Cos’è la visura catastale e a cosa serve

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



In Italia, i **beni immobili**(ossia terreni e fabbricati di vario genere) devono essere registrati in un apposito archivio, il **Catasto**. Le informazioni depositate presso gli archivi catastali possono essere reperite per mezzo di un’apposita procedura di ricerca, denominata **visura**; con lo stesso termine si identifica anche il documento tecnico di riepilogo che contiene i riscontri emersi durante la ricerca d’archivio. La **visura catastale**è uno strumento molto importante e talvolta costituisce una risorsa indispensabile per finalizzare alcune transazioni: di seguito, vediamo come si ottiene, quali informazioni riporta al suo interno e in quali circostanze si rende necessaria.

Come richiedere e ottenere una visura al Catasto

Chiunque abbia interesse a consultare la visura catastale di un’immobile può inoltrare la richiesta, anche per via telematica, all’**Agenzia delle Entrate**, utilizzando gli strumenti e i tool disponibili nell’apposita sezione del portale online. In alternativa, è possibile rivolgersi ad un sito specializzato nell’erogazione di servizi di questo tipo come **www.ivisura.it**. In entrambi i casi, si tratta di un servizio a pagamento; se la richiesta viene inoltrata online, il richiedente riceve la visura in formato pdf, e può consultarla in qualsiasi momento. Nel caso in cui sia necessario produrre un documento con valore legale, e non semplicemente riepilogativo, bisogna richiedere il **certificato catastale** oppure una visura certificata, il cui costo è maggiore rispetto a quella ordinaria. Il servizio di visura catastale non è disponibile per le Province Autonome di Trento e Bolzano, poiché entrambi gli enti utilizzano il Catasto Tavolare. Per effettuare la richiesta di ricerca dei dati è sufficiente disporre degli estremi anagrafici dell’intestatario del bene oppure delle informazioni catastali relative all’immobile.

A cosa serve la visura catastale

La visura catastale serve anzitutto a fornire un riepilogo chiaro e sintetico delle informazioni tecniche che consentono l'identificazione del bene immobile. Il documento di riepilogo della procedura di ricerca, infatti, riporta i seguenti dati:

estremi di identificazione dell'immobile, ossia l'indirizzo in cui si trova il fabbricato o il terreno, assieme alla particella e l'unità;

dati reddituali del bene;

i riferimenti grafici (piantina o mappa catastale);

eventuali atti di aggiornamento.

Queste informazioni possono risultare utili non soltanto per la semplice **consultazione**ma anche, ad esempio, nell'ambito di una trattativa di compravendita. In tal caso, è il potenziale acquirente che, a tutela dei propri interessi, può richiedere una visura per verificare qual è la situazione catastale dell'immobile che intende acquistare. Il documento, infatti, consente sia di fotografare la condizione attuale sia l'evoluzione storica del bene; il soggetto interessato, infatti, può richiedere sia una visura ordinaria sia una storica, nella quale viene riportata la situazione catastale pregressa.

Come leggere le informazioni riportate nel documento

La visura catastale è un documento che riporta riscontri tecnici specifici e, di conseguenza, potrebbe risultare di difficile comprensione. Ad ogni modo, la maggior parte dei dati presenti all'interno di una visura sono composti dalle seguenti voci:

il **comune**in cui si trova il fabbricato o il terreno;

sezione amministrativa e **sezione urbana**: sono voci specifiche del Catasto dei fabbricati;

sezione censuaria(si trova solo nelle visure dei terreni);

foglioe **particella**: indicano la zona del territorio comunale in cui si trova l'immobile;

categoria, **classe**e **consistenza**: questi tre parametri, che valgono soltanto per i fabbricati, servono a specificare il tipo di immobile e le dimensioni dello stesso;

rendita catastale: si tratta di un valore fiscale che serve a calcolare tasse e imposte sui fabbricati.

Le visure catastali dei terreni contengono, inoltre, una serie di dati specifici, come ad esempio la qualità (ossia il tipo di coltura agraria praticata su quel terreno), la classe (che corrisponde al grado di produttività) e l'estensione superficiale, espressa in are, centiare o ettari.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/cose-la-visura-catastale-e-cosa-serve/127546