

ACCESSO GRATUITO ALLA CONSULTAZIONE DELLE BANCA DATI

Provvedimento Agenzia delle Entrate n. 460187/2024

A partire dal 1° gennaio 2025 le **consultazioni catastali telematiche sono completamente gratuite**.

Per effetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 139/2024 e del provvedimento 460187/2024 dell'Agenzia delle Entrate, per l'accesso alle banche dati catastali, infatti, non è previsto alcun **pagamento di contributi annuali e costi per singole consultazioni**.

La novità riguarda sia i **professionisti registrati sulla piattaforma SISTER** che i semplici **cittadini**. Rimangono invece dovuti i tributi per le **consultazioni ipotecarie**, a meno che il soggetto richiedente non sia proprietario, anche in quota, dell'immobile oggetto della ricerca.

Anche le pubbliche amministrazioni beneficiano delle nuove misure. Gli enti potranno continuare ad accedere ai dati catastali attraverso il **Sistema Integrato del Territorio (SIT)** e i **Servizi Massivi di Interscambio Dati-Territorio (SMIDT)**.

Inoltre, dal **1° luglio 2025**, come previsto dal provvedimento n. 460141 del 30 dicembre 2024 (in applicazione dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001), è semplificata la **procedura di registrazione dei frazionamenti**; i professionisti non sono più tenuti a depositare una copia cartacea della documentazione presso gli uffici comunali prima di procedere alla registrazione al catasto; è l'Agenzia delle Entrate a informare i Comuni.

Le tabelle millesimali non sono contenute in una visura catastale, ma sono documenti indispensabili in quanto rappresentano le quote di proprietà di tutti i condomini: da esse dipende la ripartizione delle spese ordinarie e/o straordinarie e soprattutto le maggioranze assembleari.

Dati catastali e ipotecari online: cosa cambia dal 2025

Il D.Lgs 139/2024, nel dettare disposizioni per la razionalizzazione dei tributi indiretti diversi dall'IVA, all'articolo 7 ha sostituito l'articolo 1, comma 5, del D.L. 2/2006, n. 2, stabilendo che la **consultazione telematica ipotecaria e catastale è consentita a chiunque** secondo modalità definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Nella nuova "Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali" il provvedimento prevede anche la **riduzione degli importi delle ispezioni ipotecarie del 20%** per le richieste effettuate per via telematica, a fronte dell'attuale riduzione del 10%.

Il provvedimento 460187/2024 dell'Agenzia delle Entrate stabilisce che i servizi di consultazione telematica sono erogati all'interno dell'**area riservata dell'Agenzia delle Entrate**, previa

accettazione delle **condizioni generali di utilizzo**, utilizzando **credenziali SPID, CIE, CNS** o quelle già rilasciate dall'Agenzia (Entratel, Fisconline, Sister).

Il provvedimento prevede anche modalità di consultazione presso sportelli catastali decentrati, gestiti da Comuni o altri enti, che continueranno a operare secondo le convenzioni già in essere.

Il provvedimento disciplina, poi, le modalità di pagamento dei tributi, ove dovuti, per le consultazioni ipotecarie e dispone l'**azzeramento degli oneri finora corrisposti**, per l'accesso alle banche dati, a titolo di contributo per le spese sostenute per l'implementazione e la gestione dei sistemi informatici.

Registrazione dei frazionamenti: cosa cambia dal 1° luglio 2025

A decorrere dal 1° luglio 2025, gli adempimenti relativi ai frazionamenti catastali dei terreni di cui all'articolo 30, comma 5, del D.P.R. 380/2001 sono effettuati mediante deposito, a cura dell'Agenzia delle Entrate, su un'area dedicata del Portale per i Comuni.

In sede di prima applicazione delle disposizioni e fino alla attivazione delle ulteriori o alternative modalità telematiche, le comunicazioni di avvenuto deposito sono effettuate in

via esclusiva dall'Agenzia delle Entrate al Comune competente per territorio, mediante posta elettronica certificata.

