

# Visura Catastale Online

VADEMECUM ALL'ACQUISTO ONLINE

Author: [Prontocatasto](#)  
Website: [www.visuracatastaleonline.it](http://www.visuracatastaleonline.it)

## Mi serve una visura catastale

*e non ho mai fatto un acquisto su internet ! Non so neppure con precisione cos'è una visura catastale !  
Che faccio ? Chiamo Luigi che è tanto bravo col computer ?*

Niente paura ! Prima della fine di quest'articolo avrai scaricato la tua visura catastale online e starai pensando: possibile? è stato davvero così facile ?

Ma partiamo dall'inizio.

### Cosa mi serve per richiedere una visura catastale online ?

Diciamo subito cosa non ti serve: non ti serve Luigi e non ti serve essere un esperto di computer.

Vediamo invece cosa sicuramente ti serve: ti serve qualche informazione circa l'immobile del quale vuoi ottenere la visura (su questo ci torneremo tra breve) e ti serve un account PayPal oppure una carta di credito, meglio se prepagata come la Postepay.

Inoltre bisogna trovare un buon sito web su cui fare l'acquisto.

### Ma qual'è il miglior sito su cui richiedere una visura catastale online ?

E qui conviene fare qualche osservazione di carattere generale.

Di siti che offrono acquisti online di servizi catastali ce ne sono diversi e quasi tutti sono seri e professionali. Perlopiù si differenziano per le tempistiche nel fornire il documento, i canali di comunicazione con gli utenti, i metodi di pagamento e naturalmente i costi del servizio.

A parte ciò, un buon sito dovrebbe dare all'utente tutte le informazioni necessarie per consentirgli una scelta consapevole e trasparente, dedicando particolare attenzione a coloro che non hanno tanta dimestichezza con il mondo dei servizi online. Le procedure di richiesta e pagamento dovrebbero essere accessibili e intuitive e i prezzi dovrebbero essere ben evidenziati e motivati dall'inizio alla fine.

Inoltre il sito dovrebbe essere tanto "elastico" da consentire una navigabilità ottimale sia che si utilizzi il tablet, lo smartphone o il computer con monitor gigante.

Non esiste dunque il "miglior sito" per fare tale acquisti ma esistono siti più o meno chiari e fruibili che consentono all'utente l'ottenimento del documento desiderato nella maniera più agevole.

## Come si richiede una visura catastale online ?

Indipendentemente da quale sito utilizzi per avere la visura, troverai certamente queste pagine web da compilare:

- una pagina relativa ai **dati della richiesta** del servizio, nella quale inserire i dati che conosci circa l'immobile di cui vuoi ottenere la visura,
- una pagina relativa ai **dati del richiedente**, nella quale inserire i dati che servono sostanzialmente per rilasciare la fattura di acquisto,
- una pagina tramite la quale effettuare fisicamente il **pagamento online**.

Taluni siti consentono anche il pagamento a mezzo bonifico bancario; in tal caso salterai il passaggio del pagamento online propedeutico all'ottenimento del servizio il quale ti verrà rilasciato solo dopo la ricezione del bonifico.

## Come compilo la pagina di richiesta ?

Sostanzialmente ci sono 4 modalità di richiesta per consentirti di ottenere la visura sulla base delle informazioni che conosci; vediamo quali sono.

Se sai che il proprietario dell'immobile è una persona e conosci qualche dato anagrafico di tale persona puoi effettuare una **ricerca per soggetto proprietario**: di solito è sufficiente inserire nome, cognome e codice fiscale (o data di nascita) del soggetto.

Se sai che l'immobile è intestato ad una società e ne conosci qualche dato puoi effettuare una **ricerca per soggetto giuridico**: di solito è sufficiente inserire il codice fiscale e la denominazione dell'azienda.

Se non hai informazioni sui proprietari ma conosci l'indirizzo dell'immobile sul quale vuoi richiedere la visura puoi effettuare una **ricerca per indirizzo** inserendo tale informazione nella pagina. Alcuni siti addirittura utilizzano le mappe di google per far individuare la posizione dell'immobile.

