PIETRO BERNARDI FABBRANI
NOTAIO

IMMOBILI

Tutti i documenti possono essere comunicati allo studio notarile per fax o mail e soltanto per alcuni documenti è espressamente richiesta la copia o l'originale.

PROVENIENZA

- Copia dell'atto notarile,
- Dichiarazione di successione,
- Decreto di trasferimento
- Ecc…

COPIA DELL'ATTO: se non si trova in possesso delle parti, occorre richiederla al notaio che aveva stipulato l'atto e, se non esercita più, occorre rivolgersi all'Archivio Notarile Distrettuale ove il notaio aveva la propria sede notarile.

SE LA PROVENIENZA E' PER SUCCESSIONE, qualora non sia già stata trascritta l'accettazione di eredità (espressa o tacita), occorre produrre:

- Fotocopia del documento di identità (fronte-retro) e codice fiscale del defunto;
- Certificato di morte del defunto;
- Copia autentica in bollo del verbale di pubblicazione del testamento, qualora la successione sia stata regolata da testamento.

CATASTO

Tutta la documentazione catastale che le parti hanno a disposizione è sicuramente utile alla preparazione dell'atto e quindi (planimetrie, visure, elaborati, estratti di mappa, ecc…) sono ben graditi se consegnati al nostro studio e contribuiscono ad un risparmio di spese (anche se di lieve entità).
Le visure catastali e le planimetrie vengono generalmente richieste dal nostro studio (a meno che le parti non le abbiano già in copia rilasciata dall'Agenzia del Territorio).
Le parti hanno il dovere di comunicare al notaio se hanno presentato denunce di variazione catastale prima della stipula dell'atto notarile.

URBANISTICA

Qualora il fabbricato sia stato costruito in data successiva al 1^ settembre 1967, ovvero, siano stati effettuati interventi edilizie ed urbanistici, anche di ristrutturazione, successivamente alla predetta data, occorre comunicare allo studio notarile gli estremi dei provvedimenti amministrativi che hanno interessato l'immobile in oggetto (licenze di costruzione, concessioni ed autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, concessioni in sanatoria, DIA denunce di inizio attività, SCIA segnalazioni certificate di inizio attività, Certificati di agibilità, usabilità, abitabilità, Dichiarazioni di inizio e fine lavori, ecc…)

Il notaio non è in grado di verificare le dichiarazioni che vengono effettuate dalle parti sulla situazione urbanistica dell'immobile.

Anche nel caso in cui un immobile fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico ma in atto le dichiarazioni fossero errate, l'atto stesso è nullo e dovrà essere sanato (e ciò è possibile anche con dichiarazione unilaterale dell'acquirente).
Se tale atto di convalida costa circa Euro 2.000,00 ben diversi possono essere i costi nel caso in cui vi fossero delle "violazioni" urbanistiche da "sanare".

Pertanto si raccomanda di conferire incarico ad un tecnico al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto.

Per immobili oggetto di CONDONO EDILIZIO si veda la relativa scheda.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU
Deve essere richiesto all'ufficio tecnico del comune ove sono ubicati i beni ed è necessario nel caso in cui siano venduti terreni o fabbricati con arre di sedime e corti pertinenziali estese per più di 5.000 metri quadrati.
Il CDU ha validità di un anno.
Il nostro studio è in grado di richiedere CDU nei comuni delle provincie di Rimini e Pesaro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
A seconda del tipo negoziale che si intende stipulare e, a seconda della regione nella quale è ubicato l'immobile, documentarsi presso il notaio se occorre o meno il documento richiamato.

IMPIANTI
Il cedente deve consegnare all'avente causa tutte le certificazioni in suo possesso relative agli impianti (idrico, elettrico, gas e riscaldamento)
Le parti devono ben specificare se il cedente presta o non presta garanzia di conformità e funzionamento degli impianti.

CONDOMINIO
Nel caso in cui l'unità immobiliare in contratto costituisca porzione di un fabbricato condominiale occorre produrre:

- Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- Nome dell'amministratore e sua posta elettronica
- Estratto conto delle spese condominiali ed ultimi pagamenti