

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Planimetria catastale: cos’è e come richiederla

La planimetria catastale è il disegno della casa registrato al catasto.

IN BREVE

> La planimetria catastale è il disegno della casa registrato al catasto. Il proprietario la scarica gratis online dall'Agenzia delle Entrate, con SPID, CIE o CNS. Per vendere deve corrispondere alla casa reale: se non corrisponde, un tecnico la aggiorna con una pratica DOCFA prima del rogito.

0 €
per scaricarla online, se sei intestatario

70 €
di tributo per ogni unità aggiornata con DOCFA

30 giorni
dalla fine dei lavori per aggiornare il catasto

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è la planimetria catastale
02 Planimetria catastale, di progetto e stato di fatto
03 Come richiedere la planimetria catastale
04 Come si legge una planimetria catastale
05 Planimetria e rogito: la conformità catastale
06 Se la planimetria non corrisponde: l'aggiornamento DOCFA
07 Se la planimetria non si trova
08 Fonti
09 Con Gromia
10 Esempio di calcolo
11 Domande frequenti

01 In breve: cos'è la planimetria catastale

La planimetria catastale è il disegno tecnico di un'unità immobiliare registrata al catasto, di norma in scala 1:200. Mostra il contorno della casa, come sono divisi i locali, a cosa serve ciascuno e alcune misure.

- **È riservata:** la possono vedere solo i titolari di diritti sulla casa, i loro delegati e i professionisti incaricati.
- **È gratis per il proprietario:** si scarica online dal sito dell'Agenzia delle Entrate o si chiede allo sportello.
- **Serve per vendere:** nel rogito chi vende dichiara che planimetria e dati catastali corrispondono alla casa. Senza questa dichiarazione l'atto è nullo.
- **Si aggiorna con il DOCFA:** se la casa è cambiata, un tecnico presenta la nuova planimetria al catasto.

02 Planimetria catastale, di progetto e stato di fatto

Si parla di planimetria per tre documenti diversi. Confonderli è la causa più comune di sorprese prima del rogito.

DOCUMENTO	DOVE SI TROVA	A COSA SERVE
Planimetria catastale	Al catasto, Agenzia delle Entrate	Identifica la casa a fini fiscali; conta per la conformità catastale
Planimetria di progetto	In Comune, allegata ai titoli edilizi	Mostra cosa è stato autorizzato; conta per la conformità urbanistica
Rilievo dello stato di fatto	Lo prepara un tecnico, misurando la casa oggi	Si confronta con le altre due per trovare le differenze

Una casa può avere una planimetria catastale aggiornata e un progetto comunale vecchio, o il contrario. Per vendere senza problemi tutte e tre devono raccontare la stessa casa. Cosa controlla il Comune è spiegato nella guida ad APE e conformità catastale, nella parte sulla conformità urbanistica.

Diversa ancora è la planimetria dell'annuncio: un disegno commerciale, utile a chi cerca casa, che non ha valore al catasto.

03 Come richiedere la planimetria catastale



Online, se sei intestatario

Il servizio dell'Agenzia delle Entrate si chiama **Visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei propri immobili**. È gratuito e senza tributi per gli immobili di cui sei titolare, anche solo per una quota, di proprietà o di un altro diritto reale come l'usufrutto. Entri nell'area riservata con SPID, CIE, CNS o credenziali Fisconline, il sistema ti mostra gli immobili intestati al tuo codice fiscale e scarichi il PDF.

Restano fuori dal servizio le province autonome di Trento e Bolzano, che gestiscono il catasto in proprio, e alcuni immobili riservati, come le unità in categoria B/3, D/5 ed E/5.

Allo sportello

Il titolare, o un suo delegato, può chiederla gratis in qualsiasi ufficio provinciale – Territorio dell'Agenzia o negli sportelli catastali decentrati di alcuni Comuni. Servono un documento d'identità e, per il delegato, la delega firmata con la copia del documento di chi delega.

Tramite un professionista

Geometri, architetti, ingegneri e notai incaricati la chiedono con la piattaforma Sister dell'Agenzia, indicando un intestatario dell'immobile. Il professionista incaricato da un erede può chiederla anche senza il codice fiscale dell'intestatario defunto.

Quanto costa

RICHIESTA	COSTO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Planimetria attuale, online o allo sportello, titolare o delegato	Gratis
Planimetrie vecchie già presenti nella banca dati informatica	Gratis
Copia di planimetrie vecchie o soppresse solo su carta	30 € a copia più bollo

Il professionista che la richiede per te può chiedere un compenso per il suo lavoro, non per il documento.