La procedura da seguire fino all'attivazione delle nuove modalità telematiche di deposito è definita dall'articolo 2, comma 5, del provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio 22 dicembre 2006, secondo cui i professionisti incaricati, redattori dei tipi di frazionamento, provvedono al deposito dell'atto di aggiornamento presso il Comune competente e ne attestano l'avvenuto deposito mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Sulla base di tale dichiarazione, l'Agenzia delle Entrate provvede all'approvazione di tali atti ed al conseguente aggiornamento degli archivi catastali.

Conseguentemente, ai fini del riscontro dell'avvenuto deposito, tutti gli atti telematici per i quali i tecnici redattori forniscono la predetta attestazione sono resi disponibili – successivamente alla loro approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – a ciascun Comune sul Portale per i Comuni, con cadenza giornaliera.

La nuova modalità di deposito telematico, la cui data di decorrenza viene fissata, con il provvedimento 460141/2024 dell'Agenzia delle Entrate, al 1° luglio 2025, prevede che il deposito venga effettuato direttamente dall'Agenzia delle Entrate – alla quale i tecnici redattori inviano telematicamente gli atti di aggiornamento geometrico – con le modalità previste dal comma 5-bis dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001.

In particolare, il deposito viene effettuato dall'Agenzia delle Entrate – preliminarmente all'approvazione degli atti di aggiornamento e conseguente registrazione negli archivi catastali – mediante pubblicazione degli stessi sul Portale per i Comuni, consentendo a ciascun comune l'attivazione delle verifiche afferenti alle proprie competenze istituzionali.

Dal 1° luglio 2025, la nuova modalità di deposito telematico costituisce l'unica modalità con la quale è possibile effettuare gli adempimenti di cui all'art. 30, comma 5, del D.P.R. 380/2001, andando a sostituire il deposito dei frazionamenti catastali effettuato, presso i Comuni, direttamente dai tecnici redattori.

Cos'è una visura catastale

La visura catastale è una sorta di "carta d'identità" di un immobile che consente la consultazione degli atti e degli elaborati catastali e permette di acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e i relativi elenchi immobili;
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i dati grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- le monografie dei Punti Fiduciali e dei vertici della rete catastale;
- l'elaborato planimetrico (elenco subalterni e rappresentazione grafica);
- i dati (protocollo e data) degli di aggiornamento catastale e delle relative note.

Dal febbraio 2021, con l'entrata in vigore del **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**, è stato modificato l'aspetto grafico della visura che non si presenta più sotto forma tabellare ma appare divisa in sezioni:

- intestazione,
- dati identificativi,
- indirizzo,
- dati di classamento,
- dati superficie,
- intestazione degli immobili.

Esempio di visura catastale

La guida 2022 delle Entrate di ottobre illustra cosa cambia nella visura catastale e, nel dettaglio, viene descritto il **modello di visura catastale** che supera lo schema tabellare e sintetico utilizzato fino al 2021. Inoltre, sono di grande aiuto **pratici esempi** per chi intende richiedere le visure catastali, attuali e storiche, sia per soggetto che per immobile.

Nuova visura catastale

Il documento riporta le seguenti sezioni con le rispettive informazioni:

intestazione della visura, in cui è riportato:

- il logo dell'Agenzia delle Entrate, la Direzione provinciale (o Ufficio provinciale – Territorio) che ha rilasciato il documento;
- la data e l'ora della visura;
- il numero della pratica;
- il tipo di catasto;
- la tipologia di visura;
- la data a cui è riferita la consultazione;

dati identificativi, contenente:

- i dati identificativi completi di sezione (se presente);
- il riferimento alla partita (se presente);
- le particelle corrispondenti al catasto terreni, per gli immobili di catasto fabbricati;

indirizzo, ossia denominazione urbana generica, indirizzo, n. civico, piano e scala (sezione presente solo per gli immobili iscritti al catasto fabbricati);

dati classamento, in cui ritroviamo:

- i dati reddituali;
- la zona censuaria;
- la categoria o qualità/destinazione;
- la classe e consistenza;

dati di superficie, ossia superficie totale e superficie totale escluse aree scoperte, solo per le categorie del gruppo A (questa sezione è presente per gli immobili iscritti al catasto fabbricati censiti in categoria ordinaria);

intestazione dell'immobile, di cui sono forniti:

- dati anagrafici, ovvero nome, cognome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, per le persone fisiche;
- denominazione per le persone non fisiche;
- diritto reale di godimento, quota, regime patrimoniale e indicazione dell'atto da cui deriva l'intestazione.

