



Redatto il 15 novembre 2009

Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA 01302980030

GARANZIE DI QUALITA' DELLA PRESTAZIONE NOTARILE TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

- L'IMPORTANZA DELLA QUALITÀ DELLA PRESTAZIONE NOTARILE.....	3
- VERIFICHE VENTENNALI RELATIVE AI TITOLI DI PROVENIENZA ED ALLE MUTAZIONI CATASTALI.....	3
- AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.	3
- TERMINE ENTRO IL QUALE IL NOTAIO PROCEDE ALLA TRASCRIZIONE ED ISCRIZIONE DEGLI ATTI DA LUI RICEVUTI.....	4
- CONTENUTO DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE REDATTE DAL NOTAIO.....	4
- ASSICURAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI, ED IN PARTICOLARE TRASCRIZIONE DEGLI ATTI CHE COMPORTANO ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ.....	4
- ACCETTAZIONE ESPRESSA DELL'EREDITÀ NEL VERBALE DI PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO.	4
- ULTERIORI ACCERTAMENTI EFFETTUATI DAL NOTAIO IN ORDINE ALLE SUCCESSIONI A CAUSA DI MORTE.....	5
- ACCERTAMENTI PARTICOLARI EFFETTUATI DAL NOTAIO SE UNA DELLE PARTI DELL'ATTO È DI CITTADINANZA STRANIERA.	5
- CONSEGUENZE DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE.	5
- IL NOTAIO ACCERTA IL REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA MEDIANTE GLI ESTRATTI O CERTIFICATI DI STATO CIVILE.....	6
- RISCHI DELLA DICHIARAZIONE - DA PARTE DI PERSONA CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI - DI ACQUISTARE "CON DENARO PERSONALE".	6
- CONSULENZA RIGUARDO AL REGIME URBANISTICO DEL FABBRICATO OGGETTO DI VENDITA.	6
- RIMEDIO ALLA NULLITÀ DI ATTI DI PROVENIENZA CHE NON RECHINO LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE RELATIVE AI FABBRICATI IN CONFORMITÀ A LEGGE.	7
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	7
CONSULENZA NOTARILE RIGUARDO AGLI OBBLIGHI DEL VENDITORE IN RELAZIONE ALLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.	7
- LA FORMA DELL' ATTO PUBBLICO NOTARILE.	8
- PROCEDURE INTERNE DI CONTROLLO E VERIFICA DEL CONTENUTO DEGLI ATTI.....	8

- ACCERTAMENTI DA PARTE DEL NOTAIO, NEL CASO IN CUI UNA DELLE PARTI DELL'ATTO SIA UNA SOCIETÀ.....	8
- CONSULENZA NOTARILE IN RELAZIONE AL "PREZZO DICHIARATO" NELL'ATTO.	9
- RISCHI DEL PAGAMENTO DEL PREZZO A MEZZO DI ASSEGNO BANCARIO.....	9
- CONSEGNA AL NOTAIO DI COPIA AUTENTICA DELLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO, O DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA, IN PRESENZA DI RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI FISCALI.	9
- CONSULENZA NOTARILE IN RELAZIONE ALLE LEGGI DI PUBBLICA SICUREZZA.	9
- OBBLIGHI PER I FABBRICATI NON PIÙ RURALI, E NON ACCATASTATI?	9
- TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI.....	10
- CONSULENZA DEL NOTAIO RIGUARDO A PRELAZIONI LEGALI EVENTUALMENTE SPETTANTI A TERZI.	10
- CONSULENZA NOTARILE RIGUARDO AGLI ATTI DI DONAZIONE.	10
- CONSULENZA DEL NOTAIO IN ORDINE AI POSSIBILI PRIVILEGI A FAVORE DELLO STATO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.....	10
- IDENTIFICAZIONE IN ATTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATI RURALI.	11
- OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO, E CAUTELE CONSIGLIATE DAL NOTAIO.	11
- VENDITA E MUTUO CONTESTUALI, NEL CASO IN CUI IL MUTUO NON VENGA CONTESTUALMENTE EROGATO.....	11
- CANCELLAZIONE "SEMPLIFICATA" DELLE IPOTECHE.	11
- CAUTELE CONSIGLIATE DAL NOTAIO QUANDO L'IMMOBILE DA VENDERSI È GRAVATO DA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, CHE NON POSSONO ESSERE CONTESTUALMENTE CANCELLATE O ESTINTE.	12
- AGGIORNAMENTI PERIODICI SULLE NOVITÀ NORMATIVE.	12
- COSTO DELL'ATTO NOTARILE.	12

- L'importanza della qualità della prestazione notarile.

