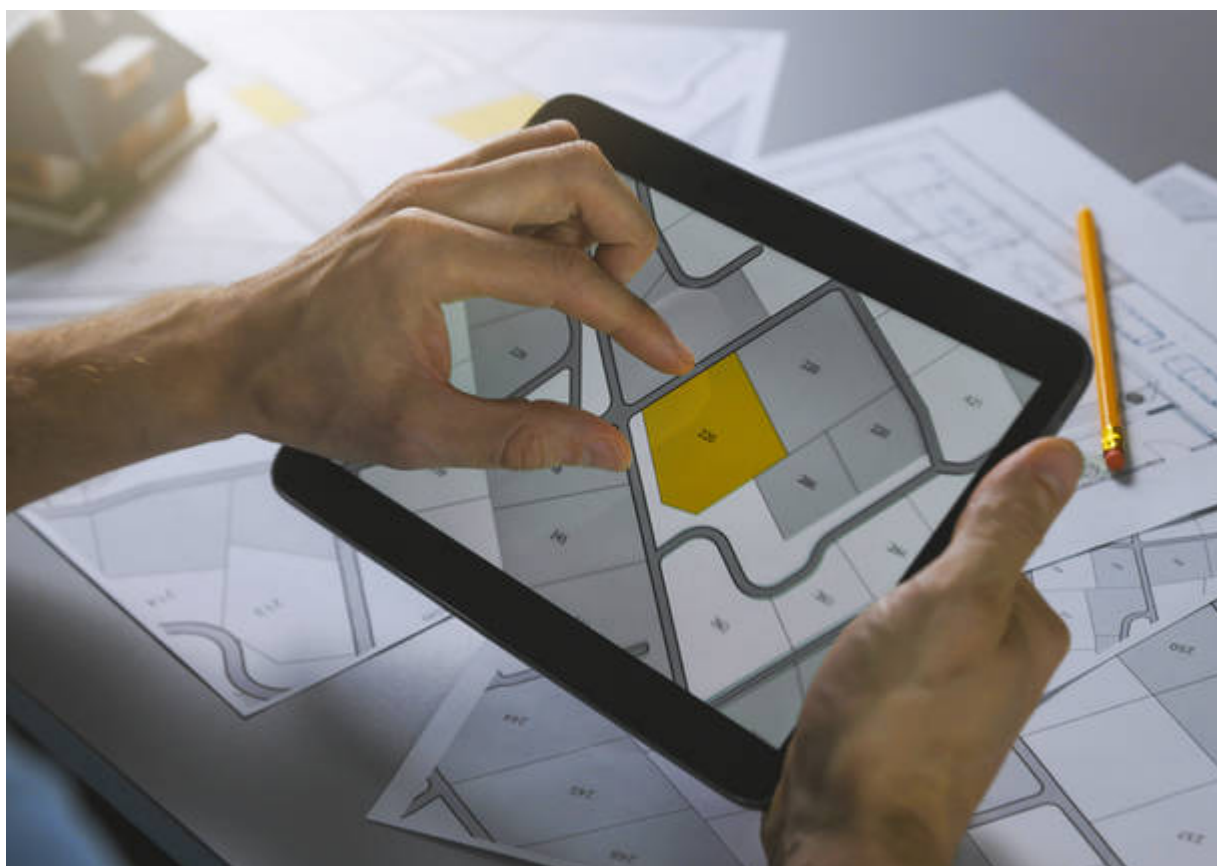


Le differenze tra una visura catastale e una visura ipotecaria

Pubblicato: Venerdì 15 Gennaio 2021



La visura catastale e la visura ipotecaria non sono la stessa cosa: è meglio esserne consapevoli, soprattutto quando si è in procinto di **comprare casa**. Infatti, stiamo parlando di documenti differenti al cui interno sono presenti dati diversi, che non a caso non vengono estratti dallo stesso database. Una visura, in generale, non è che un atto tramite cui si visiona un documento. Le informazioni possono essere estratte da **varie banche dati**: quella del Pubblico Registro Automobilistico, quella della Camera di Commercio, quella del Catasto, e così via.