Completano il documento alcuni **dati contabili**, con i riferimenti alla ricevuta di cassa, che riportano i dati di pagamento dei tributi speciali catastali.

È presente, inoltre, una **legenda** in cui è fornito il dettaglio di alcuni termini tecnici e dati utilizzati nella visura, per agevolarne la comprensione.

Per facilitare l'immediato riconoscimento del tipo di consultazione che si sta effettuando, nei nuovi modelli di visura catastale sono stati introdotti anche alcuni **elementi grafici**.

Come si chiede una visura catastale

Le informazioni catastali contenute nella visura, ad eccezione della consultazione delle planimetrie riservata esclusivamente agli aventi diritto sull'immobile o ai loro delegati, **sono pubbliche** e dunque l'accesso è consentito a tutti, pagando le relative tasse per i servizi ipotecari e catastali e nel rispetto della normativa vigente.

I titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, possono chiedere la **consultazione gratuita**, anche presso lo sportello, e in esenzione dei tributi, per gli immobili di cui risultano **titolari in catasto**.

Ha diritto alla consultazione gratuita:

- il titolare del **diritto di proprietà**, ossia il proprietario del bene o il **comproprietario**,
- il titolare di un **diritto reale di godimento**, ad esempio, l'enfiteuta, l'usufruttuario, il titolare del diritto di servitù, il superficiario (diritto di superficie), l'utente (diritto d'uso), il titolare del diritto di abitazione.

Vengono rilasciate in esenzione dei tributi anche le visure catastali online su immobili dei quali il richiedente non risulti titolare in catasto.

È possibile richiedere il rilascio di:

- visure attuali sia per soggetto che per immobile;
- visure storiche, sia per soggetto che per immobile.

I documenti sono rilasciati in due formati differenti, analitico e sintetico. La visura analitica utilizza il nuovo layout grafico introdotto con il passaggio alla nuova piattaforma informatica SIT (Sistema Integrato Territorio), mentre la visura sintetica è fornita in formato tabellare.

La consultazione dei dati catastali archiviati nella banca dati informatica, relativi agli immobili presenti sul territorio nazionale, può essere richiesta, a esclusione delle Province Autonome di Trento e Bolzano:

- presso qualsiasi **Ufficio provinciale – Territorio**,
- presso uno **sportello catastale decentrato**,
- **per via telematica**, tramite i **servizi online** del sito dell’Agenzia delle Entrate.

L’accesso alle banche dati avviene tramite l’area riservata del sito dell’Agenzia delle Entrate, utilizzando credenziali SPID, CIE, CNS o quelle già rilasciate dall’Agenzia (Entratel, Fisconline, Sister). L’uso dei servizi è subordinato all’accettazione delle condizioni generali pubblicate online.

La visura contiene le informazioni relative alle particelle iscritte al Catasto dei Terreni e ai beni censiti al Catasto dei Fabbricati (unità immobiliare, beni comuni, lastrici solari, ecc.), alla mappa catastale e alle planimetrie rappresentative delle unità immobiliari urbane.

In caso di dati informatizzati, la visura è rilasciata al richiedente in formato cartaceo se richiesta agli sportelli oppure come file pdf se richiesta telematicamente.

Per consultare i dati disponibili solo su supporto cartaceo è necessario recarsi presso l’Ufficio provinciale – Territorio competente. In questo caso, è consentito agli utenti di prendere appunti. Presso l’Ufficio è possibile anche la consultazione degli atti storici del catasto (registri di partita, mappe, tipi frazionamento, modelli 55, ecc.).

Secondo le regole della legge 241/90 è possibile chiedere l’accesso, ai documenti catastali non oggetto di consultazione.

Il rilascio delle visure catastali presso gli sportelli prevede il pagamento come da Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali.

L’esenzione dal pagamento delle tasse per i servizi ipotecari e catastali viene applicata nei soli casi previsti da specifiche disposizioni di legge (per esempio, i titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, possono chiedere la consultazione **gratuita e in esenzione dei tributi**, per gli immobili di cui risultano titolari in catasto).