Sono di seguito descritte alcune *caratteristiche di qualità* che lo studio del Notaio Gaetano Petrelli assicura, senza costi aggiuntivi, per ogni atto immobiliare dallo stesso stipulato.

Si tratta di profili di particolare importanza per chi si accinge ad un acquisto immobiliare, e vuole essere sicuro di non trovare, all'indomani della stipula, sgradite sorprese.

Il Notaio ha l'obbligo di adempiere la propria prestazione professionale con diligenza media (art. 1176 del codice civile). *Spesso, tuttavia, l'osservanza della diligenza media non è sufficiente* a tutelare da qualsiasi insidia possa presentarsi in sede di acquisto di un immobile. Da qui l'importanza di garanzie ulteriori, oltre a quelle minime assicurate dalla legislazione notarile e dal codice civile.

Il Notaio Petrelli si impegna pertanto ad osservare, nella redazione dei propri atti, i Protocolli di qualità della prestazione notarile, quali approvati in prima lettura dal Consiglio Nazionale del Notariato, ma attualmente non in vigore. Si impegna inoltre ad assicurare – per ciò che specificamente attiene il settore immobiliare – ulteriori garanzie aggiuntive di qualità della prestazione, quali nel prosieguo elencate in via esemplificativa, con l'obiettivo di assicurare un elevato livello di qualità della prestazione.

Il cittadino ha il diritto di conoscere in dettaglio il contenuto dell'attività svolta dal Notaio, delle verifiche e dei controlli dallo stesso effettuati, di ciò che il Notaio effettivamente garantisce, ed in questo spirito sono state redatte le presenti note.

- Verifiche ventennali relative ai titoli di provenienza ed alle mutazioni catastali.

- Al fine di accertare, nel modo più completo possibile, la situazione relativa alla proprietà dell'immobile, il notaio verifica, mediante esecuzione delle visure nei registri immobiliari e catastali:

- la *cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà* relativi all'immobile;
- la *cronistoria ventennale delle mutazioni catastali* intervenute.

Il tutto al fine di verificare la libertà degli immobili compravenduti da ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli nel periodo suindicato.

Ciò *a tutela sia dell'acquirente*, che in tal modo avrà la certezza della proprietà e della libertà dell'immobile acquistato da formalità pregiudizievoli; *che dell'alienante*, il quale diversamente sarebbe civilmente responsabile nei confronti del suo avente causa.

- Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Il Notaio Petrelli assicura che le ispezioni ipotecarie, eseguite da parte del suo studio, siano aggiornate al giorno precedente la stipula dell'atto, in modo da evitare all'acquirente i rischi connessi ad eventuali formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte all'ultimo momento a carico del venditore.

- Termine entro il quale il Notaio procede alla trascrizione ed iscrizione degli atti da lui ricevuti.

- *Nell'ottica della massima, possibile tutela della parte acquirente, il Notaio Petrelli procede alla trascrizione ed iscrizione degli atti ricevuti nel più breve tempo possibile, e quindi cura l'esecuzione della trascrizione entro un termine massimo di cinque giorni lavorativi dal momento del ricevimento dell'atto (mentre, ai fini fiscali, occorrerebbe trascrivere entro il termine massimo di trenta giorni dall'atto).*

Si tratta di *aspetto di notevolissima importanza per la tutela dell'acquirente*: il ritardo nella trascrizione potrebbe comportare un grave pregiudizio per lo stesso, nel caso ad esempio in cui tra la data dell'atto e la data della relativa trascrizione venisse trascritto un sequestro o un pignoramento, venisse iscritta un'ipoteca, o fosse dichiarato il fallimento del venditore.

