

## Scheda informativa

# Catasto, ipoteche, servitù

Ciò che è scritto nel catasto è certo e attendibile: questo è il **principio della fiducia pubblica nel catasto**. Il catasto indica chi ha quali diritti su un bene immobile. Pertanto la firma del contratto di acquisto e la garanzia del pagamento, da sole, non sono sufficienti per acquistare un immobile. Non si è proprietari della vostra nuova casa finché non è stata iscritta nel catasto con il nome del nuovo soggetto.

Il catasto è tenuto dall'ufficio del catasto. Ogni voce è composta da due parti: il foglio catastale, in cui vengono indicati tutti i dati importanti, e la planimetria, in cui vengono inseriti i confini del lotto e l'ubicazione degli edifici e delle strade. Una volta che la proprietà è stata registrata nel catasto è possibile richiedere una visura catastale; un servizio che è però a pagamento.

Se un immobile fa parte di un condominio, ogni singolo appartamento è considerato una "proprietà" separata per la quale nel catasto viene creata una pagina apposita.

Anche le **ipoteche** sono iscritte nel catasto. In primo luogo di solito c'è la banca che ha fornito l'ipoteca, la quale in tal modo si assicura il diritto di recuperare il denaro versato prima di tutti gli altri creditori qualora la casa venga messa all'asta. Ma anche altri soggetti possono chiedere l'iscrizione di un'ipoteca, ad esempio un creditore privato che vi concede un prestito per l'acquisto di una casa.

Nel catasto sono registrate anche le **servitù**, cioè i diritti di altri immobili sulla vostra proprietà oppure i vostri diritti sulle proprietà vicine. Le servitù più importanti sono:

- **Diritto di passaggio**

Se un immobile è intercluso, ovvero non è sufficientemente collegato alla rete stradale pubblica, ai residenti può essere concesso il diritto di utilizzare le strade private e le strade di accesso della proprietà confinante.

- **Diritto di costruzione a distanza inferiore rispetto a quella prevista**

regola gli scostamenti dalle norme edilizie pubbliche. Un esempio può essere il proprietario del terreno adiacente che costruisce più vicino al confine di quanto effettivamente consentito (viene spesso concesso per la costruzione di un garage).

- **Diritto di transito di condutture**

Questo diritto prevede che il proprietario di un terreno faccia passare le sue linee elettriche, idriche o del gas attraverso la proprietà confinante.

- **Diritto di uso comune**

Stabilisce ad esempio chi possa parcheggiare l'auto nel parcheggio comune o possa utilizzare il locale della protezione civile in caso di guerra o calamità.

### Consiglio

Prima di effettuare un acquisto, assicuratevi di controllare le servitù iscritte nel catasto e fatevi spiegare da un esperto del catasto di cosa si tratti.

### Beobachter

EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

### Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.