

Visura catastale

Quando si ha necessità di consultare le informazioni catastali di un immobile, occorre richiedere la cosiddetta visura catastale, che permette di acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i dati grafici dei terreni (mappe) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- gli atti di aggiornamento catastale.

Come avviene la ricerca

Per ottenere una visura catastale, gli utenti hanno a disposizione le seguenti modalità di ricerca dei dati catastali:

- **Ricerca per immobile:** La consultazione si esegue utilizzando due possibili chiavi di ricerca:

- l'identificativo catastale del bene, cioè la particella catastale per il Catasto terreni o l'unità immobiliare urbana per il Catasto urbano
- l'indirizzo dell'unità immobiliare urbana. In questo caso, la ricerca è limitata all'archivio del solo Catasto fabbricati.

- **Ricerca per soggetto:** la ricerca dei dati di un bene immobile, intestato a uno o più soggetti, prevede la consultazione delle informazioni inserendo i dati anagrafici del soggetto interessato: cognome, nome, sesso, codice fiscale, se persona fisica, denominazione e sede legale, se persona giuridica. La ricerca può essere eseguita negli archivi sia del Catasto terreni sia del Catasto fabbricati.

- **Ricerca per partita:** in tal caso la consultazione avviene inserendo il numero identificativo dell'intestatario di uno o più beni immobili.

- **Ricerca per periodo di riferimento:** in relazione a un determinato periodo di riferimento si può richiedere una visura attuale, se riferita alla situazione catastale corrente oppure storica, se riferita a tutte le situazioni relative al periodo richiesto e contenute nella banca dati informatizzata.

Come leggere una visura catastale

La visura catastale di un bene immobile contiene dati precisi, ossia:

- **Indirizzo:** ubicazione dell'immobile, comprensiva del numero civico, scala, piano e interno dell'unità immobiliare.
- **Zona censuaria:** indica la porzione omogenea di territorio comunale nell'ambito della quale la redditività dei fabbricati è da considerarsi uniforme.
- **Categoria:** tipologia delle unità immobiliari, presenti nella zona censuaria
- **Classe:** parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (cioè, in quanto, la redditività è omogenea all'interno del Comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' a 'n' al crescere della redditività.
- **Consistenza:** indica la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e gli uffici (immobili della categoria A) è espressa in metri quadri
- **Rendita:** per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C, la rendita catastale è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa unitaria specifica per Comune, zona censuaria e corrispondente alla categoria e classe. Per le unità immobiliari appartenenti ai gruppi delle categorie D ed E la rendita è determinata attraverso stima diretta.
- **Foglio:** porzione di territorio comunale che il catasto rappresenta nelle proprie mappe cartografiche.

- Particella: è detta anche mappale o numero di mappa, rappresenta all'interno del foglio, una porzione di terreno, o il fabbricato e l'eventuale area di pertinenza, e viene contrassegnata, tranne rare eccezioni, da un numero. Il dato è sempre obbligatorio.
- Denominatore: dato eventualmente presente solo per immobili che appartengono al Catasto fondiario (province di Trieste e Gorizia e porzioni di quelle di Udine e Belluno).
- Subalterno: per il Catasto fabbricati, dove presente, identifica un bene immobile, compresa la singola unità immobiliare esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente. Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare; diversamente, il sistema produrrà l'elenco delle unità immobiliari urbane aventi stessa particella al fine della loro successiva selezione singola. Per il Catasto terreni, dove presente essenzialmente si riferisce ai fabbricati rurali.

Qualora si riscontrassero inesattezze su quanto riportato in visura, i nostri professionisti potranno aiutarvi a sistemare la situazione al Catasto.