- Contenuto delle note di trascrizione redatte dal Notaio.

- Al fine di attuare una pubblicità immobiliare il più possibile completa in relazione agli atti notarili ricevuti, la compilazione delle note di trascrizione o iscrizione è curata dal Notaio in modo tale da far risultare, dalle stesse (nell'apposito "quadro D"), le informazioni più rilevanti relative agli immobili oggetto dell'atto, ivi compresi tutti i patti, condizioni e servitù che gravano sull'immobile, come pure le relative servitù attive.

- Assicurazione della continuità delle trascrizioni, ed in particolare trascrizione degli atti che comportano accettazione dell'eredità.

- Il Notaio Petrelli cura scrupolosamente che sia osservata la continuità delle trascrizioni (richiesta dall'art. 2650 del codice civile), relativamente ai trasferimenti di proprietà antecedenti l'atto da stipulare; in mancanza, le successive trascrizioni o iscrizioni non produrrebbero effetto, con possibile grave pregiudizio dell'interesse dell'acquirente.

- Il Notaio Petrelli provvede quindi, a seguito della stipula dell'atto, ad effettuare le eventuali trascrizioni mancanti. In particolare, la trascrizione dell'acquisto ereditario è estremamente importante, in quanto serve a "consolidare" l'acquisto successorio (per gli effetti, in particolare, degli artt. 534 e 2652 n. 7 del codice civile), a beneficio dell'avente causa in buona fede (il quale, solo se tale trascrizione è effettuata, può fare salvo il suo acquisto, a fronte di vicende successive quali, ad esempio, la scoperta di un nuovo testamento, di un figlio naturale del defunto, ecc.). Ai suddetti fini, la semplice denuncia di successione non svolge alcuna funzione (la stessa è finalizzata esclusivamente a scopi fiscali).

- Accettazione espressa dell'eredità nel verbale di pubblicazione del testamento.

- Il Notaio Petrelli, allorché riceve atti di pubblicazione di testamenti olografi, o di registrazione di testamenti pubblici, consiglia alle persone chiamate all'eredità, che richiedano la pubblicazione del testamento, di rendere nel medesimo atto dichiarazione espressa di accettazione di eredità, in modo da poter provvedere – senza spese aggiuntive – alla relativa trascrizione a norma dell'art. 2648 del codice civile.

- Ulteriori accertamenti effettuati dal Notaio in ordine alle successioni a causa di morte.

- Nei casi di immobili di provenienza successoria, il Notaio Petrelli non si limita alla verifica della dichiarazione di successione, presentata dai chiamati all'eredità al fine dell'assolvimento degli obblighi tributari, ma effettua ogni opportuno accertamento, ivi compresi, ove del caso, l'esame dei testamenti, e degli atti di rinuncia ad eredità.

- Sempre in caso di immobili di provenienza successoria, ove si tratti dell'abitazione principale del defunto e del coniuge, si tiene conto del diritto di abitazione spettante al coniuge del defunto ai sensi dell'art. 540 del codice civile sull'abitazione familiare.

- Accertamenti particolari effettuati dal Notaio se una delle parti dell'atto è di cittadinanza straniera.

- Negli atti che presentano elementi di "internazionalità" (cittadinanza, o residenza all'estero delle parti), il Notaio Petrelli, avvalendosi dei propri studi specialistici di diritto comparato e diritto internazionale privato, e dell'esperienza in tal senso accumulata in un ventennio, oltre che della conoscenza delle lingue inglese, francese, spagnola e tedesca, effettua ogni opportuna indagine in ordine ai profili di diritto internazionale privato coinvolti; la cittadinanza straniera delle parti può infatti comportare l'applicazione, a determinati profili dell'atto, della legge nazionale della parte (così, ad esempio, per il regime patrimoniale della famiglia, o per successioni regolate da leggi straniere).

- Il Notaio inserisce in tali casi nell'atto apposita dichiarazione di scelta della legge italiana, quale legge applicabile al contratto, e della giurisdizione italiana, e presta ogni opportuna consulenza affinché dall'applicazione di leggi straniere non possano derivare conseguenze pregiudizievoli per le parti.

