

La nuova visura catastale e SIT: aggiornata la guida delle Entrate

6 aprile 2022 - di [Francesca Ressa](#)

Ecco il nuovo modello di visura catastale con la procedura SIT, Sistema Integrato del Territorio. Le informazioni in “sezioni omogenee”

La visura catastale fornisce uno “sguardo” sulla situazione del proprio immobile, grazie alla consultazione degli atti e dei documenti catastali.

Nel dettaglio, 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 (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);
- gli atti di aggiornamento catastale.

Le informazioni catastali, ad eccezione della consultazione delle planimetrie riservata esclusivamente agli aventi diritto sull’immobile o ai loro delegati, sono pubbliche e l’accesso è, quindi, consentito a tutti, previo pagamento dei relativi tributi speciali catastali e nel rispetto della normativa vigente.

I dati sono disponibili per tutta Italia, ad eccezione di Trento e Bolzano, in quanto i servizi catastali sono gestiti dalle rispettive Province autonome.

Dal 1° febbraio 2021 l’Agenzia delle Entrate ha attivato, in una logica di integrazione tra le diverse banche dati catastali e cartografiche, la nuova piattaforma tecnologica molto più avanzata denominata **SIT (Sistema Integrato del Territorio)**, per gestire i servizi cartografici e catastali.

 Immobile di catasto fabbricati - n. 1	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
> Dati identificativi	
Comune di RAVENNA (H199) (RA) Foglio 24 Particella 4000 Subalterno 10 Partita: 2000000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RAVENNA (H199) (RA) Foglio 24 Particella 4000	
> Indirizzo	
VIA DELLA STRADA n. 79 Piano S1 - 1	Impianto meccanografico del 30/06/1987
> Dati di classamento	
Rendita: Euro 374,47 Rendita: Lire 725.000 Zone censuaria: 2, Categoria A/3 rd , Classe 3, Consistenza 5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987
> Dati superficie	
Superficie catastale: - totale: 77 m ² - totale escluse aree scoperte ⁰¹ : 76 m ²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/12/1954, prot. n. 20000

Nuova visura catastale

SIT, Sistema Integrato del Territorio

Grazie alla nuova procedura, dal layout più intuitivo e accessibile, le consultazioni dei dati catastali saranno più fluide e sicure.

La novità coinvolge non solo i professionisti, per la visura storica, ma anche i cittadini, per la visura attuale, che possono autonomamente presentare istanza di voltura in caso di successione.

Il processo di graduale trasferimento dei dati del catasto e la conversione delle applicazioni dalla vecchia alla nuova piattaforma ha carattere tecnologico e non solo, serve infatti a migliorare l'aspetto grafico (il layout) della visura catastale; cambiano le modalità di predisposizione e presentazione delle domande di voltura catastale.

Grazie al SIT, infatti, sarà possibile sovrapporre mappe, foto aeree, dati e altre informazioni, tutte interoperabili tra loro, superando finalmente la struttura tabellare del precedente sistema, per niente pratica.

Il nuovo sistema verrà progressivamente attivato in tutti gli Uffici Provinciali – Territorio.

Guida visura catastale e SIT

La guida aggiornata dell'Agenzia delle Entrate, "**La nuova visura catastale**", illustra cosa cambia nella visura catastale ed in particolare il nuovo modello.

Nel dettaglio contiene:

- cos'è e a cosa serve,
- come si richiede,
- il nuovo modello,
- la visura attuale,
- la visura storica.

Il nuovo modello di visura catastale

Il nuovo modello di visura catastale, rispetto al precedente, è più descrittivo e di più facile comprensione, sia per i cittadini non addetti ai lavori che per i professionisti.

L'esposizione dei dati all'interno della visura, infatti, è organizzata in maniera tale da favorire **una più agevole lettura e consente di fornire un maggior numero di informazioni**, garantendo una migliore comprensione delle variazioni intervenute nel corso degli anni, nelle titolarità degli immobili.

Le informazioni contenute nelle nuove visure catastali sono suddivise in **sezioni omogenee** immediatamente individuabili, grazie all'utilizzo di una diversa colorazione per ognuna di esse.

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.

E' 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**.

Visura attuale

I modelli di visura attuale si differenziano nel seguente modo:

- **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).

Visura storica

La visura storica si caratterizza per la presenza delle informazioni censuarie per periodi temporali e in base all'ordine cronologico con cui sono entrate nella banca dati. In particolare, i modelli di visura storica si differenziano:

- **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.

La visura storica, sia per soggetto che per immobile, può essere richiesta 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 un formato tabellare analogo a quello disponibile su Territorio Web.

Utali esempi pratici, infine, aiutano a richiedere le visure catastali, attuali e storiche, per soggetto e per immobile.

[GUIDA AE - LA NUOVA VISURA CATASTALE](#)