Visura catastale online dei propri immobili

Il servizio di consultazione online dell’Agenzia delle Entrate consente l’accesso alla banca dati catastale e ipotecaria relativamente agli immobili di cui il soggetto richiedente risulti titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento e ottenere **a titolo gratuito e in esenzione da tributi**, su file in formato pdf, **visure attuali e storiche** dell’unità immobiliare, **visure della mappa, visure planimetriche e ispezioni ipotecarie**.

Per accedere al servizio è necessario essere in possesso di credenziali del Sistema Pubblico di Identità Digitale (Spid), Carta di identità elettronica (CIE) o Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

Visure catastali online di immobili non di proprietà

Il servizio di **Visure catastali di immobili non di proprietà** dell’Agenzia delle Entrate consente **l’accesso telematico gratuito alle banche dati catastali** anche se il richiedente non è titolare neanche in parte dell’immobile.

È possibile richiedere:

- visure attuali per soggetto, ossia limitate agli immobili su cui il soggetto cercato risulti all'attualità titolare di diritti reali (non è al momento previsto il rilascio della visura per soggetto storica);
- visure, attuali o storiche, di un immobile (censito al Catasto dei Terreni o al Catasto dei Fabbricati), impostando la ricerca attraverso gli identificativi catastali;
- visure della mappa, di una particella censita al Catasto dei Terreni, impostando la ricerca attraverso gli identificativi catastali.

La ricerca è estesa a tutto il territorio nazionale, a esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano. I documenti sono forniti su file in formato pdf.

Consultazione telematica riservata ai soggetti convenzionati

La piattaforma Sister permette l'accesso telematico alle banche dati catastali. Oltre alla visura catastale in formato pdf, consente di disporre delle visure catastali anche in formato elaborabile xml.

La visura attuale

I modelli di visura attuale si differenziano, in particolare:

- **per soggetto:** situazione catastale relativa a un soggetto intestatario di immobili in catasto terreni o fabbricati;
- **per immobile di catasto fabbricati:** situazione catastale relativa a un immobile urbano;
- **per immobile di catasto terreni:** situazione catastale relativa a un immobile rurale (terreno o fabbricato);
- **per immobile di catasto terreni:** situazione catastale relativa a un immobile rurale presente in catasto con più qualità colturali insistenti sulla stessa particella (dichiarato come immobile porzionato).

La visura storica

La visura storica si differenzia per l'esposizione delle informazioni censuarie per periodi temporali e in base all'ordine cronologico con cui sono entrate nella banca dati. I modelli di visura storica si differenziano, in particolare:

- **per soggetto:** situazione catastale storica relativa a un soggetto intestatario di immobili in catasto terreni o fabbricati;
- **per immobile di catasto fabbricati:** situazione catastale storica relativa a un immobile urbano.

Modalità di ricerca

La visura catastale, in relazione a un determinato periodo di riferimento, può essere richiesta utilizzando diverse modalità di ricerca:

- per immobile,
- per soggetto,
- per partita.

Ricerca per immobile

La consultazione si esegue utilizzando due possibili chiavi di ricerca:

- l'identificativo catastale del bene immobile, cioè la particella catastale per il Catasto dei Terreni o l'unità immobiliare urbana per il Catasto dei Fabbricati;
- l'indirizzo dell'unità immobiliare urbana. In questo caso la ricerca è limitata all'archivio del solo Catasto dei Fabbricati.

Ricerca per soggetto

È possibile consultare le informazioni catastali di un bene immobile, intestato a uno o più soggetti, 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 dei Terreni, sia del Catasto dei Fabbricati.

Ricerca per partita

La partita (oramai in disuso) è un numero che identifica l'insieme di immobili su cui vantano contemporaneamente diritti, in un determinato periodo, i medesimi soggetti (ditta catastale).

La consultazione che utilizza, quale chiave di ricerca, la partita, fornisce quindi i dati catastali degli immobili riferiti alla medesima ditta catastale.

La ricerca è limitata al solo Catasto dei Terreni o al solo Catasto dei Fabbricati.

Periodo di riferimento

In relazione ad un determinato periodo di riferimento le consultazioni catastali che possono avere un contenuto:

- attuale, se riferito alla situazione catastale corrente;
- storico, se riferito a tutte le situazioni relative al periodo richiesto.

Cos'è una mappa catastale?

