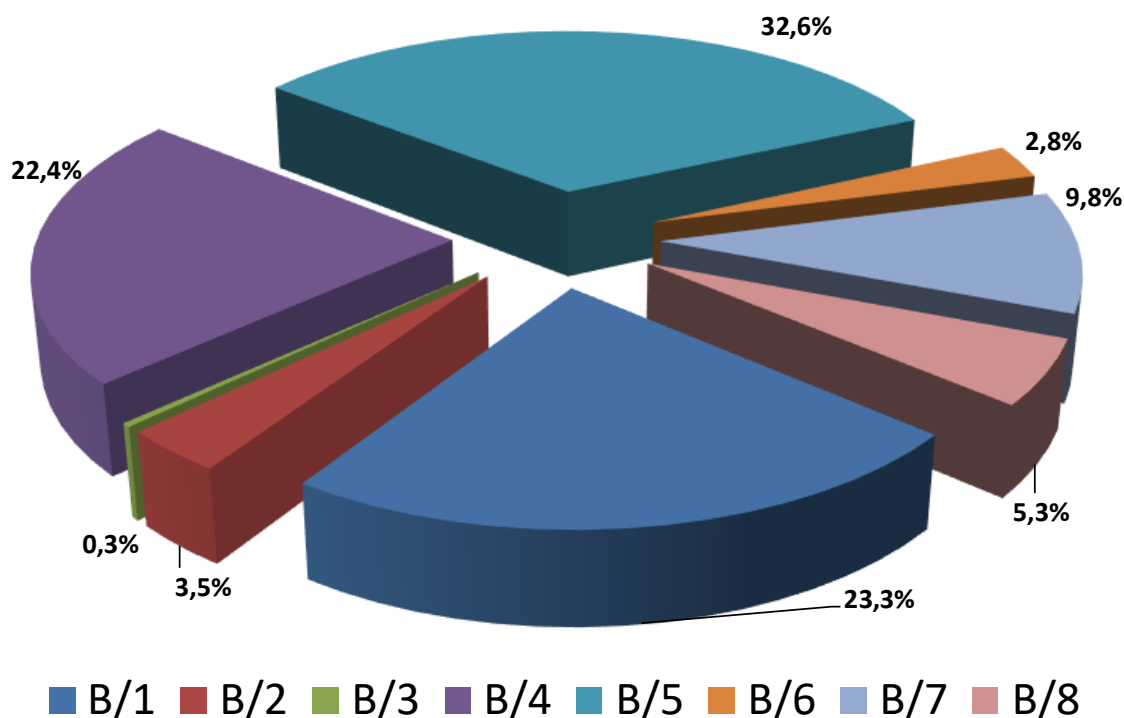
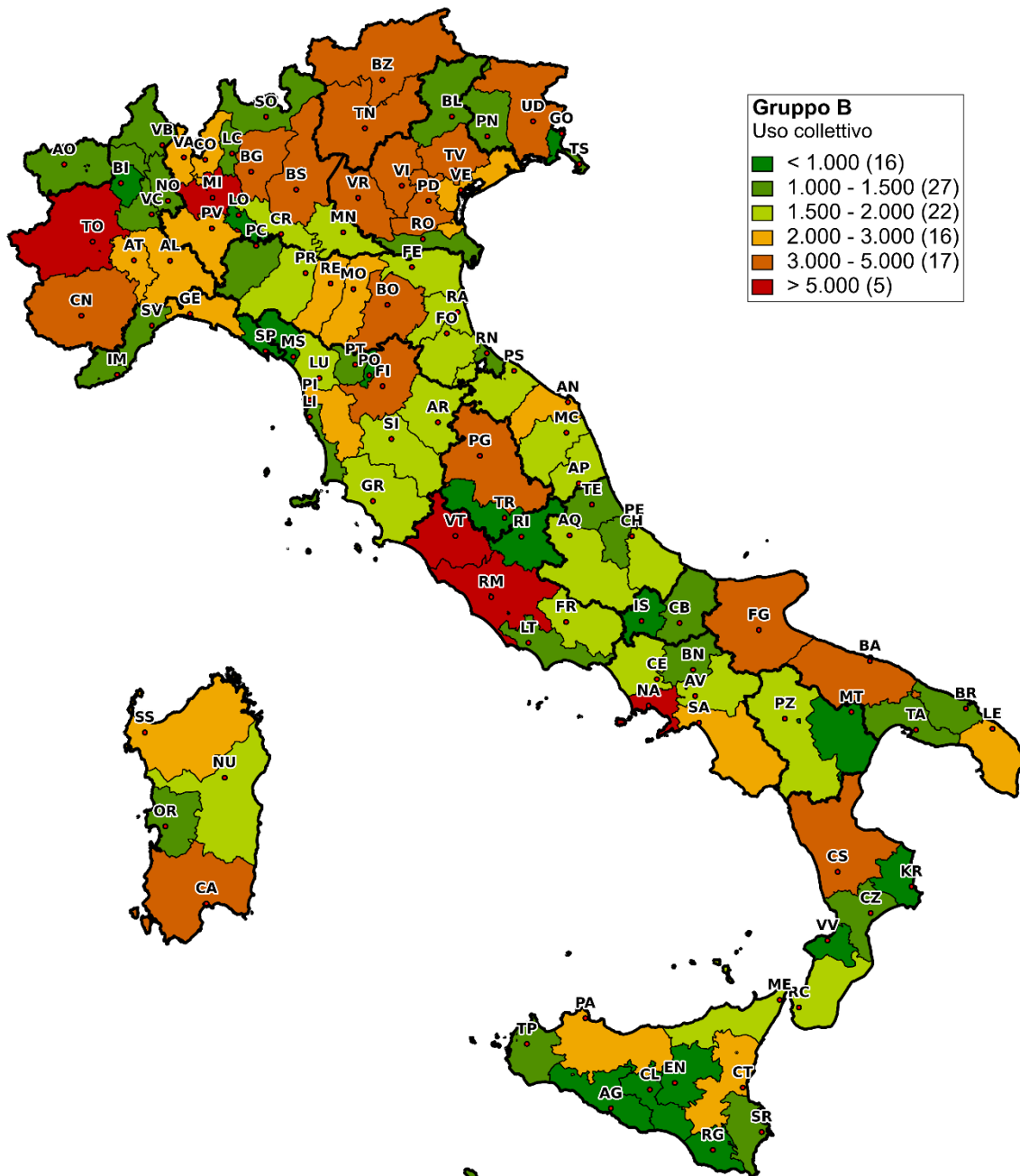


Figura 12: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane



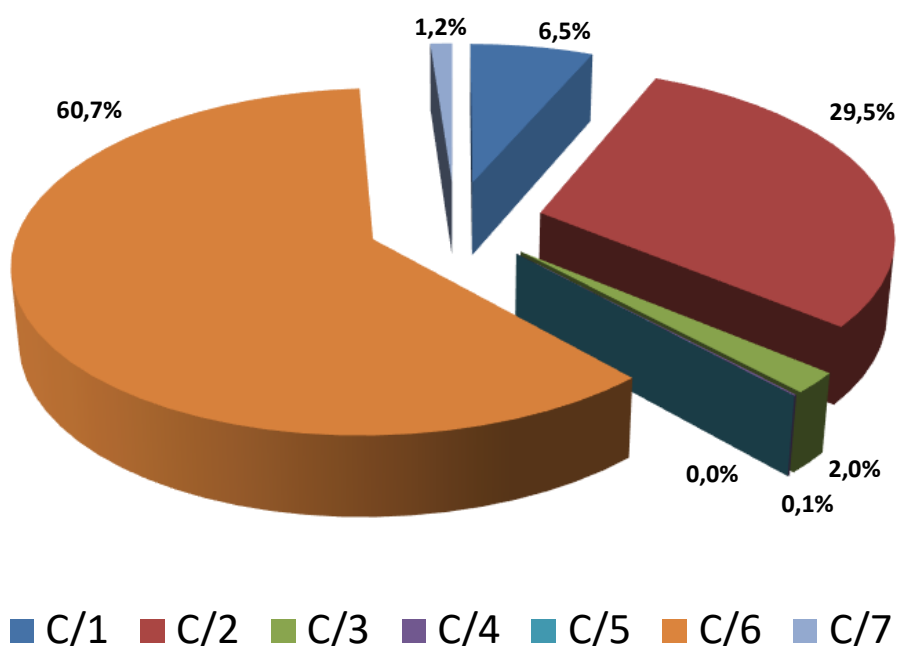
Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di oltre 29 milioni di unità, detenute per quasi il 90% dalle PF (Tabella 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (61% circa), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (29,5%), prevalentemente cantine e soffitte (Figura 13)¹¹, queste ultime aumentate del 2,7% rispetto allo scorso anno. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano circa il 6,5% del totale. La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari evidenzia la prevalenza della quota con intestatari PNF solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.

