



COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche

- Carta d'identità, patente di guida o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale in originale o Tessera Sanitaria
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita (in carta semplice) rilasciato dal Comune di nascita

Soggetti non coniugati:

- Certificato di stato libero/vedovanza (in carta semplice)

Coniugati (anche se separati o in regime di comunione legale dei beni):

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
- Copia dell'atto di separazione dei beni
- Copia dell'atto di fondo patrimoniale

Separati e divorziati:

- Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio

Intervento di procuratore:

- Procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta

Rappresentanza di incapaci:

- Autorizzazione giudiziale

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno

Per enti e società

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Codice Fiscale e Partita Iva
- Atto Costitutivo
- Certificato camerale (Registro Imprese)
- Statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali per produrre estratto della delibera che autorizza l'operazione

Per le ipotesi di conflitto di interessi con l'organo amministrativo:

- Delibera dell'assemblea dei soci

Documenti Immobile/Terreno



Da parte del venditore:

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione
- Planimetria catastale
- Relazione tecnica integrata di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale redatta da un tecnico (Geometra, Architetto, Ingegnere) **secondo lo schema indicato in calce**
- Attestato di certificazione energetica rilasciato da apposito certificatore
- Certificazione di conformità degli impianti. Se non si è in possesso delle certificazioni, le parti devono concordare e dichiarare in atto responsabilità e obblighi

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio sullo stato dei pagamenti delle spese condominiali

Se vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale, nelle ipotesi di legge

In caso l'immobile sia gravato da ipoteca produrre:

- Copia del Contratto di mutuo
- Ricevuta di estinzione del mutuo od ultimo bollettino
- Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca

In caso di immobile locato a terzi produrre:

- Copia del contratto di locazione
- Verificare le ipotesi di prelazione: per le abitazioni con disdetta del contratto e per i locali commerciali

Se la vendita riguarda un terreno produrre inoltre:

- Certificato catastale e planimetria con confini
- Certificato di destinazione urbanistica
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

Per tutti gli immobili, verificare eventuali ipotesi di plusvalenza. Ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione. Per i terreni produrre eventuale perizia di rideterminazione dei valori.

Da parte dell'acquirente:

- Copia del contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte (F23)

Di seguito si riporta il testo standard della Relazione (approvata secondo il Protocollo d'Intesa Notai, Architetti, Geometri e Ingegneri Rimini del 10 novembre 2017), riconoscendo che in sporadici casi, per specifiche particolari esigenze, sarà possibile modularne diversamente il contenuto, **ma mai discostarsene sostanzialmente.**



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

A.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

(Arch., Geom., Ing.) _____, nato a _____, il _____, domicilio professionale _____, tel/cell _____, pec _____, iscritto all'Albo/Ordine dei _____ della Provincia di _____, al n. _____,

incaricato da:

Sig. _____, nato a _____, il _____, residente in _____
Comune _____ C.F. /p.iva _____ in qualità di _____
(Proprietario/Promissario acquirente/ altro)

In relazione all'immobile:

sito in località _____, Comune, _____, Provincia _____, via _____,
civico _____, censito al Catasto dei Fabbricati di _____, Comune _____, foglio _____, particella _____
subalterno _____, confinante con _____,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. *Dati catastali completi dell'immobile, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di _____ (all. A):*

immobile sito in località _____,

Comune _____,

Provincia _____,

via _____ civico _____,

censito al catasto dei Fabbricati del Comune di _____, Sezione _____

foglio _____, particella _____ subalterno _____, categoria _____, classe _____,
consistenza _____ (con riferimento alle planimetrie),

2 - *Descrizione dell'immobile, come verificato da sopralluogo eseguito in data _____ (all. B)*

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di _____, planimetria depositata il _____ / al prot. n. _____ estratta in copia il _____, [1] (allegata alla presente relazione) e da verifica eseguita in loco,

alla data della presente:

DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal d.l. 21 maggio 2010 n. 78



BARBARA CIACCI

NOTAIO

che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata /e (o Allegata/e) planimetria/e catastale/i sono **conformi** / **non sono conformi** allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

q NOTE E OSSERVAZIONI[\[2\]](#)

Luogo, e data

Firma e timbro



*** **

B.

RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile sito in località _____, Comune, _____, Provincia _____,
via _____, civico _____, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____,
foglio _____, particella _____ subalterno _____, sopra identificato

DICHIARO CHE

1. Su incarico del Proprietario che ha/non ha fornito la documentazione sotto elencata, che l'immobile risulta edificato in forza di:
2. *provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967*

Licenza edilizia _____

Altri titoli Autorizzativi _____

Varianti _____

Fine lavori _____

Altro _____

2. *Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967*

- Permesso di costruire _____
- Concessione Edilizia _____
- Licenza edilizia _____
- Autorizzazione Edilizia _____
- Fine lavori _____
- Varianti _____
- DIA _____
- SCIA _____
- CILA _____
- Altri _____

3. *Condoni edilizi*

- Legge 47/1985 _____
- Legge 724/1994 _____
- Legge 326/2003 _____
- Altro _____

4. *Sanatoria edilizia*

- Presentata il _____ al n. _____
- Rilasciata il _____ al n. _____
- _____

5. *Altri tipi di sanatoria edilizia*



- Presentata il _____ al n.
- Rilasciata il _____ al n.

1. [i] In data è stato, inoltre, eseguito accesso agli atti depositati presso:

- Comune _____
- _____
- _____
- _____
- _____

In relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati [ii] i seguenti atti:

q A. TITOLI EDILIZI

1. *provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967*

- Licenza edilizia _____
- Altri titoli Autorizzativi _____
- Varianti _____
- Fine lavori _____
- Altro _____

2. *Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967*

- Permesso di costruire _____
- Concessione Edilizia _____
- Licenza edilizia _____
- Autorizzazione Edilizia _____
- Fine lavori _____
- Varianti _____
- DIA _____
- SCIA _____
- CILA _____
- Altri _____

3. *Condoni edilizi*

- Legge 47/1985 _____
- Legge 724/1994 _____
- Legge 326/2003 _____
- Altro _____

4. *Sanatoria edilizia, Altri tipi di sanatoria edilizia*

- Presentata il _____ al n.
- Rilasciata il _____ al n.

5. *Altri tipi di sanatoria edilizia*

- Presentata il _____ al n.
- Rilasciata il _____ al n.

6. *Altri provvedimenti in corso*

q B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione all'immobile di cui alla presente relazione risulta rilasciato / non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità allegata al titolo



_____ che si allega sotto la lettera _____

q C. ULTERIORI VERIFICHE, NOTE^[iii] E OSSERVAZIONI^[iv]

q D. CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è corrispondente / non è corrispondente^[v] agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di _____, in data _____ e più precisamente : _____

-

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Luogo, e data

Firma e timbro

[1] A detta data ultima planimetria in atti

[2] Ragioni della non conformità:

Qualora le planimetrie catastali depositate in atti in conformità alle norme catastali vigenti al momento del deposito ed attuali non siano corrispondenti allo stato di fatto, in ragione di modifiche da non presentare al catasto, descrivere le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto

[i] L'eventuale consegna dei titoli da parte del proprietario non è alternativa all'attività di accesso agli atti ed estrazione copia dei titoli presso gli uffici Pubblici competenti.

[ii] La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

[iii] NOTA SULLA RELAZIONE:

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcune responsabilità in ordine) alle ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa.

*Qualora espressamente richiesto dal cliente nella lettera di incarico, potranno essere eseguite ulteriori verifiche sull'immobile, come dal seguente elenco riportato a **titolo esemplificativo**:*

- ricade / non ricade nell'area con campitura nella **carta dei Vincoli del Comune** di _____, estratta in data _____.
- è stato/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n.



865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;

- è classificato / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica;
- Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera ecc.;
- Verifica di progetti impianti e relative dichiarazione di conformità
- Autorizzazione allo scarico.....
- Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____.
- Altro.....;

[\[iv\]](#) Spazio dedicato alle osservazioni, note di dettaglio ed a tutte le evidenze rilevate dal tecnico incaricato inclusa l'indicazione della data di accesso agli uffici, gli ulteriori elementi a richiesta del notaio, dei vincoli, delle difformità non essenziali ecc.

Agibilità: dichiarare eventuale deposito, attestazione, dichiarazione sul silenzio assenso ecc.

[\[v\]](#) Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competente, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni.

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio: attività esercitata, succinte motivazioni per l'atto a farsi, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, dovesse operare.