La mappa catastale è la rappresentazione grafica del terreno, ordinariamente in scala 1:2000, attraverso l'individuazione e la descrizione grafica delle particelle censite al Catasto dei Terreni fornendo di queste, forma e posizione delle linee che delimitano il demanio (strade, acque, ecc.) e delle circoscrizioni amministrative.

È inoltre rappresentata la sagoma degli eventuali fabbricati presenti e sono segnalati i punti trigonometrici e i punti fiduciali.

È possibile richiedere un "estratto di mappa" riguardante una o più particelle limitrofe o un intero foglio di mappa. La visura mostra la posizione e la geometria della particella di Catasto dei Terreni e degli eventuali fabbricati sovrastanti, riferiti ad una determinata porzione di foglio catastale.

I soggetti titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento possono chiedere la consultazione della mappa, **gratuitamente e in esenzione dei tributi**, per le particelle di cui risultino titolari in catasto, con le seguenti modalità:

- presso gli Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia delle entrate con esclusione delle sedi di Trento e Bolzano, nelle quali il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome;
- presso gli sportelli catastali decentrati operanti presso la sede dei Comuni, Comunità Montane, Unioni di Comuni, e Associazioni di Comuni;
- in modalità telematica tramite l'accesso all'Area riservata del portale internet dell'Agenzia delle entrate, utilizzando il servizio "Consultazioni visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei propri immobili" oppure tramite l'accesso al servizio di "Consultazione personale" online, visualizzabile nella categoria "Fabbricati e terreni" dello stesso portale, selezionando la pagina di "Consultazione dati catastali e ipotecari".

Tutti i soggetti possono chiedere la consultazione, **previo pagamento dei tributi speciali catastali**, delle particelle catastali presenti nella banca dati informatica dell'Agenzia, con le seguenti modalità:

- presso qualsiasi Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate con esclusione delle sedi di Trento e Bolzano, nelle quali il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome;
- presso gli sportelli catastali decentrati attivati nelle sedi dei Comuni, delle Comunità Montane, delle Unioni di Comuni, e delle Associazioni di Comuni. L'elenco degli sportelli ed i relativi orari di apertura è disponibile nella sezione "Catasto e Cartografia" all'interno delle pagine del sito dedicate agli Uffici provinciali – Territorio;
- in modalità telematica:
- tramite il servizio "Visura catastale telematica", con pagamento contestuale alla richiesta del servizio, effettuato attraverso il sistema pagoPA e commissioni applicate variabili in base al Prestatore di Servizi di Pagamento (PSP) e allo strumento di pagamento scelto;
- o tramite Sister, la piattaforma tecnologica a cui si accede con la stipula di una convenzione con l'Agenzia.

In caso di dati informatizzati la visura è rilasciata al richiedente in formato cartaceo se richiesta agli sportelli oppure come file in formato pdf se richiesta telematicamente.

In caso di dati disponibili solo in formato cartaceo, è necessario rivolgersi presso il competente Ufficio provinciale – Territorio ed è consentito agli utenti di prendere appunti.

Visura della mappa online dei propri immobili

*I soggetti titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento possono chiedere la visura della mappa, **gratuitamente e in esenzione dei tributi**, per le particelle di cui risultino titolari in catasto, tramite il servizio “Consultazione personale on line” dell’Agenzia delle Entrate.*

La visura della mappa viene rilasciata come file in formato pdf.

*Gli altri soggetti possono consultare le particelle catastali presenti nella banca dati informatica dell’Agenzia, previo pagamento dei tributi speciali catastali, e richiedere la visura della mappa (c.d. “estratto di mappa”) tramite il servizio **Visura catastale telematica**.*

La visura della mappa, ossia della rappresentazione grafica in scala dell’area, centrata sulla particella selezionata, nella quale sono riportate le sagome degli edifici e delle particelle catastali dei terreni e i rispettivi numeri di particella, viene rilasciata come file in formato pdf.

Visura della mappa per i soggetti convenzionati (Sister)

*Tutti i soggetti possono chiedere la consultazione, **previo pagamento dei tributi speciali catastali**, delle particelle catastali presenti nella banca dati informatica dell’Agenzia, in modalità telematica tramite Sister, la piattaforma tecnologica a cui si accede con la stipula di una convenzione con l’Agenzia.*

I soggetti convenzionati possono chiedere la consultazione della mappa oltre che alla data attuale, anche di uno specifico stadio storico ad una certa data, purché successiva al 1° gennaio 2014.