La mappa in Figura 14 presenta la distribuzione dello *stock* del gruppo C nelle province italiane.

Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
C/1	1.535.343	406.117	786	1.942.246	-0,4%
C/2	7.992.832	781.551	46.340	8.820.723	2,7%
C/3	472.903	122.066	263	595.232	-0,7%
C/4	7.533	23.158	1.156	31.847	1,4%
C/5	83	248	2	333	-1,5%
C/6	16.495.360	1.597.325	31.869	18.124.554	0,6%
C/7	318.456	24.221	2.215	344.892	1,0%
Totale	26.822.510	2.954.686	82.631	29.859.827	1,1%

Figura 13: Distribuzione *stock* gruppo C per categoria catastale

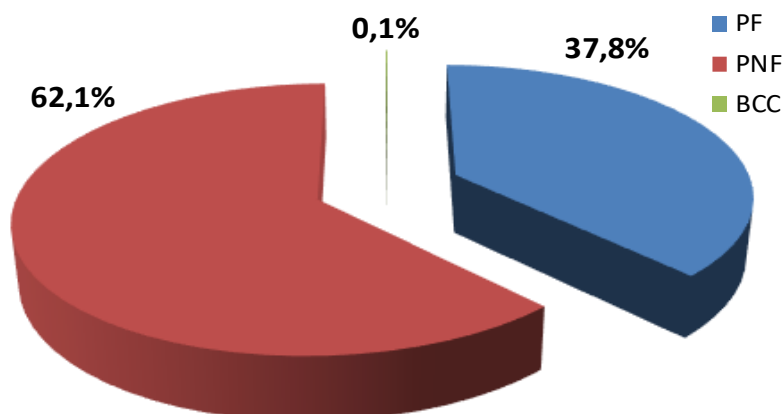


¹¹ È da rilevare che nelle categorie C/2 e C/6 coesistono sia quelle unità che fiscalmente e per senso comune rappresentano tipicamente pertinenze di abitazioni, sia unità che rappresentano depositi commerciali e autorimesse. Nel Rapporto residenziale e in quello non residenziale, oltre che nelle Statistiche trimestrali, l'OMI opera una distinzione convenzionale basata sul parametro della superficie (vedi Nota metodologica compravendite in [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)), classificando le unità di queste due categorie o come pertinenze delle abitazioni o nel settore Terziario-Commerciale (TCO).

3.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A/10, nella Tabella 3 (paragrafo 1.2) sono state riportate la rendita catastale, distinta secondo la tipologia di intestatari e la variazione rispetto al 2024. La rendita complessiva per tali unità ammonta a poco meno di 1,5 miliardi di euro, -0,9% rispetto al 2024, e per circa il 62% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (Figura 15).

Figura 15: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari

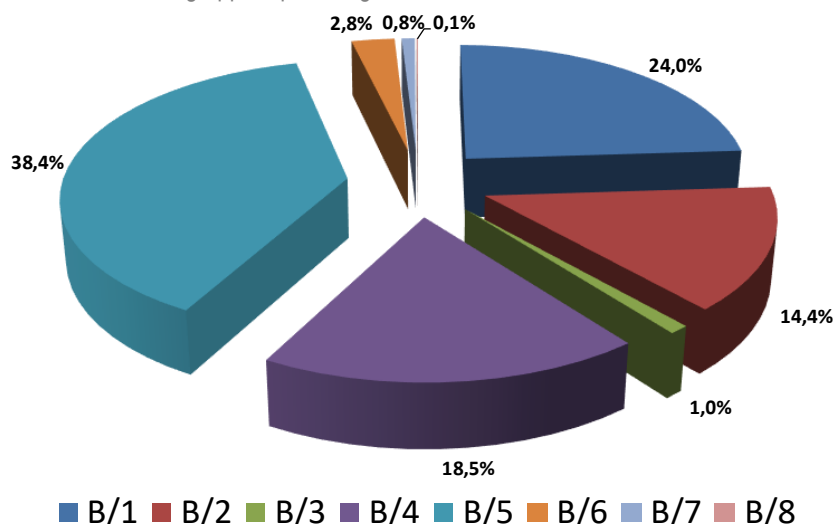


Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a circa 1,4 miliardi di euro, cresciuta dello 0,7% nel 2025 rispetto all'anno precedente (Tabella 12). In Figura 16 è riportata la distribuzione, per quota percentuale, delle rendite secondo la singola categoria catastale del gruppo B.

Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
B/1	5.836.173	336.104.892	126.949	342.068.014	0,0%
B/2	867.220	205.020.733	88.764	205.976.717	0,7%
B/3	284.794	13.929.809	-	14.214.603	-0,6%
B/4	4.197.449	259.414.230	35.213	263.646.892	1,2%
B/5	17.226.881	529.848.977	147.329	547.223.186	1,0%
B/6	530.245	39.596.306	19.503	40.146.055	1,3%
B/7	1.928.327	10.172.052	14.686	12.115.065	-0,2%
B/8	716.928	476.421	113	1.193.461	-0,6%
Totale	31.588.017	1.394.563.421	432.556	1.426.583.994	0,7%

Figura 16: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale

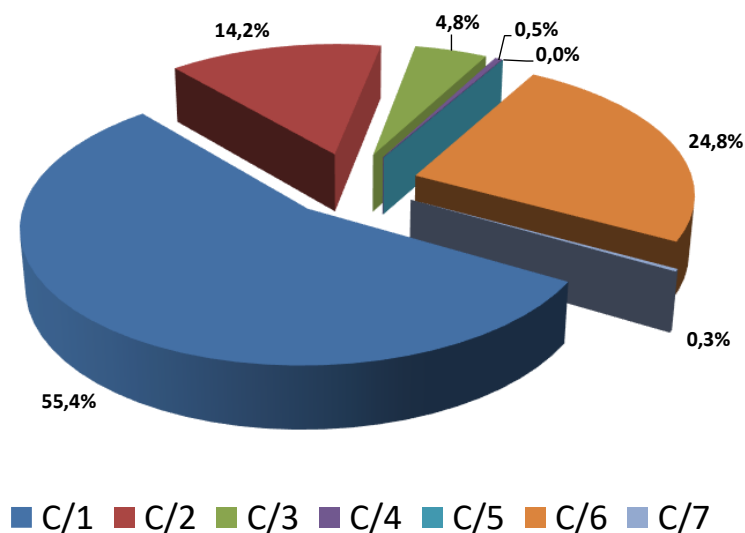


Supera i 6,2 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (Tabella 13), di cui circa 3,4 miliardi di euro, il 55,4%, (Figura 17) relativi agli immobili destinati a negozio o bottega (C/1). Rispetto al 2024 la rendita, per le unità di questo gruppo, si è mantenuta sostanzialmente invariata.

Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
C/1	2.258.235.377	1.202.630.610	1.305.525	3.462.171.512	-0,1%
C/2	748.716.255	135.195.333	4.032.562	887.944.151	0,8%
C/3	197.495.964	104.656.996	68.733	302.221.693	-0,7%
C/4	3.084.434	26.586.572	570.580	30.241.586	0,6%
C/5	17.598	201.233	702	219.533	-6,4%
C/6	1.386.282.849	155.366.529	5.255.640	1.546.905.018	0,6%
C/7	15.842.184	3.132.089	129.910	19.104.182	0,3%
Totale	4.609.674.661	1.627.769.362	11.363.652	6.248.807.675	0,2%

Figura 17: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale



3.3 Quadri riassuntivi - Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A/10, la consistenza media catastale è pari a 5,7 vani e, in termini di superficie, a 137,7 m². Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumentano se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, con, rispettivamente, 7,4 vani e 177,5 m² (Tabella 14).

La consistenza catastale è espressa in metri cubi per le unità del gruppo B e, in media, tali immobili hanno un volume pari a circa 5.500 m³. Anche per queste unità la consistenza è decisamente maggiore quando sono detenute da PNF (Tabella 15).