- Il Notaio effettua altresì accertamenti in ordine alla condizione di reciprocità prevista dall'art. 16 delle disposizioni preliminari al codice civile (in base alla quale al cittadino straniero spettano i diritti civili in Italia solo se altrettanto avviene per il cittadino italiano all'estero).

- Conseguenze degli atti di trasferimento immobiliare ai fini delle imposte dirette.

- Il Notaio Petrelli, in occasione della stipula di atti di trasferimento immobiliare, e/o finanziamenti ad essi connessi, informa le parti circa le conseguenze degli atti medesimi ai fini dell'imposizione diretta (in particolare, tassazione di plusvalenze, detraibilità di spese ed interessi passivi), consegnando alle parti apposito prospetto informativo.

- Il Notaio consiglia poi, per gli aspetti non di stretta attinenza notarile, di avvalersi della consulenza di un consulente tributario o altro professionista esperto nel settore dell'imposizione diretta.

- Il Notaio accerta il regime patrimoniale della famiglia mediante gli estratti o certificati di stato civile.

- Il Notaio Petrelli accerta, a tutela degli acquirenti ed ai fini della corretta redazione dell'atto notarile e della relativa pubblicità immobiliare, il regime patrimoniale coniugale delle parti, sia alienanti che acquirenti, richiedendo alle stesse l'esibizione di *estratti per riassunto degli atti di matrimonio, o certificati di stato libero*. Infatti a volte le parti non ricordano, o non ricordano esattamente di avere scelto un regime patrimoniale piuttosto che un altro; e potrebbero esservi dei soggetti in mala fede che, ad esempio, dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni all'atto della vendita o dell'acquisto, mentre invece sono coniugati in regime di comunione legale (la vendita, in tal caso, sarebbe annullabile). Potrebbero inoltre esistere dei vincoli (esempio, il fondo patrimoniale) che risultano dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Per tutti questi motivi il Notaio Petrelli – al fine di tutelare al massimo gli interessi delle parti - accerta tramite i suddetti documenti il regime patrimoniale, in luogo di affidarsi alle dichiarazioni delle parti, anche se in forma di autocertificazione (le autocertificazioni, infatti, possono essere prodotte nei rapporti con la pubblica amministrazione, non quando si tratta di accertare una situazione giuridica che ha riflessi nei rapporti tra soggetti privati).

- Rischi della dichiarazione - da parte di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni - di acquistare "con denaro personale".

- In caso di acquisto da parte di persona coniugata in comunione legale, il Notaio Petrelli - sulla base dell'orientamento restrittivo della giurisprudenza in ordine all'interpretazione dell'art. 179 del codice civile - consiglia all'acquirente, che intenda escludere l'immobile dalla comunione, la previa stipula di una convenzione di separazione dei beni.

In caso di successiva alienazione di immobili acquistati dichiarando che era stato impiegato "denaro personale", non vi è infatti, secondo la giurisprudenza, sufficiente certezza dell'esclusione degli stessi da comunione legale.

Nel momento dell'eventuale successiva rivendita di un immobile all'atto del cui acquisto l'acquirente, coniugato in regime di comunione legale, ha dichiarato di servirsi di denaro personale, il Notaio Petrelli consiglia l'intervento in atto del coniuge dell'alienante, al fine di prestare, ove occorrer possa, il consenso richiesto dall'art. 184 del codice civile.

- Consulenza riguardo al regime urbanistico del fabbricato oggetto di vendita.

- Il testo unico dell'edilizia (d.p.r. n. 380/2001) obbliga la parte alienante a dichiarare negli atti di trasferimento il regime urbanistico dei fabbricati e dei terreni (provvedimenti abilitativi della costruzione e regolarità della stessa; vigenza delle prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica). Non essendo compito del Notaio accertare i suddetti elementi, il Notaio Petrelli consiglia la parte alienante di effettuare indagini presso i competenti uffici comunali (o, in alternativa, di munirsi di apposita relazione tecnica, da redigersi da parte di un professionista abilitato dopo l'esecuzione delle necessarie verifiche) al fine di rendere dichiarazioni consapevoli ed informate, evitando così gravose responsabilità, anche penali, e di produrre quindi allo studio notarile copia

dei provvedimenti abilitativi edilizi, in modo da evitare errori nell'indicazione dei relativi estremi. *Proprio al fine di evitare tali responsabilità, non è prudente basarsi solo sulle risultanze dei titoli di provenienza.*