Inoltre, i soggetti convenzionati a titolo oneroso possono chiedere la consultazione del foglio Originale di impianto della mappa, limitato ad eventuali particelle indicate.

Che cos’è una planimetria catastale

La planimetria catastale è il disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un’unità immobiliare registrata in Catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

La planimetria può essere richiesta gratuitamente dai titolari di diritti reali, risultanti in catasto, o da loro delegati.

La consultazione delle planimetrie catastali, archiviate nella banca dati informatica, relative agli immobili presenti su tutto il territorio nazionale, può avvenire presso qualsiasi Ufficio provinciale – Territorio, sportello catastale decentrato o in modalità telematica tramite i servizi disponibili sul sito dell’Agenzia. La consultazione non comprende il territorio delle Province Autonome di Trento e Bolzano, che amministrano autonomamente le proprie banche dati catastali e immobiliari.

La consultazione dei dati disponibili solo in formato cartaceo è possibile unicamente presso l’Ufficio provinciale – Territorio competente.

Nella maggior parte dei casi le informazioni sono già inserite nella banca dati, ma in caso di mancata informatizzazione della planimetria (regolarmente presentata agli Uffici dell’Agenzia) si può richiedere l’inserimento in banca dati utilizzando il servizio telematico di “Correzione dati catastali online (Contact Center)” oppure presentando apposita istanza presso l’Ufficio provinciale – Territorio dell’Agenzia territorialmente competente.

È possibile consultare le planimetrie catastali riferite a stadi non più attuali, o ad unità immobiliari soppresse. Per alcune fattispecie è necessario rivolgersi presso gli Uffici provinciali – Territorio.

Le planimetrie catastali riferite a unità immobiliari soppresse potranno essere rilasciate solo ai soggetti che, al momento della soppressione, vantavano diritti reali di godimento sull'unità immobiliare e, in genere, a chi ha legittimo interesse, o possa dimostrare di agire per conto di questi, oppure, in via generale, a chi possa adeguatamente motivare la richiesta di rilascio, nonché, parimenti, ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari derivate da quelle oggetto di soppressione.

Nel caso di planimetrie presenti nella **banca dati informatizzata**, il rilascio è gratuito secondo le modalità sopra riportate. In questo caso, con il Sistema Integrato del Territorio (SIT) le planimetrie sono consultabili anche utilizzando i servizi telematici di presentazione documenti.

Per le planimetrie disponibili solo in formato cartaceo, relative a stadi superati, o soppressi, dell'unità immobiliare presenti nell'archivio censuario informatizzato, oppure correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55, è consentito il rilascio della copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni catastali, previo pagamento delle tasse per i servizi ipotecari e catastali e dell'imposta di bollo. In tal caso la richiesta deve essere motivata, ad esempio, per esigenze collegate a profili urbanistici ed edilizi stabiliti a livello comunale o regionale, oppure ad attività di carattere peritale finalizzate all'individuazione di particolari profili civilistici, mirati a definire questioni contenziose, tali per cui risulta necessario ricostruire la storia grafica di ciascuna unità immobiliare.

Planimetria catastale allo sportello

La planimetria può essere richiesta gratuitamente dai titolari di diritti reali, risultanti in catasto, o da loro delegati con le seguenti modalità:

- presso gli Uffici provinciali – Territorio dell'Agenzia delle Entrate con esclusione delle sedi di Trento e Bolzano, nelle quali il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome;
- presso gli sportelli catastali decentrati attivati nelle sedi dei Comuni, delle Comunità Montane, delle Unioni di Comuni e delle Associazioni di Comuni.

Planimetria online dei propri immobili

La planimetria catastale può essere richiesta online dai titolari anche per quota del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sugli immobili attraverso il servizio telematico "**Visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei propri immobili**".