La Tabella 16 riporta, infine, i valori medi della consistenza catastale delle unità immobiliari del gruppo C.

Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/10 (sup.)	107,3	177,5	75,9	137,7
A/10 (vani)	4,5	7,4	3,2	5,7

Tabella 15: Volume medio (m³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
B/1	2.091	6.444	3.084	6.193
B/2	3.612	20.992	12.094	20.490
B/3	11.185	19.719	nd	19.296
B/4	1.488	3.930	943	3.795
B/5	2.701	6.964	2.892	6.596
B/6	1.206	4.565	819	4.362
B/7	210	1.164	285	673
B/8	177	371	52	200
Totale	961	6.234	1.976	5.421

Tabella 16: Superficie media (m²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
C/1	66	109	77	75
C/2	45	68	33	46
C/3	133	256	75	161
C/4	130	381	101	310
C/5	63	225	145	283
C/6	27	27	54	26
C/7	59	112	47	62
Totale	36	62	42	39

4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale

4.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla loro destinazione d'uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali poco più di 1,7 milioni di unità, per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole). Tra gli intestatari, sono le persone non fisiche ad essere titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D, il 57% circa; nel dettaglio delle singole categorie catastali, l'unica eccezione è rappresentata dalle unità immobiliari censite come D/10, detenute quasi interamente, circa l'88% del totale, dalle persone fisiche. La mappa in Figura 19 presenta la distribuzione dello *stock* del gruppo D nelle province italiane, da cui appare evidente la concentrazione territoriale soprattutto nel Nord Italia.

Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
D/1	126.116	414.895	3.372	544.383	1,9%
D/2	27.959	39.816	86	67.861	0,6%
D/3	2.785	8.626	16	11.427	0,2%
D/4	1.601	6.384	25	8.010	4,1%
D/5	2.986	14.393	11	17.390	-1,9%
D/6	20.979	32.106	1.322	54.407	3,4%
D/7	88.389	235.765	316	324.470	1,2%
D/8	75.355	190.443	637	266.435	1,4%
D/9	1.090	1.519	1	2.610	0,3%
D/10	398.763	53.607	205	452.575	0,8%
Totale	746.023	997.554	5.991	1.749.568	1,4%

Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.406 unità al 31.12.2025)

Figura 18: Distribuzione *stock* gruppo D per categoria catastale

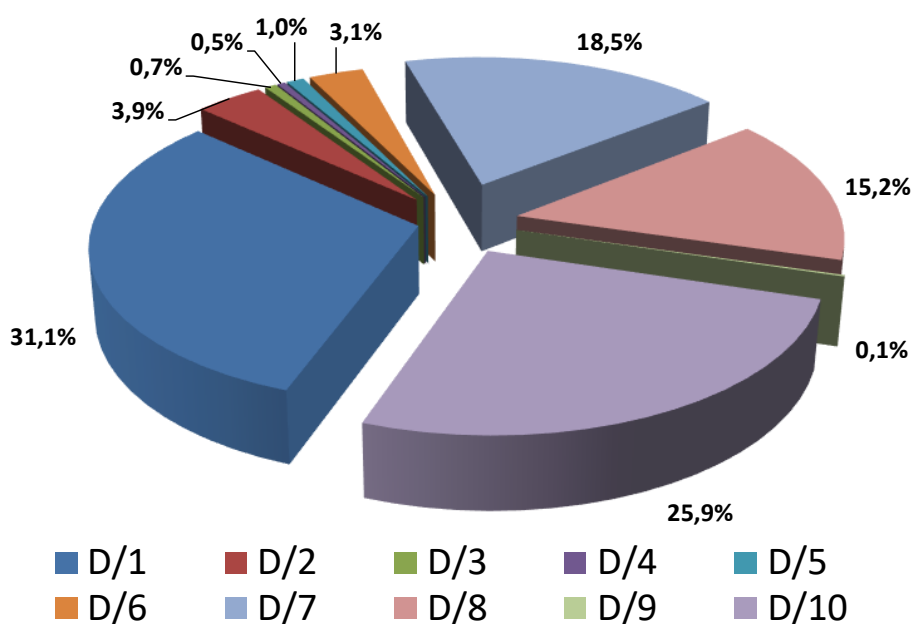
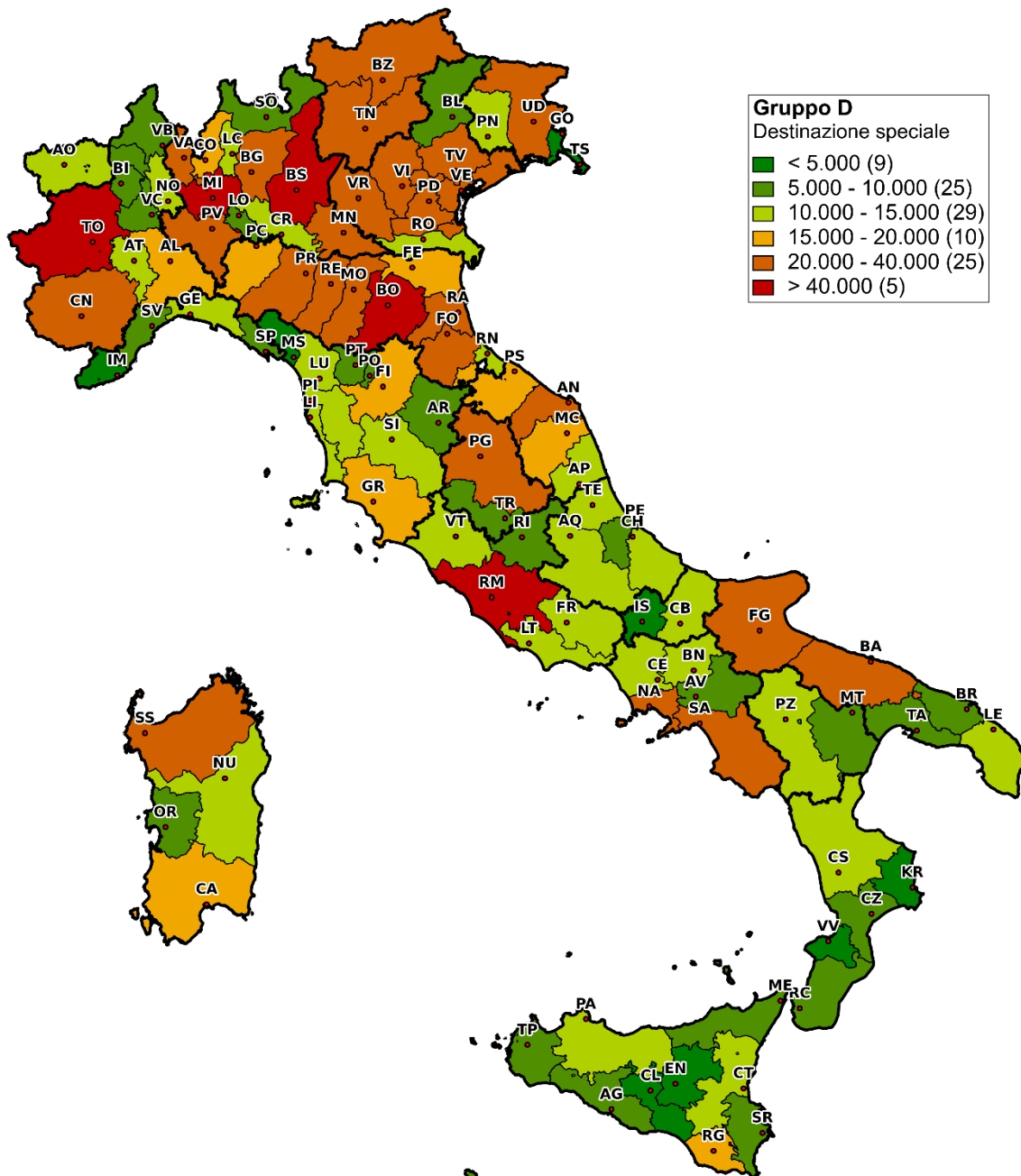


Figura 19: Distribuzione stock gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane



4.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,5% dello *stock* censito in catasto, hanno una rendita catastale pari a oltre 11 miliardi di euro (Tabella 18), quasi il 29% del totale (Figura 1). Poco più del 50% di questa rendita, equamente ripartita, è attribuito alle unità delle categorie D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali), cui seguono le unità censite nella categoria D1 (opifici), che assorbono una quota del 20%. Gli immobili appartenenti alla categoria D/10 che, come già visto, presentano uno *stock* numeroso, circa il 26% del totale del gruppo, hanno una rendita che, invece, rappresenta soltanto il 9,2% (Figura 20).