Se conosci invece i dati catastali dell'immobile sul quale vuoi richiedere la visura puoi effettuare una **ricerca per dati catastali**: in tal caso bisogna inserire foglio, particella ed eventualmente subalterno dell'immobile.

Per le sole ricerche per soggetto proprietario e giuridico la ricerca può essere effettuata a livello anche nazionale, per le altre tipologie di ricerca invece è possibile effettuare la ricerca unicamente specificando provincia e comune dove è ubicato l'immobile.

In ogni caso tutte le modalità di ricerca consentono di ottenere, se presente, il medesimo documento di visura catastale.

## Come compilo la pagina dei dati del richiedente ?

Questa parte è facile. Di solito bisogna scegliere quale "tipo" di cliente sei tra: persona fisica, persona giuridica, ditta individuale o libero professionista. Questo perché le diverse tipologie devono fornire diversi dati ai fini della compilazione della fattura.

Una persona fisica, ad esempio, dovrà fornire il proprio nome, cognome, codice fiscale e indirizzo mentre un libero professionista dovrà fornire il proprio nome, cognome, codice fiscale, partita iva e indirizzo. Ulteriori dati facoltativi possono essere i recapiti telefonici o un indirizzo di posta elettronica.

Quest'ultimo può essere talvolta obbligatorio poiché viene utilizzato per inviare il documento catastale richiesto e/o la fattura del servizio al termine del pagamento.

## Come effettuo il pagamento online ?

Per quanto riguarda questo discorso si rimanda alla relativa sezione di pagamento del sito scelto per l'acquisto online.

In generale si può dire che quando le transazioni online sono affidate a società specializzate come Paypal allora la sicurezza è quanto più vicina possibile all'eccellenza poiché tali società, specializzate in crittografia e sicurezza, gestiscono sui loro server migliaia di transazioni al secondo.

Alcuni siti inglobano la fase di pagamento al proprio interno, altri invece fanno temporaneamente transitare su di un sito "esterno" specializzato in pagamenti elettronici (come Paypal) per poi ritornare appena concluso il pagamento.

## Ok ho finito ! Ma dov'è la mia visura ?

Il servizio ti può essere dato in più modi.

La maggior parte dei siti lo inviano come allegato all'indirizzo email fornito in fase di richiesta (controllate la cartella "spam"), altri fanno fare il download da un'area utente personale alla quale si può accedere tramite utenza e password fornite dal sito stesso in fase di richiesta. Solo alcuni consentono anche l'invio tramite le Poste con un piccolo sovrapprezzo.

## Cos'è la visura catastale ?

La visura catastale è un documento rilasciato dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) all'interno del quale sono presenti informazioni su beni immobili, terreni o fabbricati, ubicati nel territorio italiano.

I dati contenuti nella visura catastale sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- dati identificati dell'immobile quali comune, indirizzo, sezione urbana, foglio, particella, subalterno
- dati di classamento quali rendita catastale o reddito dominicale per i terreni, numero di vani, superficie in mq, categoria catastale, classe, zona censuaria eventualmente con microzona, consistenza
- dati dei proprietari/intestatari quali anagrafica del proprietario, nudo proprietario, eventuale usufruttuario dell'immobile e annotazioni

Ogni visura può essere richiesta in 2 modalità: semplice o storica. Nella modalità semplice vengono restituite le sole informazioni correnti, nella modalità storica vengono restituite anche tutte le eventuali variazioni registrate sino ad oggi.

E' importante sapere che le visure catastali non hanno valore legale ma hanno valore fiscale, ossia possono essere utilizzate per il pagamento delle tasse.

Infine l'Agenzia del Territorio non può fornire le visure catastali per le provincie di Bolzano e Trento, per esse infatti esiste un catasto speciale denominato "tavolare".

Oltre alla visura ci sono altri servizi catastali richiedibili su internet; le modalità di richiesta sono molto simili a quella già viste per la visura catastale e anche le fasi di acquisto sono tendenzialmente le stesse.

Ecco i principali:

- mappa catastale
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico
- volture catastali
- elenco immobili

## E' possibile ottenere gratis una visura catastale ?

Di recente l'Agenzia delle Entrate ha messo a disposizione sul proprio sito un servizio online gratuito attraverso il quale chiunque, previa registrazione, può far richiesta per ottenere la visura catastale di un bene immobile (sia esso terreno o fabbricato) del quale risulti proprietario o intestatario.