04 Come si legge una planimetria catastale

- **Intestazione:** Comune, foglio, particella e subalterno devono coincidere con la visura e con l'atto di provenienza.
- **Data di presentazione:** se è molto vecchia e la casa è stata ristrutturata, la distribuzione interna potrebbe non essere più la stessa.
- **Locali e destinazioni:** numero di stanze, posizione di bagno e cucina, tramezzi. Un locale indicato come ripostiglio o cantina non è una camera.
- **Pertinenze:** balconi, terrazzi, cantine, soffitte e box collegati alla casa, sullo stesso foglio o su schede separate.
- **Altezze:** l'altezza dei locali, indicata con la lettera h, aiuta a capire se un sottotetto o un seminterrato può essere abitabile.
- **Orientamento e scala:** la freccia del nord e la scala, di solito 1:200, servono per confrontare le misure con la casa reale.

In un condominio esiste anche l'elaborato planimetrico: una mappa dell'intero edificio con i subalterni delle singole unità e delle parti comuni. Non sostituisce la planimetria della tua casa.

La planimetria non dice quanto vale la casa né la sua superficie commerciale. Categoria, classe e rendita si leggono nella visura: cosa significano è spiegato nella guida alle categorie catastali.

05 Planimetria e rogito: la conformità catastale

COSA DICE LA LEGGE

Dal 1° luglio 2010 gli atti che trasferiscono case esistenti devono contenere, a pena di nullità, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari che dati catastali e planimetrie sono conformi allo stato di fatto. La dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di un tecnico abilitato. Prima del rogito il notaio controlla che gli intestatari catastali coincidano con i registri immobiliari (art. 29, comma 1-bis, legge 52/1985, introdotto dal D.L. 78/2010).

In pratica la dichiarazione la fa chi vende, al rogito. Per questo la planimetria va controllata prima di firmare il compromesso, non la settimana del rogito: una difformità scoperta tardi fa slittare l'atto e diventa un argomento per chiedere uno sconto.

Se nell'atto è mancato solo il riferimento alla planimetria o la dichiarazione, ma la planimetria esisteva ed era conforme, la legge permette di confermare l'atto con un atto successivo, anche di una sola delle parti (comma 1-ter). Se invece la casa non era conforme, il problema resta.

Cosa verificare insieme alla planimetria, dall'APE ai titoli edilizi: APE e conformità catastale e documenti per vendere casa.

06 Se la planimetria non corrisponde: l'aggiornamento DOCFA

Quando serve

L'aggiornamento serve quando la casa è cambiata in modo da incidere su consistenza, categoria o classe. I casi più comuni:

- una parete abbattuta o spostata che cambia il numero dei vani;
- un bagno o una cucina ricavati in un'altra stanza;
- un balcone chiuso a veranda o un sottotetto reso abitabile;
- due appartamenti uniti, o uno diviso in due;
- una cantina o un box uniti alla casa, o un cambio di destinazione d'uso.

Piccole modifiche interne che non cambiano questi dati, come lo spostamento di una porta, di solito non richiedono aggiornamento. A deciderlo è un tecnico, dopo aver visto la casa.

Chi lo fa, entro quando e quanto costa

- **Chi:** un tecnico abilitato, geometra, architetto o ingegnere, con la procedura DOCFA. L'invio è solo telematico.
- **Entro quando:** 30 giorni dalla fine dei lavori. Se si presenta in ritardo si pagano anche le sanzioni.
- **Quanto costa:** 70 € di tributi catastali per ogni unità dichiarata, più la parcella del tecnico, che è libera: conviene chiedere più preventivi.
- **Cosa cambia dopo:** il catasto registra la nuova planimetria e la rendita proposta, che può controllare e rettificare. Con la rendita cambiano IMU e imposte future.

INFOGRAFICA

Catasto e Comune: due pratiche diverse

Aggiornamento catastale

- Pratica DOCFA di un tecnico
- 70 € per unità più parcella
- Allinea la planimetria alla casa

Pratica edilizia in Comune

- CILA, SCIA o permesso
- Autorizza o sana le opere
- Viene prima del catasto

ERRORE DA EVITARE

Aggiornare la planimetria catastale per opere mai autorizzate dal Comune. Il catasto registra la situazione, non la rende regolare: prima si sistema la parte edilizia, poi il catasto. Se ci sono opere senza titolo, leggi la guida sull'abuso edilizio.

07 Se la planimetria non si trova

- **Presentata ma non online:** si chiede l'inserimento nella banca dati all'ufficio provinciale – Territorio, allo sportello o con il servizio di rettifica dei dati catastali.
- **Vecchia e solo su carta:** si chiede all'ufficio provinciale competente, con una richiesta motivata, pagando 30 € a copia più bollo.
- **Mai presentata:** se una casa o una sua parte non è mai stata dichiarata al catasto, serve l'accatastamento di un tecnico. Il blog spiega cosa fare con gli immobili fantasma.