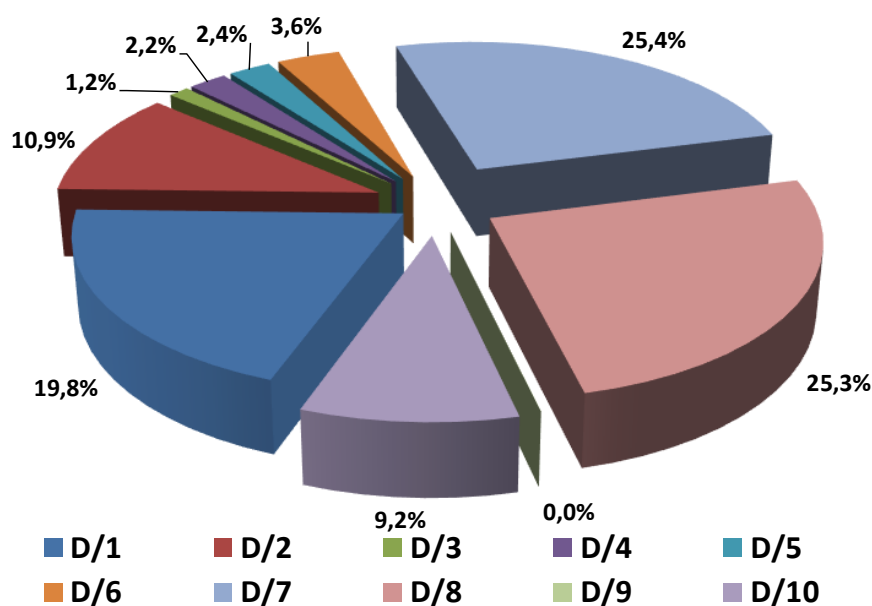
Complessivamente la rendita catastale delle unità del gruppo D è cresciuta, rispetto al 2024, dell'1,4%, con diminuzioni rilevate soltanto nelle categorie D/5, l'1,7% in meno, D/4 e D/9, in calo dello 0,4%.

Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 24/23
	PF	PNF	BCC		
D/1	240.781.146	1.999.038.601	1.131.560	2.240.951.307	0,6%
D/2	206.814.397	1.021.631.015	309.186	1.228.754.597	1,5%
D/3	14.405.525	117.145.900	40.668	131.592.093	-0,4%
D/4	12.869.327	234.048.857	152.539	247.070.723	4,0%
D/5	11.703.057	260.735.666	14.678	272.453.401	-1,7%
D/6	52.581.126	351.181.817	1.384.122	405.147.065	2,6%
D/7	286.049.050	2.577.734.130	822.335	2.864.605.515	1,6%
D/8	349.069.675	2.500.879.106	9.665.732	2.859.614.514	1,8%
D/9	287.903	1.018.485	134	1.306.522	-0,4%
D/10	726.655.844	316.671.478	324.098	1.043.651.420	1,4%
Totale	1.901.217.050	9.380.085.056	13.845.051	11.295.147.156	1,4%

Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.406 unità al 31.12.2025)

Figura 20: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale



Per le unità immobiliari a destinazione speciale del gruppo D non è presente negli archivi informatizzati la consistenza in quanto la rendita è determinata con stima diretta. Non potendo quindi analizzare le dimensioni fisiche di tali unità, si è proceduto con un'analisi della distribuzione delle rendite catastali, unico dato disponibile che riflette in sé anche il dato dimensionale.

In Tabella 19 e in Figura 21 è riportata, a tal fine, la distribuzione percentuale per classi di rendita catastale del numero di unità immobiliari classificate nel gruppo D. Si può osservare che gran parte delle unità, poco meno del 75%, ha una rendita catastale inferiore a 5 mila euro, concentrate in larga misura, quasi il 44%, nella classe 500 - 5.000 euro; decisamente meno numerose, invece, le unità immobiliari appartenenti alle classi superiori, meno del 5% del totale hanno una rendita oltre i 25 mila euro.

Nei grafici di Figura 22 sono rappresentate le distribuzioni di frequenza, per classi di rendita catastale, delle unità immobiliari per ogni singola categoria del gruppo D.

La categoria D/1 (Opifici), a differenza delle altre, presenta la maggior numerosità di immobili con rendita entro i 100 euro, poco oltre il 30%; la ragione risiede nel fatto che in questa categoria sono censite, tra l'altro, le cabine di trasformazione dell'energia, numerose sul territorio nazionale e, generalmente, di piccole dimensioni. Risulta evidente, di contro, la distribuzione delle unità censite in categoria D/4 (Case di cura e ospedali), concentrata nelle classi di rendita più elevate: più di un quarto di queste unità ha una rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D/10 (Fabbricati per attività agricole) sono contenute quasi nella totalità, oltre il 90%, nelle classi di rendita fino a 5 mila euro. Per le restanti categorie del gruppo D, la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro, con l'eccezione della D/9, che presenta circa l'84% delle unità immobiliari nella sola classe 100 - 500 euro, nonostante abbia una numerosità assai limitata, appena 2.199 unità.

Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D

Classe di rendita (€)	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	gruppo D
fino a 50	11,4%	0,5%	4,3%	0,3%	0,2%	0,8%	1,5%	0,5%	0,8%	2,8%	4,7%
50 -100	19,5%	0,4%	1,4%	0,2%	0,2%	0,9%	2,1%	1,1%	5,0%	3,8%	7,7%
100-500	28,1%	6,1%	4,8%	1,9%	1,7%	13,7%	6,6%	4,8%	84,3%	25,1%	18,0%
500-5.000	25,6%	33,9%	44,3%	29,1%	42,3%	51,3%	51,3%	48,4%	8,9%	58,6%	43,8%
5.000-10.000	7,4%	20,3%	20,8%	20,4%	24,6%	16,2%	19,2%	21,0%	0,7%	6,2%	12,4%
10.000-25.000	5,1%	22,6%	15,8%	20,8%	20,1%	12,2%	12,8%	16,3%	0,2%	2,8%	8,8%
25.000-50.000	1,7%	9,1%	5,0%	11,9%	6,5%	3,4%	4,0%	5,0%	0,2%	0,5%	2,8%
50.000-100.000	0,7%	4,3%	2,2%	9,0%	2,5%	1,1%	1,7%	1,8%	0,0%	0,1%	1,1%
>100.000	0,5%	2,8%	1,5%	6,3%	1,9%	0,4%	0,8%	1,1%	0,0%	0,0%	0,7%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figura 21: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D

