



STUDIO NOTARILE
Dott. Francesco ZOTTA

ATTO A TITOLO ONEROSO AVENTE AD OGGETTO FABBRICATI

ELENCO DOCUMENTI NECESSARI:

1. Atto di provenienza dell'immobile oggetto di trasferimento;
2. Provvedimenti edilizi rilasciati per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile (licenza edilizia, concessione edilizia, buoni contributo rilasciati ai sensi della legge 219/81, permesso di costruire, D.I.A, SCIA etc; i provvedimenti non occorrono se la costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967); (*)
3. Estremi del condono edilizio o della concessione edilizia o del permesso di costruire in sanatoria (se il fabbricato ne fosse stato oggetto);
4. Visura catastale dell'immobile oggetto di trasferimento;
5. Planimetria catastale dell'immobile oggetto di trasferimento; (**)
6. In caso di compravendita, se il corrispettivo da indicare in atto è pari o superiore ad Euro 999,5: estremi del bonifico bancario ovvero degli assegni bancari o circolari con cui è stato effettuato il pagamento (se il corrispettivo della compravendita è pari o superiore ad Euro 999,5 il pagamento, infatti, non può essere effettuato in contanti, se non parzialmente ed una tantum per l'importo massimo di 999,5 euro, ma solo con bonifico o assegno intestato al venditore recante la clausola di non trasferibilità n.d.r.);
7. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e/o Certificato di stato libero della parte alienante e della parte acquirente (la necessità di produrre questa documentazione è rimessa, caso per caso, alla valutazione del Notaio; in particolari situazioni potrà ritenersi sufficiente una auto-dichiarazione della parte)
8. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto da un certificatore abilitato, nel solo caso in cui l'atto abbia ad oggetto il trasferimento di immobili ad uso abitazione, ufficio, commerciale o industriale
9. Liberatoria dell'amministratore di condominio attestante la regolarità dei versamenti delle quote condominiali, nel caso di cessione di immobile situato in un condominio (***)

Precisazioni:

* Si fa presente che il Notaio non è tenuto in alcun modo ad un controllo di corrispondenza al vero delle dichiarazioni della parte venditrice relative alle menzioni urbanistiche, né è tenuto ad un controllo di conformità urbanistica ed edilizia del progetto approvato per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile stesso, trattandosi di accertamenti che richiedono un bagaglio di conoscenze tecniche delle quali egli non è normalmente in possesso; si raccomanda pertanto all'acquirente, che voglia essere assolutamente certo dello stato legittimo dell'immobile dal punto di vista della sua regolarità urbanistica ed edilizia, di demandare ad un tecnico di fiducia ogni accertamento al riguardo.

** Si fa presente che ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL 31 maggio 2010 n. 78, a partire dal 1° luglio 2010, *"gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, what a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*.

Via Galliano s.n.c. - Tel. 0972/721002 - Fax 0972/723589 - 85028 RIONERO IN VULTURE

ViaCavour, 31 - Tel. 0971.37363 (3 linee) - Telefax 0971.24065 85100 POTENZA

<http://www.studiozotta.it>

info@studiozotta.it

Pertanto, in previsione della dichiarazione da rendere in atto come sopra evidenziata, è opportuno che prima della stipula si proceda alla preventiva verifica delle planimetrie dell'immobile depositate in catasto al fine di verificarne la conformità allo stato di fatto.

*** Si ricorda che, con riguardo ai trasferimenti aventi ad oggetto unità immobiliari facenti parte di un condominio, vi è responsabilità solidale tra il venditore e l'acquirente per quanto concerne le spese ordinarie, mentre gli obblighi di pagamento per le spese straordinarie deliberate prima della cessione resteranno a carico della parte venditrice.

DOCUMENTI NECESSARI AL MOMENTO DELLA STIPULA:

- 1) Documento di riconoscimento valido di ognuna delle parti;
- 2) Codice fiscale di ognuna delle parti.