Tramite il servizio è possibile consultare la banca dati catastale e ipotecaria, a **titolo gratuito e in esenzione da tributi**, per gli immobili di cui il soggetto richiedente risulti titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

L'accesso ai servizi on line dell'Agenzia può essere effettuato con l'identità SPID, con la Carta di identità elettronica (CIE), con la Carta Nazionale dei Servizi (CNS) o con le credenziali dell'Agenzia Entratel/Fisconline.

I professionisti e i pubblici ufficiali abilitati alla presentazione telematica dei documenti possono richiedere la visura della planimetria catastale tramite la piattaforma "Sister"; in questo caso è obbligatorio indicare un soggetto intestatario dell'immobile.

La planimetria non viene rilasciata se il soggetto indicato nella richiesta non risulta intestatario dell'immobile ovvero se il codice fiscale dell'intestatario non risulta validato in Anagrafe Tributaria.

È consentita la richiesta senza codice fiscale del soggetto intestatario o con codice fiscale non validato in Anagrafe Tributaria solo nel caso di incarico professionale dato da un soggetto in qualità di Erede.

Sono escluse dall'accesso telematico le planimetrie delle unità immobiliari urbane relative a:

- obiettivi sensibili per la sicurezza dello Stato;
- immobili censiti nelle categorie B/3 (prigioni e riformatori), D/5 (istituti di credito, di cambio e assicurazione), E/5 (fabbricati adibiti a fortificazioni e loro dipendenze);

- immobili, non censiti nelle categorie indicate nel punto precedente, che risultino già attualmente secretati.

Cos'è un certificato catastale

Il certificato catastale è il documento ufficiale che rappresenta i contenuti riportati negli atti catastali e negli elaborati catastali presenti negli archivi dell'Agenzia.

Il certificato può riguardare:

- i dati identificativi e reddituali di terreni e fabbricati;
- i dati anagrafici delle persone fisiche o giuridiche intestatarie dei beni immobili;
- i dati grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- copia dei tipi mappali;
- copia di elaborati planimetrici;
- copia di monografie di punti trigonometrici catastali.

Le informazioni contenute negli atti del catasto, ad eccezione della consultazione delle planimetrie riservata esclusivamente agli aventi diritto sull'immobile o ai loro delegati, sono pubbliche e dunque l'accesso è consentito a tutti. La certificazione è rilasciata al soggetto richiedente previo pagamento delle relative tasse per i servizi ipotecari e catastali e dell'imposta di bollo.

Il certificato catastale viene rilasciato dagli Uffici provinciali – Territorio, con esclusione delle sedi di Trento e Bolzano, nelle quali il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome.

Se il certificato riguarda atti meccanizzati, cioè documenti già inseriti nella banca dati dell'Agenzia, è possibile richiederlo presso qualsiasi Ufficio provinciale. Il rilascio avviene nello stesso giorno della richiesta.

Se, invece, la richiesta è relativa ad atti presenti solo su supporto cartaceo, può essere avanzata esclusivamente presso l'Ufficio provinciale competente per territorio. In questo caso, il rilascio del certificato avviene entro il termine previsto dalla Tabella procedimenti legge 241/90 allegata al Provvedimento del 25 giugno 2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

È possibile richiedere il certificato catastale all'Ufficio provinciale – Territorio anche tramite posta. In questo caso, oltre a indicare nella richiesta il tipo di certificazione e i dati necessari per identificare negli atti catastali i beni oggetto di certificazione, occorre allegare anche:

- la ricevuta del pagamento della somma dovuta, eseguito su conto corrente postale dell'Ufficio (versamento a titolo di deposito preventivo, salvo conguaglio);
- la fotocopia di un documento di identità valido;
- una busta affrancata per la restituzione della ricevuta;
- il proprio recapito (posta elettronica, numero telefonico) e il domicilio per eventuali comunicazioni.

Prima di effettuare la richiesta, è consigliabile contattare l'Ufficio competente per territorio, al fine di acquisire le informazioni necessarie per il corretto rilascio del certificato.

È anche possibile trasmettere la richiesta via PEC – posta elettronica certificata. In tal caso occorre inviare la stessa documentazione scansionata in formato pdf (gli allegati non devono superare complessivamente la dimensione di 3MB).

I numeri dei c/c sono reperibili dalle pagine del sito dei singoli Uffici provinciali -Territorio.

Il rilascio dei certificati catastali prevede il pagamento come da Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali – pdf e dell'imposta di bollo.