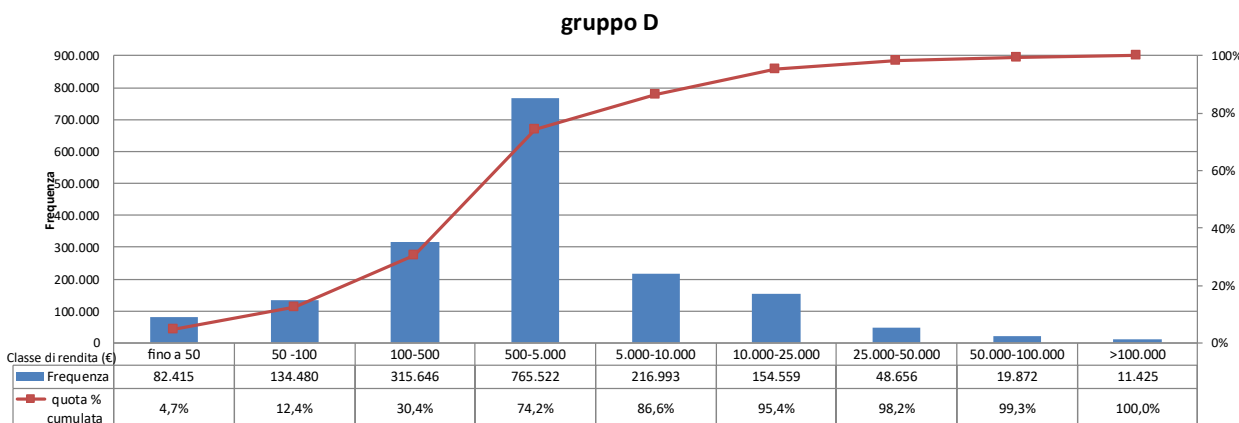
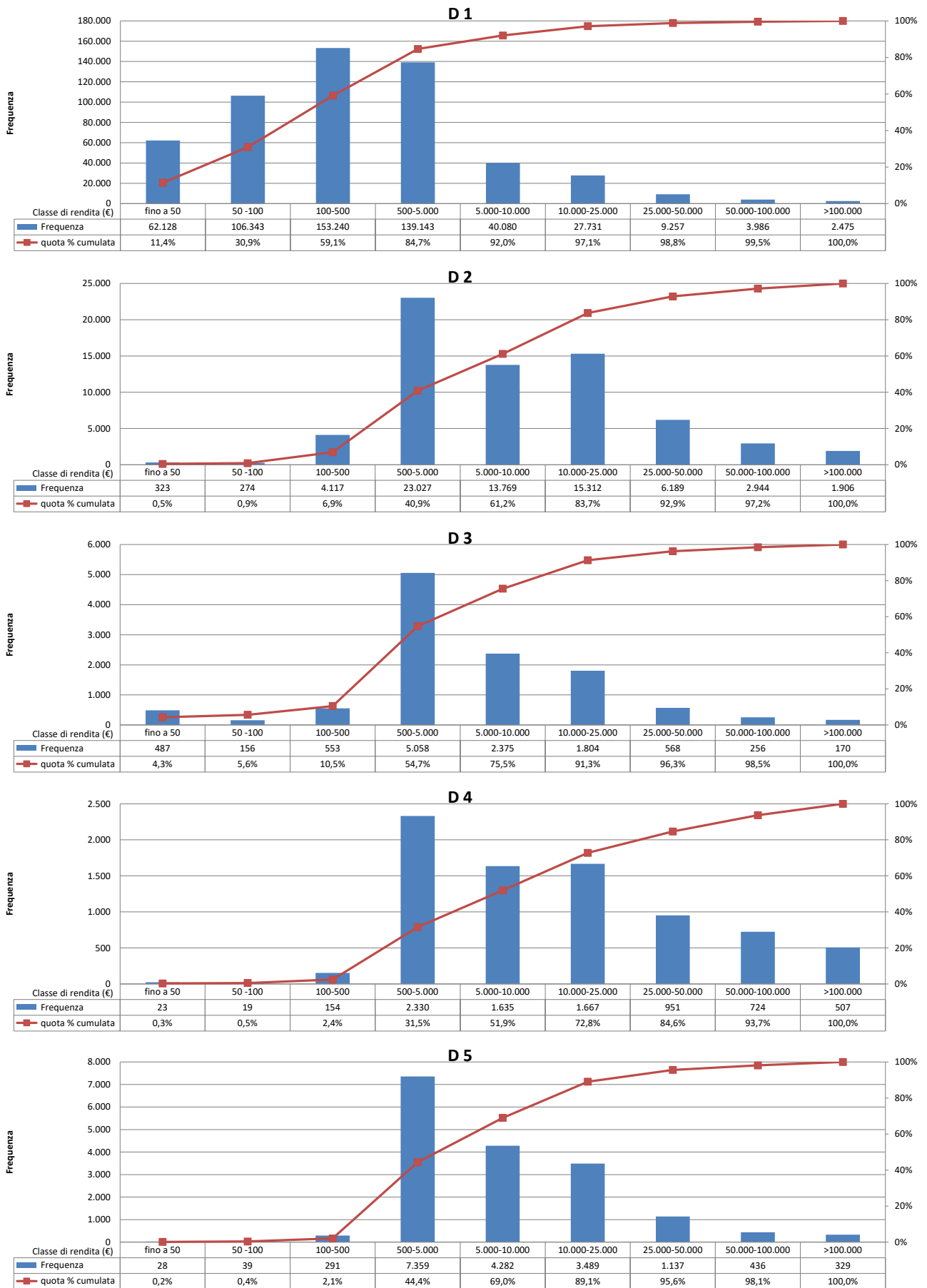
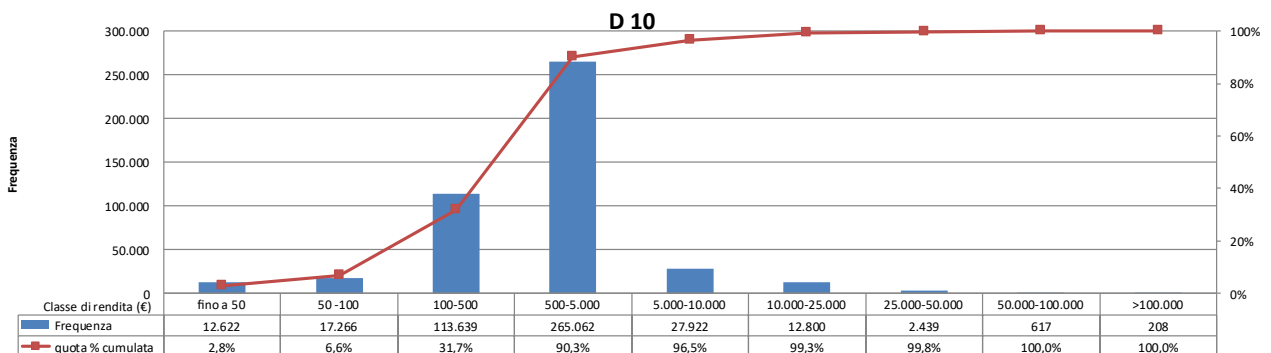
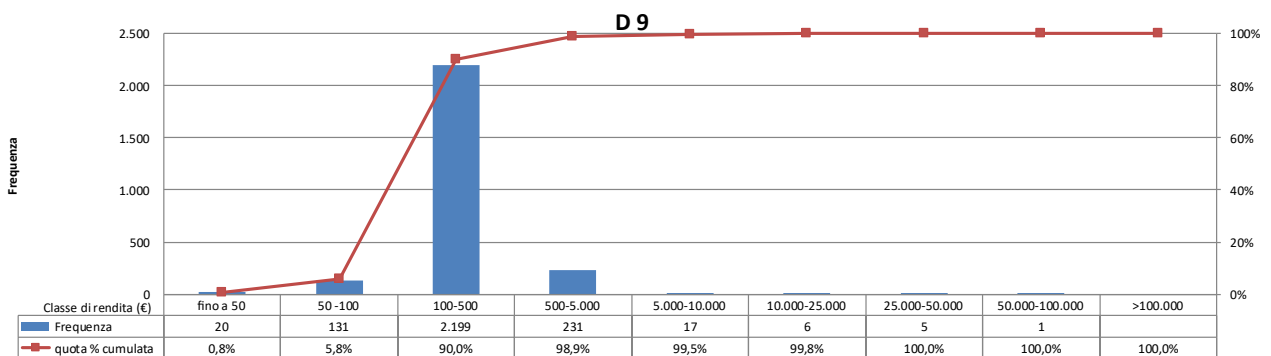
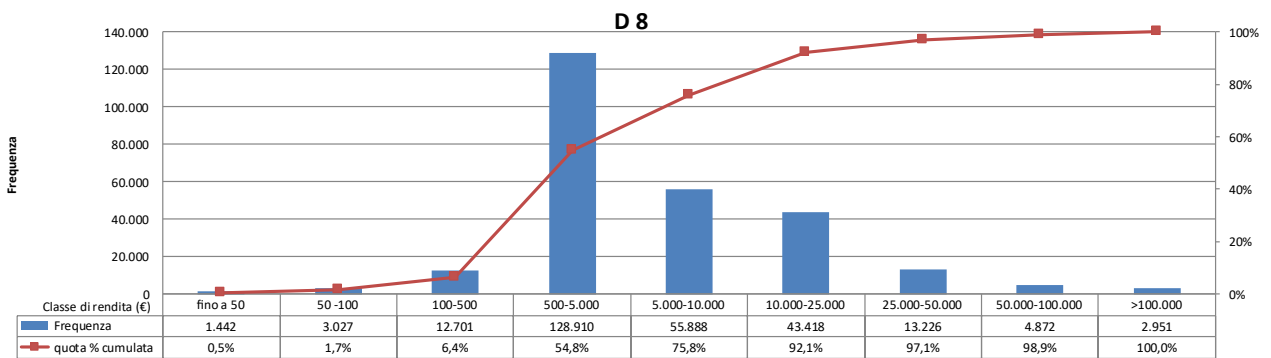
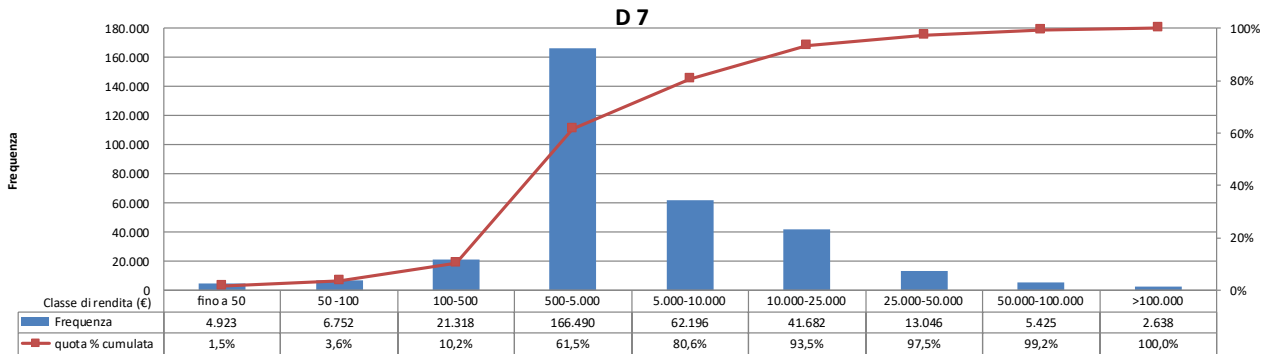
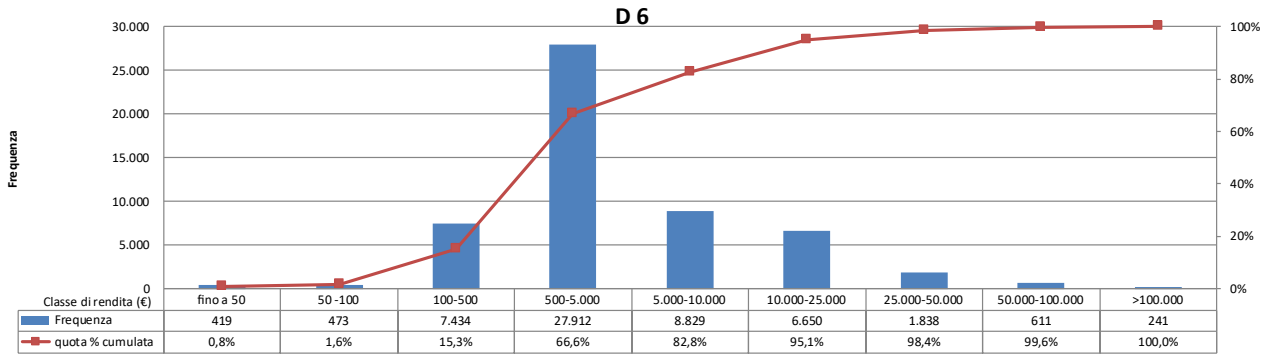