- E' quindi opportuno che la parte alienante - al fine di rendere una dichiarazione consapevole in atto circa la situazione urbanistica dei fabbricati e di non incorrere in responsabilità, anche penali - effettui gli opportuni accertamenti, anche eventualmente presso gli uffici comunali e, se del caso, tramite un tecnico di propria fiducia.

Può essere altresì opportuno che la parte acquirente incarichi un tecnico di propria fiducia al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di acquisto.

- Rimedio alla nullità di atti di provenienza che non rechino le dichiarazioni urbanistiche relative ai fabbricati in conformità a legge.

- A tutela della parte acquirente, il Notaio Petrelli verifica il contenuto dei titoli di provenienza (e non soltanto delle note di trascrizione) nel quinquennio precedente la stipula (art. 2652, n. 6, c.c.); nella misura in cui vi sia una discordanza tra le dichiarazioni delle parti riferite all'atto da stipulare, e quanto risulta dagli atti di provenienza in relazione alle "dichiarazioni urbanistiche", è possibile, in base alla tipologia di intervento edilizio, che sia riscontrabile una nullità nell'atto di provenienza (artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985; art. 46 del d.p.r. n. 380/2001), il che rende necessaria una dichiarazione di conferma e convalida (in base alle norme succitate), da rendersi possibilmente nel medesimo atto di alienazione; convalida che comporta la necessità di una nuova trascrizione dell'atto nullo convalidato. Il Notaio provvede alle relative incombenze in modo da garantire all'acquirente ed eventualmente alla banca mutuante la sicurezza di un acquisto valido ed efficace.

- Certificato di agibilità.

- Il Notaio Petrelli segnala alle parti l'importanza del certificato di agibilità del fabbricato oggetto di alienazione, e le possibili conseguenze pregiudizievoli (sanzioni amministrative; responsabilità del venditore; risoluzione del contratto) nell'ipotesi in cui detto certificato non sia stato rilasciato, o non sussistano i presupposti per il relativo rilascio (o per la formazione del silenzio assenso).

- Il Notaio Petrelli fa quindi menzione in atto degli estremi di detto certificato, o degli estremi del silenzio-assenso, ove ne ricorrano i presupposti; in alternativa, prevede in atto l'obbligo dell'alienante di procurare all'acquirente il conseguimento dell'agibilità suddetta.

- La verifica della sussistenza o meno del certificato di agibilità, presso gli uffici comunali, deve essere effettuata - a cura e spese del venditore - eventualmente con l'assistenza di un tecnico di sua fiducia (è consigliabile la redazione di apposita relazione tecnica da parte di un professionista abilitato).

Consulenza notarile riguardo agli obblighi del venditore in relazione alla conformità degli impianti.

- L'attestazione di conformità o meno degli impianti dei fabbricati alla vigente normativa (gas, impianti elettrici, ecc.) non è presupposto per la regolarità dell'atto notarile, ma rappresenta elemento importante ai fini della valutazione dell'assenza di vizi, e della sussistenza delle qualità promesse, nell'immobile venduto.

- Il Notaio Petrelli consiglia pertanto alle parti di effettuare la relativa verifica prima della stipula dell'atto. Nel caso in cui gli impianti siano conformi, la parte venditrice deve consegnare alla parte compratrice le relative certificazioni. Nel caso in cui detta conformità non sussista, ovvero non siano stati effettuati i relativi accertamenti, è assolutamente opportuno che le parti avvisino di ciò il Notaio, affinché venga previsto in atto carico di quale soggetto porre le relative spese ed incombenze.

- La forma dell'atto pubblico notarile.