08 Fonti

- Agenzia delle Entrate, visura della planimetria: chi può consultarla, sportelli e planimetrie storiche.
- Agenzia delle Entrate, planimetria online per cittadini e imprese e costi del servizio.
- Agenzia delle Entrate, aggiornamento del catasto fabbricati DOCFA e costi del DOCFA: termine di 30 giorni e 70 € per unità.
- Legge 52/1985, art. 29, commi 1-bis e 1-ter, introdotti dal D.L. 78/2010: conformità catastale negli atti.

09 Con Gromia

Prima di mettere in vendita, gli agenti Gromia controllano con te visura e planimetria e ti dicono se serve un tecnico. La planimetria per l'annuncio è compresa nel servizio di vendita, ma è un disegno commerciale: non sostituisce quella del catasto. Parti dalla valutazione gratuita della tua casa.

10 Esempio di calcolo

Costi di vendita e ricavo netto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo da estinguere	€ 0

TI RESTA DOPO IL ROGITO

€ 240.850

Commissione Gromia (3%)	€ 7.500
IVA 22%	€ 1.650
Totale commissione	€ 9.150
Mutuo da estinguere	€ 0

Non comprende APE, eventuali sanatorie, spese condominiali arretrate e tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/costo-vendita-casa

11 Domande frequenti

Chi può richiedere la planimetria catastale?

Solo chi ne ha diritto. A differenza della visura, che può chiedere chiunque, la planimetria è riservata ai titolari di diritti reali sull'immobile, come proprietari, usufruttuari e nudi proprietari, anche per una quota, e ai loro delegati con il modulo di delega dell'Agenzia delle Entrate. Possono ottenerla anche i professionisti e i notai incaricati, tramite la piattaforma Sister, indicando un intestatario. Il professionista incaricato da un erede può chiederla anche senza il codice fiscale dell'intestatario.

Quanto costa la planimetria catastale?

Nulla, se la chiede il titolare o un suo delegato: la planimetria attuale, e quelle vecchie già presenti nella banca dati informatica, si rilasciano gratis, online o allo sportello. Si pagano 30 € a copia, più l'imposta di bollo, solo per le planimetrie di stadi superati o di unità soppresse che esistono soltanto su carta. Diffida dei siti privati che la vendono: di solito fanno pagare un documento che il proprietario può scaricare gratis in pochi minuti.

Posso avere la planimetria di una casa che non è mia?

Non direttamente: la planimetria è riservata ai titolari di diritti sull'immobile e a chi agisce per loro. Se stai pensando di comprare, chiedila al venditore, che la scarica gratis in pochi minuti, o all'agenzia che segue la vendita, che può ottenerla con una delega del proprietario. Una volta incaricati, anche il tuo tecnico e il notaio possono richiederla. Conviene vederla prima della proposta d'acquisto, insieme alla visura e all'atto di provenienza.

Che differenza c'è tra planimetria e visura catastale?

La visura è un documento di testo: riporta intestatari, dati identificativi, categoria, classe, consistenza e rendita, e la può chiedere chiunque. La planimetria è il disegno in scala dell'unità immobiliare, di norma 1:200, con la forma e la destinazione dei locali, ed è riservata ai titolari e ai loro delegati. Per vendere servono entrambe: la visura per i dati e la rendita, la planimetria per verificare che la casa corrisponda a quella registrata.

Cosa succede se la planimetria non corrisponde alla casa?

Dipende dalla differenza. Se cambia consistenza, categoria o classe, per esempio una stanza in più, un bagno ricavato o un balcone chiuso a veranda, la planimetria va aggiornata da un tecnico con la procedura DOCFA, pagando 70 € di tributo per unità più la sua parcella. Senza conformità il rogito non si può fare, perché l'atto sarebbe nullo. Piccole modifiche interne che non incidono su questi dati, come spostare una porta, di solito non richiedono aggiornamento.

La planimetria catastale dimostra che la casa è in regola?

No, dimostra solo come la casa è registrata al catasto, a fini fiscali. La regolarità edilizia si verifica in Comune, confrontando la casa con i titoli edilizi e con i loro disegni di progetto. Una modifica può essere registrata al catasto senza essere mai stata autorizzata dal Comune: la casa è allora conforme al catasto ma non dal punto di vista urbanistico. Per vendere senza sorprese servono entrambe le verifiche, meglio con un tecnico prima di mettere in vendita.

Cosa fare se la planimetria non si trova?

Se la planimetria è stata presentata ma non risulta nella banca dati online, si chiede all'ufficio provinciale – Territorio di inserirla, con un'istanza allo sportello o con il servizio di rettifica dei dati catastali nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Se invece manca perché l'immobile, o una sua parte, non è mai stato dichiarato al catasto, serve una pratica di accatastamento di un tecnico. Le planimetrie molto vecchie, solo su carta, si chiedono all'ufficio provinciale competente.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.