Figura 22: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D





5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare

5.1 Quadri riassuntivi - Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo E rientrano tutti le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.

La Tabella 20 illustra, per tipologia di intestatari (PF, PNF e BCC), il numero totale di unità di ciascuna categoria catastale: sono oltre 108 mila le unità immobiliari con rendita catastale del gruppo E, lo 0,5% in più rispetto al 2024, principalmente concentrate nelle categorie E/3 ed E/9, come mostrato nella Figura 23.

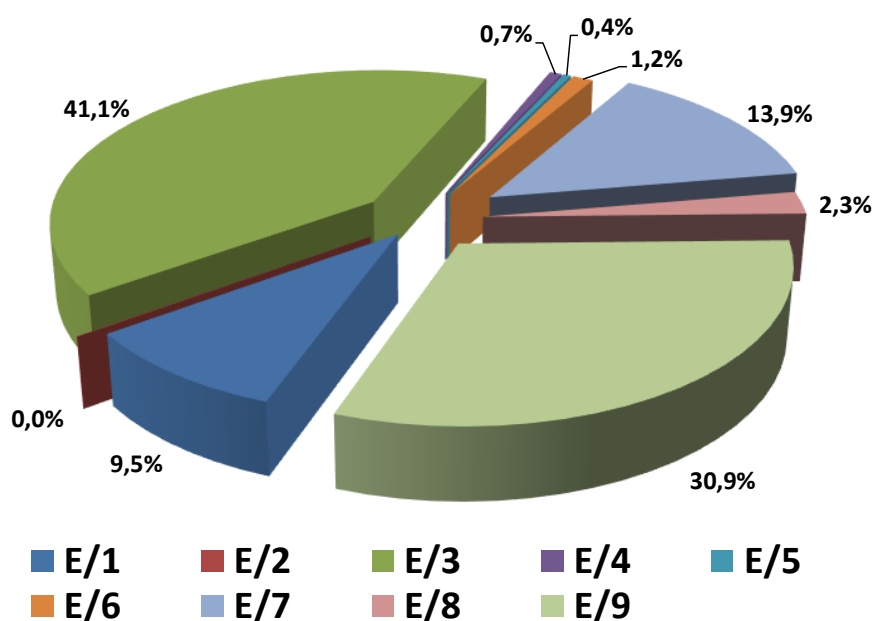
La mappa in Figura 24 presenta, infine, la distribuzione dello stock del gruppo E nelle province italiane.

Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
E/1	166	10.052	5	10.223	1,5%
E/2	10	41	-	51	2,0%
E/3	9.780	34.623	34	44.437	-0,4%
E/4	39	710	2	751	0,8%
E/5	57	413	3	473	1,5%
E/6	51	1.217	1	1.269	-0,4%
E/7	1.350	13.660	18	15.028	2,9%
E/8	375	2.150	2	2.527	2,4%
E/9	4.602	28.710	101	33.413	0,3%
Totale	16.430	91.576	166	108.172	0,5%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (71.945 unità al 31.12.2025)

Figura 23: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale



5.2 Quadri riassuntivi - Rendite Catastali per tipologia di intestatari

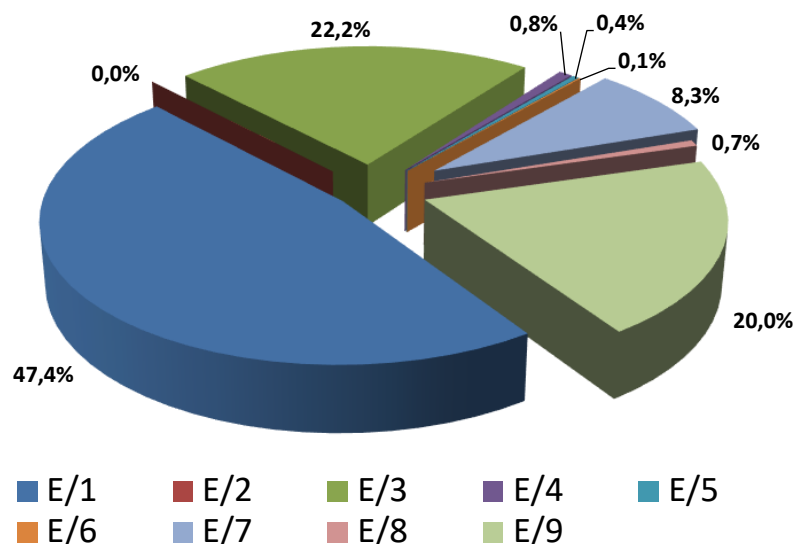
La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E risulta di circa 914 milioni di euro, in crescita dello 0,9% rispetto allo scorso anno (Tabella 21). La quota maggiore, circa il 47% della rendita totale, è attribuita alle unità immobiliari della categoria E/1 (Stazioni per servizi di trasporto), nonostante rappresentino, in termini numerici, soltanto il 9,5% dello stock del gruppo; consistenti anche le rendite delle categorie E/3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) ed E/9 (Immobili particolari con altre destinazioni), con quote rispettivamente del 22,2% e del 20,0% (Figura 25).

Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
E/1	333.385	432.868.427	133.252	433.335.065	1,9%
E/2	7.328	82.774		90.101	1,0%
E/3	23.548.775	179.173.522	127.112	202.849.409	-0,1%
E/4	82.548	7.478.835	31.665	7.593.048	0,8%
E/5	84.724	3.445.122	933	3.530.779	0,8%
E/6	41.192	1.063.703	2.185	1.107.080	-0,3%
E/7	1.654.379	74.346.798	191.797	76.192.974	4,1%
E/8	679.290	5.738.131	520	6.417.941	3,1%
E/9	6.410.890	176.572.969	243.701	183.227.559	-1,6%
Totale	32.842.512	880.770.280	731.165	914.343.956	0,9%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (71.945 unità al 31.12.2025)

Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale



Stock complessivo per i beni che non producono reddito

5.3 Quadri riassuntivi - Numero Unità per tipologia di intestatari

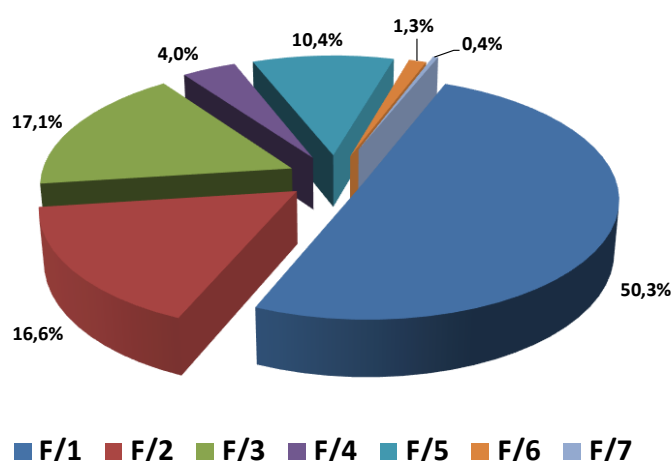
Il gruppo F contiene le unità prive di reddito ed identificate, generalmente, a soli fini inventariali. La Tabella 22 riporta lo stock del gruppo censito in catasto al 31.12.2025, disaggregato per categoria catastale e tipologia di intestatario: si tratta di oltre 3,8 milioni di immobili, +0,6% rispetto al 2024, la maggior parte dei quali, circa la metà, sono aree urbane (F/1), seguite dalle unità in corso di costruzione (F/3), più di 655 mila, e dalle unità collabenti (F/2), circa 635 mila, ovvero immobili che hanno perso la propria capacità reddituale. In questo gruppo sono presenti, inoltre, le unità in corso di definizione (F/4), i lastrici solari (F/5) e le unità in attesa di dichiarazione (F/6), cioè quelle che dovranno essere classificate in base alle caratteristiche definitive che assumeranno; infine, ci sono le unità censite in F/7 (infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione), che hanno subito il maggior incremento +15,3% rispetto al 2024 e che rappresentano appena lo 0,4% dello stock del gruppo (Figura 26).

In Figura 27, la mappa presenta la distribuzione provinciale delle unità del gruppo F.

Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F¹² per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

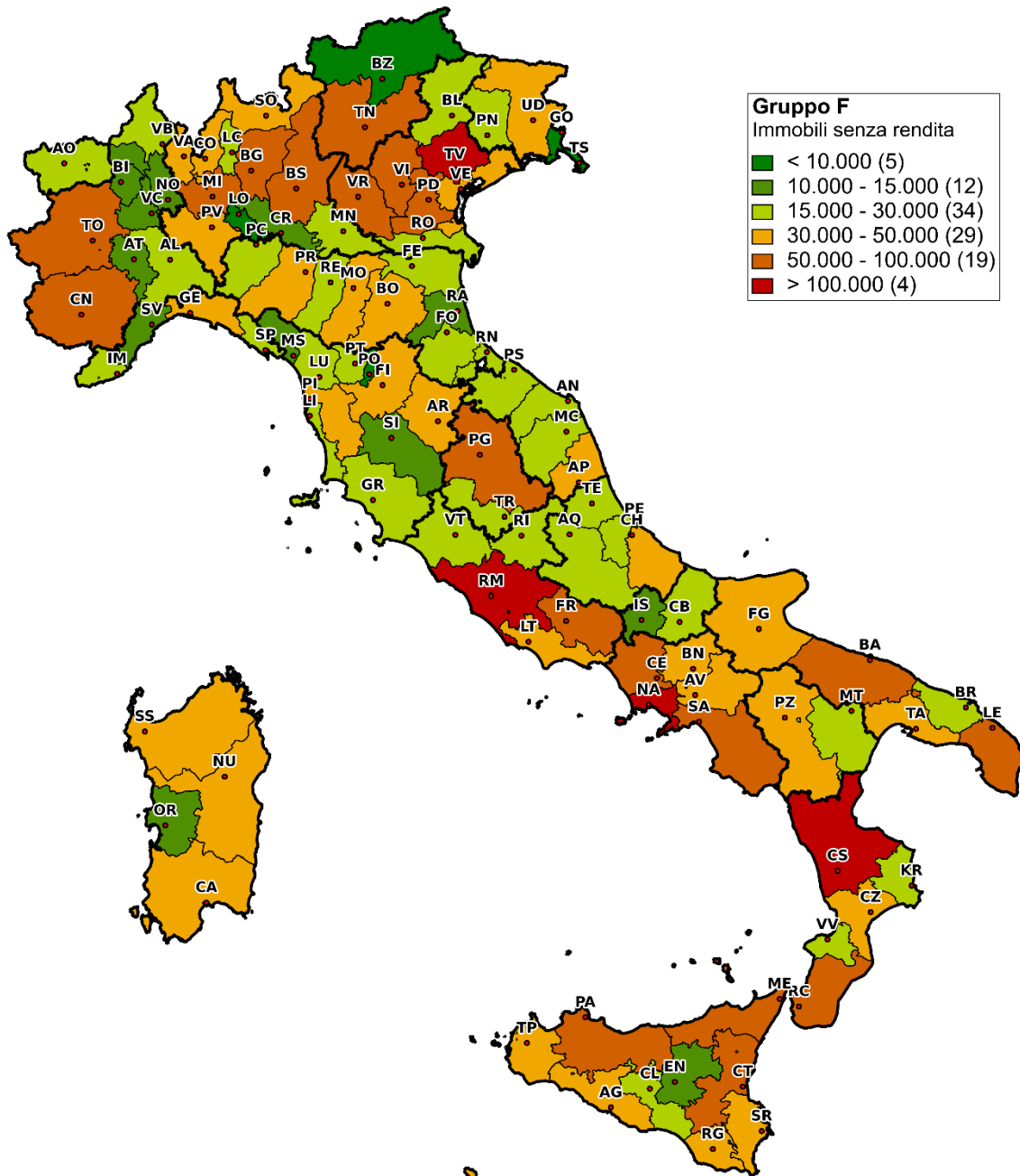
Categoria	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
F/1	1.398.126	489.637	42.269	1.930.032	1,5%
F/2	560.365	74.718	671	635.754	1,1%
F/3	553.050	102.567	561	656.178	-2,8%
F/4	118.162	32.890	2.110	153.162	-0,9%
F/5	341.139	44.661	14.360	400.160	1,3%
F/6	37.267	11.938	289	49.494	3,0%
F/7	3.812	10.654	26	14.492	15,3%
Totale	3.011.921	767.065	60.286	3.839.272	0,6%

Figura 26: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale



¹² Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 10.842 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 2.813 (di cui 9 in provincia di BS e 2 in provincia VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 4.784 unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 3.217 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 28 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento). Tali unità sono incluse in Altro.

Figura 27: Distribuzione stock gruppo F nelle province italiane



6 Appendice

6.1 Definizioni

Per una migliore specificazione dei termini e dei parametri espressi nel presente rapporto si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono.

«**Unità immobiliare urbana**» [u.i.u.]: porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (art. 2 del D.M. n. 28 del 1998).¹³

«**Rendita catastale**»: rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 9.).