In altre parole: non è possibile richiedere visure catastali su immobili di terzi.

Al termine della procedura il documento richiesto verrà scaricato nel noto formato pdf e sarà dunque possibile stamparlo.

# Come si legge una visura catastale ?

*Ok, sono riuscito ad ottenere la visura catastale online. Ma come faccio a leggerla? Non sono mica un tecnico!*

Vediamo ora quali sono gli elementi presenti nella visura catastale e a cosa in realtà si riferiscono.

In alto ci sono sempre la data e l'ora in cui è stata effettuata la visura, inoltre c'è un codice identificativo della visura richiesta ed il numero di pagine ottenute. Al centro ben visibile c'è la tipologia di richiesta (visura per soggetto, per immobile, ecc.).

Nella sezione "dati della richiesta" sono ripetuti i dati con cui è stata fatta la richiesta. Nella sezione "soggetto individuato" sono presenti alcuni dati anagrafici del soggetto rintracciato con i dati della richiesta tra cui: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale.

Più in basso viene specificato il comune in cui si trova l'immobile del soggetto cercato ed il relativo tipo di catasto (terreni o fabbricati).

La tabella centrale, cuore della visura catastale, riporta i dati identificativi dell'immobile; vediamo in dettaglio i singoli campi:

- foglio, è una porzione di territorio comunale che il catasto rappresenta nelle proprie mappe cartografiche;
- particella o mappale, è una porzione all'interno del foglio e può rappresentare un terreno od un fabbricato e l'eventuale area di pertinenza;
- sub o subalterno, è l'identificativo della singola unità immobiliare presente su di una particella, ossia la minima entità inventariabile. Nei fabbricati ad ogni unità immobiliare generalmente corrisponde un subalterno, mentre nei terreni corrisponde un fabbricato rurale; se un fabbricato è composto da una sola unità immobiliare il subalterno potrebbe mancare;
- qualità, è il tipo di coltivazione nel catasto terreni;
- classe, è un numero che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B, C. Viene indicata con U (unica) se non c'è una ripartizione in classi oppure con dei numeri da 1 ad N in base alla redditività;
- consistenza, indica la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e gli uffici si usa il "vano" come unità di misura, tranne che per negozi, magazzini e rimesse per i quali si usa il metro quadro; per le categorie D ed E la consistenza non viene indicata;
- superficie, è l'equivalente della consistenza per i terreni e si esprime in ettari (ha), are e centiare(ca);
- rendita, per gli immobili delle categorie A, B, C la [rendita catastale](#) è calcolata tramite la consistenza, la tariffa unitaria specifica del comune e la zona censuaria; per gli immobili delle categorie D ed E la rendita è determinata da una stima diretta;
- reddito dominicale e reddito agrario, sono l'equivalente della rendita per i terreni e sono determinati in base alla qualità del terreno ed alla produttività media ordinaria;
- altre informazioni, è dove possono trovarsi dati relativi a indirizzi dell'immobile, eventuali annotazioni (poi dettagliate più in basso nella visura), variazioni del classamento, dati sulla costituzione, ecc..

A seguire nella visura catastale c'è un breve riepilogo dei dati dell'immobile quali: il numero vani, i metri quadri (del garage) e la rendita catastale per i fabbricati, superficie, redditi dominicale e agrario per i terreni.

Infine ci possono essere delle tabelle che fanno riferimento alle singole righe numerate presenti nella tabella centrale. Si trovano sotto la dicitura "Intestazione degli immobili indicati al n. #" e presentano un dettaglio delle persone fisiche e/o giuridiche che godono di diritti sugli immobili, in particolare troviamo: nome, cognome, luogo e data di nascita e il codice fiscale nella sezione "Dati Anagrafici".

Nella sezione "Diritti e oneri reali" ci sono le quote dei diritti ed oneri del relativo soggetto espressi in frazione. Più in basso vi possono essere le informazioni relative al titolo di provenienza (rogito, decreto di trasferimento, ecc.), la data dell'atto, il notaio e la sede dell'atto e per ultimo il numero di repertorio.