- Il Notaio Petrelli stipula tutti gli atti notarili in forma di atto pubblico, che è quella che maggiormente garantisce le parti, e dà la massima efficacia possibile alle dichiarazioni rese dalle stesse sotto il profilo probatorio, attribuendo altresì efficacia di titolo esecutivo, oltre che per le obbligazioni di somme di denaro, anche per le obbligazioni di consegna e rilascio contenute nell'atto stesso. Solo in casi eccezionali, e su espressa richiesta delle parti, viene utilizzata la forma della scrittura privata autenticata.

In base all'orientamento della giurisprudenza, la forma dell'atto pubblico è anche quella che responsabilizza maggiormente il Notaio. Per tale motivo il Notaio Petrelli utilizza la forma dell'atto pubblico anche per atti che, nella prassi, vengono solitamente redatti per scrittura privata autenticata (ad esempio, cessioni o affitti di azienda o di quote sociali, contratti preliminari di compravendita da trasciversi; casi nei quali è ancor più opportuna la forma pubblica quale titolo esecutivo in relazione agli obblighi assunti).

- Procedure interne di controllo e verifica del contenuto degli atti.

- Il Notaio Petrelli assicura, mediante scrupolosi controlli e verifiche ripetuti più volte, basati su procedure interne sperimentate nel corso di più di un ventennio, *l'accuratezza nella redazione degli atti e nel controllo degli atti di provenienza*, al fine di evitare errori di qualsiasi genere che possano pregiudicare l'acquisto immobiliare.

- Accertamenti da parte del Notaio, nel caso in cui una delle parti dell'atto sia una società.

- Il Notaio Petrelli verifica, oltre che mediante apposita visura nel registro delle imprese, tenuto presso la Camera di Commercio, mediante esame dello statuto e delle deliberazioni dei competenti organi sociali, chi abbia i poteri di amministrazione e rappresentanza della società, e può quindi legittimamente impegnarla.

- E' possibile che i poteri di amministrazione (cioè di decisione) siano attribuiti ad un consiglio di amministrazione, mentre il potere di rappresentanza (cioè di firma) sia attribuito al solo presidente. In questo caso il Notaio richiede alla società una copia o estratto del libro dei verbali del consiglio di amministrazione, in modo da accertarsi che il consiglio abbia regolarmente assunto la decisione, e quindi il presidente possa legittimamente sottoscrivere l'atto. In mancanza, vi sarebbe una responsabilità del rappresentante legale nei confronti della società, ed inoltre, se si prova che la controparte, conoscendo il difetto di poteri, ha agito in danno della società, l'atto potrebbe essere dichiarato inefficace. Tenendo conto di tutto ciò, il Notaio presta la propria consulenza ai fini della corretta redazione dei necessari verbali.

- Consulenza notarile in relazione al "prezzo dichiarato" nell'atto.

- Tenuto conto dei rischi connessi alla simulazione, a fini fiscali, del prezzo della compravendita, il Notaio Petrelli mette a disposizione delle parti specifiche informazioni, in cui vengono evidenziati tutti i rischi (civilistici, fiscali, amministrativi, penali) connessi alla dichiarazione di un prezzo non veritiero, ancorché calcolato in base alla c.d. "valutazione automatica catastale" (non sufficiente ad evitare pesanti sanzioni a carico delle parti stesse). Il d.l. 4 luglio 2006 n. 223 impone di rendere in atto una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (resa quindi sotto responsabilità penale), con l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del prezzo; e con la precisazione che, nei casi di opzione per la tassazione su base catastale, vi è l'obbligo di indicare in atto l'intero prezzo pattuito.

- Rischi del pagamento del prezzo a mezzo di assegno bancario.

- Nel caso in cui il prezzo di compravendita sia pagato a mezzo di assegno bancario, lo stesso potrebbe essere emesso allo scoperto, e quindi non garantire l'effettivo pagamento del prezzo medesimo. Per tale motivo, il Notaio Petrelli consiglia di chiedere al compratore un assegno circolare, o l'esecuzione di un bonifico bancario anteriormente alla data dell'atto, in modo da evitare qualunque sorpresa sul punto.

- Consegna al Notaio di copia autentica della domanda di condono edilizio, o della concessione in sanatoria, in presenza di richiesta di agevolazioni fiscali.