Per ogni certificato, copia o estratto si versano 30,00 euro a titolo di tassa per i servizi ipotecari e catastali.

Per i certificati richiesti dai privati per comprovare la situazione generale reddituale e patrimoniale ai fini della legislazione sul lavoro, previdenziale e di quella sulla pubblica istruzione, la tassa è ridotta della metà e quindi sono dovuti 15,00 euro.

L'imposta di bollo viene applicata secondo la normativa vigente.

Risultanze catastali

Il servizio **Risultanze catastali** dell'Agenzia delle Entrate permette di consultare gratuitamente i dati catastali dei beni immobili per i quali il codice fiscale utilizzato per la ricerca corrisponda a quello dell'intestatario registrato nella banca dati del Catasto.

Il servizio consente di ottenere direttamente online i dati catastali dei beni immobili situati sul territorio nazionale, escluse le province autonome di Trento e di Bolzano.

Per effettuare la ricerca occorre preliminarmente indicare la provincia di interesse e il tipo di soggetto (persona fisica o giuridica), successivamente il Comune, il tipo di catasto (fabbricati o terreni) e il codice fiscale dell'intestatario. Se esiste una corrispondenza, il sistema dapprima conferma l'esistenza della posizione anagrafica corrispondente al codice fiscale ricercato, quindi, selezionando "Ricerca", propone i dati catastali degli immobili dei quali il titolare del codice fiscale risulta intestatario.

Nel menù iniziale, che consente di scegliere la provincia, è inoltre possibile optare per la ricerca su base nazionale. In questo caso viene restituita la lista delle province, consultabili singolarmente, nel cui ambito il soggetto titolare del codice fiscale indicato risulta intestatario di immobili.

Non è possibile effettuare la ricerca solo per codice fiscale.

La ricerca fornisce:

- i dati anagrafici del soggetto intestatario dell'immobile;
- gli identificativi catastali degli immobili intestati al soggetto;
- i dati relativi alla titolarità e alla relativa quota di diritto;
- la rendita catastale e l'ubicazione per gli immobili censiti nel catasto dei fabbricati;
- i redditi dominicale e agrario per gli immobili censiti al catasto terreni.

La ricerca può essere effettuata solo per gli atti catastali ad oggi informatizzati e per i beni immobili per i quali il codice fiscale utilizzato per la ricerca corrisponda a quello dell'intestatario registrato negli archivi catastali. Il servizio non fornisce una visura catastale su file in formato .pdf.

Per accedere al servizio è necessario essere in possesso di:

- credenziali del Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID),
- Carta di identità elettronica (CIE),
- Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

Consultazione rendite catastali

L'Agenzia delle Entrate fornisce anche un servizio per conoscere:

- i dati sulla rendita e le informazioni su qualsiasi immobile presente sul territorio nazionale censito al Catasto dei fabbricati;
- i dati sui redditi dominicale e agrario e le informazioni su qualsiasi immobile censito al Catasto dei terreni.

È sufficiente indicare:

- l'Ufficio Provinciale dove è ubicato l'immobile;
- gli identificativi catastali (Comune, sezione, foglio, particella).

Sono esclusi gli immobili presenti nelle province autonome di Trento e Bolzano. Il servizio non fornisce una visura catastale su file in formato pdf.

Consultazione banche dati catastale e ipotecaria: cos'è SISTER

Le Istituzioni pubbliche, i professionisti e altri soggetti privati possono consultare per via telematica le banche dati per effettuare **visure e ricerche catastali e ispezioni ipotecarie**.

Per la consultazione dei dati online è possibile utilizzare Sister, la piattaforma tecnologica a cui si accede con la stipula di una convenzione con l'Agenzia che varia in base al profilo dell'utenza.

Tramite la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:

- la **consultazione** delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie. La consultazione delle banche dati prevede la stipula di una **convenzione** con l'Agenzia;
- la **presentazione** dei documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria agli Uffici provinciali – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, previo completamento delle procedure di abilitazione;
- lo scambio di diverse tipologie di forniture telematiche di dati tra l'Agenzia, i Comuni, le Unioni dei Comuni e le Comunità montane. L'accesso ai servizi del **Portale per i Comuni** richiede la stipula di una **convenzione**.