«**Consistenza catastale**» (Istruzione II del 24.05.1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. su "Accertamento e Classamento". Paragrafo 11 e seguenti)

gruppo A

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (paragrafo 6.4), la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera *vano utile* lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatoi, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.);
- d) dipendenze, e cioè:
 - aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
 - locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);
 - locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatoi, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1. conteggiando separatamente e sommando:

- a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;

¹³ Secondo l'art. 4 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n.652 si definiscono immobili urbani "i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali". Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce unità immobiliare urbana "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio". La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana "ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".

- b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
 - c) come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
 - d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per $\frac{1}{2}$ di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per $\frac{1}{4}$ di vano utile;
2. apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
 3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

1. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;
2. apportando ad essa un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
3. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

- la superficie utile degli ambienti principali;
- la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e vantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C1 per la quale sono del 20%.

6.2 Note Metodologiche

Le Statistiche catastali, limitate al catasto urbano, possono suddividersi in due grossi blocchi: da un lato quelle che definiamo Statistiche censuarie, ovvero l'estrazione organizzata delle informazioni presenti negli archivi; dall'altra, quelle che definiamo Elaborazioni statistiche, che concernono elaborazioni, appunto, delle informazioni censuarie per fornire un contenuto informativo aggiuntivo a quello disponibile immediatamente dall'estrazione dei dati.

Statistiche censuarie

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo; i dati comprendono anche quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano). Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C, D ed E:

- Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente:

$$N^{\circ} U.I.U. = \sum_1^n U.I.U.$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Rendita Catastale (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle u.i.u. censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale Rendita catastale = \sum_1^n Rendita catastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Consistenza (gruppi A, B, C):
 - a. in vani per le categorie del gruppo A
 - b. in m³ (metri cubi) per le categorie del gruppo B
 - c. in m² (metri quadrati) per le categorie del gruppo C

$$Totale Consistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Elaborazioni statistiche

Il livello di dettaglio territoriale è lo stesso delle Statistiche censuarie.

Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C:

- Consistenza media (vani, m², m³) per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$ConsistenzaMedia = \frac{Totale Consistenza}{N^{\circ} UIU}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A e per ciascuna provincia/capoluogo, sono fornite le informazioni statistiche relative a dati di superficie catastale media per u.i.u. e del vano.

Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità. Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale. La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata quindi stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Ai fini del calcolo delle superficie medie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle u.i.u. appartenenti al gruppo A a livello comunale quando disponibili in banca dati;
2. per il gruppo A è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 45 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al range 15 – 30 m²). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;
3. è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per la superficie media di vano (vano medio) calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza

$$SuperficieTotale = \sum_{1}^{n} SuperficieComunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

- Superficie media per unità (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$SuperficieMediaUIU = \frac{SuperficieTotale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- Superficie media del vano (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo):

$$SuperficieMediaVano = \frac{SuperficieTotale}{TotaleConsistenza}$$

Per ciascuna provincia/capoluogo infine è stato elaborato il N° U.I.U. (totale unità) appartenenti alle categorie del gruppo F.

6.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali

TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI		
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11
A/10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A/10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E/1-E/2-E/3-E/4-E/5-E/6-E/7-E/8-E/9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6-F/7
ALTRO E BCNC	U.I.U. FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R – USO NON ACCERTATO – U.I.U. DA ACCERTARE BENI COMUNI NON CENSIBILI	

6.4 Il quadro generale delle categorie catastali

Nel paragrafo che segue è riportato il Quadro generale delle categorie catastali mediante cui si comprende significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili identificati da una lettera dell'alfabeto, così come compaiono nelle tabelle dei precedenti capitoli.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati

- A/1 - Abitazioni di tipo **signorile**.
- A/2 - Abitazioni di tipo **civile**.
- A/3 - Abitazioni di tipo **economico**.
- A/4 - Abitazioni di tipo **popolare**.
- A/5 - Abitazioni di tipo **ultrapopolare**.
- A/6 - Abitazioni di tipo **rurale**.
- A/7 - Abitazioni in **villini**.
- A/8 - Abitazioni in **ville**.
- A/9 - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10 - **Uffici e studi** privati.
- A/11 - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità destinate ad uso collettivo

- B/1 - **Collegi e convitti**, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B/2 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- B/3 - **Prigioni** e riformatori.
- B/4 - **Uffici pubblici**.
- B/5 - **Scuole**, laboratori scientifici.
- B/6 - **Biblioteche**, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9.
- B/7 - **Cappelle e oratori** non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 - **Magazzini** sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C sono unità a destinazione ordinaria commerciale e varia

- C/1 - Negozi e botteghe.
- C/2 - Magazzini e locali di deposito.
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri.
- C/4 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/5 - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/6 - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**
- C/7 - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 - **Opifici.**
- D/2 - **Alberghi e pensioni.**
- D/3 - **Teatri, cinematografi,** sale per concerti e spettacoli e simili.
- D/4 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5 - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/7 - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 - **Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 - **Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- E/1 - **Stazioni** per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 - **Ponti comunali e provinciali** soggetti a pedaggio.
- E/3 - **Costruzioni e fabbricati** per speciali **esigenze pubbliche.**
- E/4 - **Recinti chiusi** per speciali **esigenze pubbliche.**
- E/5 - Fabbricati costituenti **fortificazioni** e loro dipendenze.
- E/6 - **Fari, semafori, torri** per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7 - **Fabbricati** destinati **all'esercizio pubblico dei culti.**
- E/8 - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri,** esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO

GRUPPO F¹⁴

- F/1 - Area urbana.
- F/2 - Unità collabente.
- F/3 - Unità in corso di costruzione.
- F/4 - Unità in corso di definizione.
- F/5 - Lastrico solare.
- F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione.
- F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

ALTRO

Nella voce **Altro** non presente nel quadro generale delle categorie catastali ma presente in questo documento, sono comprese tutte le unità "in lavorazione" e che quindi non trovano al momento della rilevazione collocazione precisa nelle altre tipologie catastali.

- Unità Immobiliari Urbane **fuori tariffa**
- Unità **partita R**
- Uso **non accertato**
- Unità Immobiliari Urbane **da accertare**

¹⁴ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009. La categoria F/7 è stata introdotta con circolare dell'Agenzia delle Entrate n°18/E del 08-06-2017. In essa vengono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione".

Nelle province di Trento e Bolzano sono previste oltre la categoria F/7, anche le categorie F/9, F/10, F/11 e F/50. In particolare, nella provincia di Bolzano in F/9 unità proveniente dal catasto fondiario; in F/10 fabbricati ritenuti rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di classamento, in F/50 sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili. Nella provincia di Trento in F/9 sono censite unità provenienti dal catasto fondiario - da verificare; in F/10 unità dichiarate o ritenute rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di accatastamento.

Indice delle tabelle

Tabella 1: <i>Stock</i> immobiliare al 31.12.2025.....	4
Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	6
Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	7
Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	8
Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	9
Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	12
Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari....	13
Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	14
Tabella 9: Superficie media (m ²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	14
Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	18
Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	20
Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	22
Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	23
Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari.....	24
Tabella 15: Volume medio (m ³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari	24
Tabella 16: Superficie media (m ²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari	24
Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	25
Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	27
Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D	28
Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	31
Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua.....	33
Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	34

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione <i>stock</i> immobiliare al 31.12.2025	5
Figura 2: Distribuzione <i>stock</i> complessivo per tipologia di intestatari.....	6
Figura 3: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari	7
Figura 4: Distribuzione <i>stock</i> abitazioni per categoria catastale.....	9
Figura 5: Distribuzione <i>stock</i> residenziale nelle province italiane.....	10
Figura 6: Distribuzione numero abitazioni per abitante nelle province italiane.....	11
Figura 7: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale	12
Figura 8: Distribuzione superficie delle abitazioni per abitante nelle province italiane	15
Figura 9: Distribuzione <i>stock</i> A/10 per tipologia di intestatari	16
Figura 10: Distribuzione <i>stock</i> A/10 nelle province italiane	17
Figura 11: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale	18
Figura 12: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B nelle province italiane	19
Figura 13: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale	20
Figura 14: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C nelle province italiane	21
Figura 15: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari	22
Figura 16: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale	22
Figura 17: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale	23
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale	25
Figura 19: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane	26
Figura 20: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale	27
Figura 21: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D	28
Figura 22: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D	29
Figura 23: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale	31
Figura 24: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane.....	32
Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale	33
Figura 26: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale.....	34
Figura 27: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F nelle province italiane	35