FiscoOggi
RIVISTA ONLINE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Attualità

Come fare una visura catastale, in ufficio oppure online con un click!

24 Ottobre 2019

Uno “sguardo” alla situazione del proprio immobile può essere richiesto gratuitamente dal sito dell’Agenzia delle entrate, senza inutili code e in ogni momento della giornata

C’era una volta il vecchio ufficio del catasto, un luogo che nell’immaginario collettivo spesso si configura come un fabbricato pieno di faldoni e di polvere e in cui ci si doveva necessariamente recare per ottenere la visura catastale del proprio immobile. Oggi, per fortuna, le cose sono cambiate: chiunque, in pochi secondi, può accedere alle banche dati dell’amministrazione, direttamente dal proprio *computer*, *tablet* o *smartphone* per ottenere immediatamente la visura della propria casa. Ma andiamo per ordine. Che cos’è la visura catastale?

La visura catastale

È una sorta di “carta d’identità” di un immobile: la visura catastale contiene, infatti, i dati identificativi, reddituali e di classamento di un fabbricato o di un terreno (come, per esempio, il Comune, la sezione urbana, il foglio, la particella, l’eventuale subalterno, la rendita o il reddito dominicale e agrario, la superficie catastale, la classe, la categoria, la consistenza, eccetera), i dati anagrafici degli intestatari, la mappa catastale (nel caso dei terreni), le planimetrie (per le unità immobiliari urbane) e altre informazioni.

I dati sono disponibili per tutta Italia, a eccezione di Trento e Bolzano, dove i servizi catastali sono gestiti dalle rispettive province autonome.

Se si escludono le planimetrie, che possono essere consultate solo esclusivamente dagli aventi

diritto sull'immobile o dai loro delegati, le altre informazioni sono pubbliche e, quindi, disponibili per tutti i cittadini, pagando i relativi tributi speciali catastali e nel rispetto della normativa vigente.
Se a richiedere la visura dell'immobile è il titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, le consultazioni catastali sugli immobili sono esenti da tributi.

Come fare la visura personale sul sito dell'Agenzia

Il sito dell'Agenzia delle entrate permette di ottenere la visura catastale del proprio immobile in maniera gratuita, comodamente da casa e con pochi semplici click. Per farlo è necessario accedere all'area riservata del sito tramite le credenziali *Entratel* o *Fisconline*, attraverso la Carta nazionale dei servizi o – per chi è già registrato – anche utilizzando **Spid**, il Sistema pubblico di identità digitale, che permette con una sola registrazione di accedere a tutti i servizi *online* della pubblica amministrazione con un unico nome utente e *password*.
Una volta entrati, basta cliccare nel menù a sinistra sulla voce "*Servizi ipotecari e catastali, Osservatorio mercato immobiliare*" e successivamente su "*Consultazioni personali*". Dopo aver letto l'informativa, il sistema restituirà automaticamente il nome e cognome dell'utente: a questo punto basterà premere il pulsante "ricerca" per avere l'elenco degli immobili di cui quell'utente risulta intestatario in quel preciso momento. Selezionando, quindi, la voce "*immobili*" si possono salvare in formato Pdf la visura catastale, quella planimetrica (per i fabbricati) o su mappa (per i terreni) ed eventualmente anche l'ispezione ipotecaria.
Ma cosa significano le informazioni presenti nella visura? Niente paura. Sul sito dell'Agenzia è disponibile anche una scheda che fornisce tutte le i**nformazioni utili per imparare a "leggere" una visura** in completa autonomia.

Visura gratuita anche negli uffici

La visura personale è gratuita anche se richiesta fisicamente presso gli uffici provinciali –Territorio delle Entrate oppure presso gli sportelli catastali decentrati. L'Agenzia ha, infatti, attivato presso i Comuni, le Comunità montane e le Unioni di Comuni, che ne hanno fatto richiesta, degli sportelli catastali decentrati, che operano in modalità autogestita e che rilasciano al pubblico le visure.
Per richiedere la visura catastale agli uffici dell'Agenzia è necessario compilare l'apposito **modello** e presentarlo allo sportello.

Se non si vuole il "fai da te" arriva il professionista

Resta comunque sempre aperta la possibilità di ricorrere a un professionista ovvero un intermediario che si occuperà di richiedere le visure all'Agenzia, grazie a un applicativo che l'amministrazione fiscale mette a loro disposizione, e consegnarle al cliente. In questo caso, però, il professionista potrebbe richiedere un compenso, anche nelle ipotesi delle visure personali.

A cosa serve la visura catastale

Conoscere le informazioni presenti nella banca dati catastale relative al proprio immobile è importante per diversi motivi. I dati contenuti nella visura catastale, per esempio, sono utili nelle compravendite immobiliari o in caso di locazioni, per il calcolo di alcune imposte come l'Imu o la Tari, ma anche nel caso di successioni e a volte per l'allaccio di alcune utenze domestiche.

Meglio, dunque, averla sempre a disposizione: ci farà risparmiare tempo quando ne avremo necessità e – in caso di errori – potremo attivarci tempestivamente per farli correggere (vedi articolo "***Via web o front office, doppia chance per la correzione dei dati catastali***").

di

Fabio Brocceri

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/come-fare-visura-catastale-ufficio-oppure-online-click