

## Visure catastali e ipocatastali: quali differenze?

**Data Articolo: 24 Ottobre 2018**

**Autore Articolo: Michele Viel**

Che differenza c'è tra visure catastali e ipocatastali? Quali sono le informazioni contenute in queste due tipologie di documento? E qual è la loro differente finalità d'uso? Ecco le risposte.

Le **visure catastali e ipocatastali** sono documenti riportanti sostanzialmente dati e informazioni relativi a beni **immobili** (terreni e fabbricati) nonché ai **soggetti** (persone fisiche o giuridiche) in qualche modo legati o correlati a tali beni; tali documenti si differenziano innanzitutto per la **fonte** dei dati e delle informazioni necessarie alla loro produzione.

Infatti, per le visure **catastali**, i dati che confluiscono nel documento in questione sono registrati presso gli **Uffici provinciali del Catasto**. Tali dati consistono sostanzialmente nel **luogo** esatto di ubicazione dei beni immobili, con dettagliata descrizione di quest'ultimi tramite precisi **identificativi catastali** (foglio mappale, particella, subalterno, categoria, consistenza, superficie, rendita, classe, indirizzo, soggetti intestatari, e altre eventuali informazioni su variazioni intervenute nel tempo, qualora venga richiesta una visura di tipo storico).

Diversamente, per le visure **ipocatastali**, le informazioni in esse contenute, oltre ad essere reperite tramite i menzionati Uffici catastali, sono registrate presso le **Conservatorie dei Registri Immobiliari**, anch'esse distribuite a livello **provinciale** su tutto il territorio nazionale. Tali informazioni derivano da tutti gli **atti** che devono obbligatoriamente essere **depositati** dai soggetti competenti, e relativi a compravendite immobiliari, locazioni, successioni, donazioni e altri passaggi di proprietà riguardanti un'immobile, nonché dall'istituzione di **gravami e vincoli** sullo stesso (ad esempio ipoteche, sequestri, pignoramenti, citazioni).

Il secondo criterio di distinzione tra queste due tipologie di documento è la finalità d'uso: infatti, le visure **catastali** – riportando una situazione aggiornata (ovviamente per quanto risulta effettivamente registrato in catasto) degli immobili e relativi intestatari – vengono richieste fundamentalmente per **fini fiscali**, vale a dire predisposizione delle dichiarazioni dei redditi, calcolo di imposte e tasse come IMU, TASI, tasse rifiuti, etc., oppure per avere una **preliminare idea dell'esistenza e delle consistenze immobiliari** relative ad un soggetto, ad esempio in fase di trattative di compravendita immobiliare.

Diversamente, le visure **ipocatastali** – riportando informazioni aggiornate riguardanti le vicende giuridiche che hanno interessato un determinato immobile – vengono richieste fundamentalmente per **fini di accertamento specifici**, tanto in sede privata quanto in sede pubblica, anche nell'ambito di procedure giudiziarie, essendo le visure ipocatastali documenti con **valore probatorio** in merito all'esistenza di **diritti reali** in capo ad un determinato soggetto, nonché all'istituzione di eventuali **pregiudizievoli** sull'immobile a favore o contro un determinato soggetto.

La principale differenza fra visure catastali e visure **ipocatastali**, infatti, si concentra proprio in tale requisito assunto dal documento, cioè costituire **prova a tutti gli effetti in sede giudiziaria**, caratteristica che le semplici visure catastali non possiedono.

---

Entrando nello specifico, tramite una visura **ipocatastale** è possibile effettuare **analisi di affidabilità**, ad esempio per la costituzione di una partnership o per la concessione di un finanziamento, oppure **analisi di rischio** in ambito recupero crediti, cioè conoscere il “grado di aggedibilità” dei beni immobili intestati ad un soggetto **debitore**, al fine di poter procedere, ad esempio, con un’azione di pignoramento nei suoi confronti.

In altri termini, il caso in cui un soggetto A, potenziale debitore nei confronti del soggetto B (creditore), è intestatario di beni immobili sui quali **già risultano iscritti gravami e/o vincoli** a favore di altri soggetti, rappresenta per il soggetto B una situazione più precaria (meno aggedibile) rispetto al caso in cui quei gravami e/o vincoli sugli immobili non fossero stati iscritti.

Spesso le due tipologie di visura in argomento si completano a vicenda, dato che tramite una visura **catastale** è possibile conoscere in prima battuta il **patrimonio immobiliare** che risulta intestato ad un determinato soggetto; la visura **ipocatastale** fornisce invece le specifiche di **dettaglio** sugli immobili, andando a rappresentare l’effettiva situazione dei **diritti reali** sugli stessi, compresa l’istituzione delle eventuali **pregiudizievoli**, situazione opponibile, ribadiamo, anche in sede giudiziale.

Per ottenere entrambe le tipologie di visura è possibile effettuare una **ricerca a livello nazionale**, per conoscere, in capo ad un soggetto, in **quali provincie** lo stesso risulta intestatario di immobili; tuttavia, all’atto della **richiesta** di visura, sarà possibile inoltrarla **solo separatamente ad ogni singolo Ufficio Catastale provinciale** (per le visure catastali) **o Conservatoria** (per le visure ipocatastali), non essendo consentito ottenere, in un’unica visura, il riepilogo della situazione immobiliare globale, cioè valida per tutte le provincie interessate in capo a quel soggetto.

Nel concludere la nostra sintetica disamina, per quanto riguarda le **visure ipocatastali**, precisiamo che generalmente i documenti **direttamente** prodotti ed estrapolati dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari sono piuttosto **articolati e complessi** dal punto di vista espositivo del contenuto; per tale motivo, esistono società private che, grazie alla loro struttura e organizzazione, **raccogliono, elaborano ed espongono** i dati e le informazioni reperite in Conservatoria in un **ulteriore documento**, che ha appunto lo scopo di rappresentare gli stessi dati e informazioni in modo più **diretto, schematico e comprensibile**.

Michele Viel – Centro Studi CGN