La visura catastale

Quando si parla di **visura catastale** si fa riferimento a un **documento ufficiale del Catasto** in cui sono riportati sia i dati catastali di un bene immobile sia quelli del soggetto a cui il bene è intestato. Di questo documento ci può essere bisogno in diverse circostanze: per esempio per il calcolo della Tasi, della Tari e dell'Imu, ma anche in occasione di una trattativa di compravendita di una casa. Per ottenere la visura catastale si può andare direttamente all'ufficio del catasto o, in alternativa, **presentare una richiesta online**. La visura riporta l'intestatario della ditta catastale, ma non il nome del proprietario, ed è per questo motivo che non si tratta di un documento probatorio.

Quali informazioni vengono fornite in una visura catastale

Una visura catastale può indicare l'ubicazione del bene immobile di riferimento e la quota assegnata

dagli Uffici del Catasto, ma anche la rendita catastale, il reddito agrario o il reddito dominicale. Il documento contiene, poi, i dati **catastali identificativi**: foglio, partita, subalterno, particella o mappale. Infine, attraverso una visura catastale è possibile conoscere la superficie e la categoria, oltre al numero di vani. Come si vede, non sono riportati i dati dell'atto notarile e non si fa riferimento alla **natura dei diritti**. C'è bisogno di una visura ipotecaria nel caso in cui si sia interessati a verificare la titolarità giuridica in capo a un soggetto di un bene immobile.

Il sito Retevisure.it

Grazie al sito **retevisure.it** è possibile richiedere e ottenere una **visura catastale online** in tempi rapidi, 7 giorni su 7. Nel caso della visura per immobile il costo è di 3 euro e 80 centesimi, compresi gli oneri e l'Iva: per ottenerla non bisogna fare altro che indicare i dati catastali del bene immobile in questione. È di 6 euro e 50 centesimi, invece, la spesa necessaria per la **visura per soggetto**: in questo caso devono essere forniti il nome, il cognome e il codice fiscale della persona. Volendo, attraverso il sito è possibile richiedere anche una planimetria catastale a 13 euro e 50 centesimi.

La visura ipotecaria

La visura ipotecaria può essere realizzata tramite i **dati della Conservatoria RR.II**: si tratta dell'ufficio che si occupa della raccolta delle informazioni che riguardano le ipoteche, i passaggi di proprietà, le locazioni e le compravendite di immobili. Estratta tramite il database dell'Agenzia delle Entrate Sister, la **visura ipotecaria** è un documento che permette di determinare **l'intestazione di un bene immobile** in capo a un soggetto, a prescindere dal fatto che si tratti di una persona giuridica o fisica. Al tempo stesso è possibile individuare l'esistenza eventuale di gravami sul bene immobile e accertare le trascrizioni a favore del soggetto in questione.

Che cosa sono i gravami

I **gravami** possono essere di vario tipo: per esempio una citazione, che consiste in un atto attraverso il quale la titolarità dell'immobile può essere contestata; oppure una ipoteca volontaria, che può essere la conseguenza dell'accensione di un finanziamento o di un mutuo. Ci sono, poi, **le ipoteche legali e quelle giudiziali**, che si iscrivono in funzione di sentenze di condanna o di decreti ingiuntivi che obbligano al pagamento di un certo importo in denaro.

Quando è necessario avere a disposizione una visura ipotecaria

La richiesta di una visura ipotecaria è molto importante nel caso di una **trattativa preliminare** finalizzata all'acquisto di un immobile, ai fini della disposizione degli atti notarili che lo riguardano. Inoltre, può essere necessaria quando occorre identificare i gravami su una casa o su un terreno. Attraverso una **visura ipocatastale**, per altro, è possibile integrare i dati catastali e quelli ipotecari per rapportarli facilmente.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it