- In caso di richiesta di agevolazioni fiscali e contestuale presenza di abusivismi edilizi, il Notaio è obbligato ad allegare alla richiesta di registrazione copia autentica della concessione in sanatoria, o della relativa domanda (che le parti devono produrgli); in caso contrario la legge prevede la decadenza dalle agevolazioni fiscali.

- Consulenza notarile in relazione alle leggi di pubblica sicurezza.

- Il Notaio Petrelli predispone gratuitamente, a favore della parte alienante, in caso di cessione di fabbricati, il modulo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.

- Obblighi per i fabbricati non più rurali, e non accatastati?

- In caso di trasferimento avente ad oggetto fabbricati rurali, che abbiano perso i requisiti di ruralità, la legge prevede l'obbligo di denuncia (accatastamento) al catasto dei fabbricati; dopo il d.l. n. 78/2010, l'atto notarile non può essere stipulato in caso di omissione di tale denuncia.

- Trascrizione del regolamento di condominio presso l'ufficio dei registri immobiliari.

- Nel caso di atti che contengano approvazione di regolamenti di condominio, il Notaio Petrelli effettua la trascrizione dei regolamenti medesimi, redigendo apposita nota di trascrizione, in quanto gli stessi contengano servitù, o vincoli di natura reale, relative alle unità in condominio, e curando che siano scrupolosamente indicati nella nota di trascrizione tutti i vincoli che possono pregiudicare i terzi acquirenti. Trascrizione che assume estrema importanza, al fine di garantire la vigenza di tali servitù e vincoli nei confronti dei successivi acquirenti delle singole unità immobiliari.

- Consulenza del Notaio riguardo a prelazioni legali eventualmente spettanti a terzi.

- Il Notaio Petrelli evidenzia in atto la possibile sussistenza di prelazioni legali (ad esempio, prelazione del confinante coltivatore diretto, o del conduttore di immobili urbani), in modo che la circostanza sia opportunamente constatata dalle parti, e presta loro ogni opportuna consulenza al fine di evitare conseguenze pregiudizievoli all'acquirente e responsabilità al venditore.

- Consulenza notarile riguardo agli atti di donazione.

- Il Notaio Petrelli presta alle parti ogni opportuna consulenza riguardo alle possibili conseguenze pregiudizievoli all'acquirente degli atti di donazione (in particolare, suscettibilità di revocazione, e riduzione per lesione di legittima), e quindi della loro minore "stabilità" rispetto ai trasferimenti a titolo oneroso.

- Analoga informazione il Notaio fornisce in caso di stipula di atti con provenienza donativa.

- Quanto sopra non significa che le parti debbano stipulare un atto di compravendita quando in realtà il trasferimento avviene a titolo gratuito; ma è necessario che si abbia consapevolezza di tutte le conseguenze della scelta.

- Relativamente ai trasferimenti immobiliari, l'art. 563 del codice civile consente la rinuncia all'opposizione alla donazione da parte dei legittimari, agevolando in tal modo il futuro consolidamento (decorsi venti anni) della donazione nei rapporti con i successivi acquirenti dell'immobile. Il Notaio Petrelli consiglia l'intervento in atto dei potenziali legittimari in modo da formalizzare la suddetta rinuncia ogni qualvolta ciò sia possibile.

- Consulenza del Notaio in ordine ai possibili privilegi a favore dello Stato gravanti sugli immobili.

- In caso di alienazione di immobili per i quali sia ipotizzabile un privilegio dello Stato sugli immobili (ad esempio, in caso di rivendita infraquinquennale di immobili acquistati con le agevolazioni della prima casa, che non sia seguita dal riacquisto entro un anno), può essere opportuno, in base alle circostanze, che le parti regolamentino la fattispecie a tutela dell'acquirente, eventualmente prevedendo la dilazione del pagamento di parte del corrispettivo pattuito fino al momento in cui sarà certa l'inesistenza del privilegio, o altre cautele. Il Notaio Petrelli presta sul punto ogni opportuna consulenza alle parti.

- Identificazione in atto delle porzioni di fabbricati rurali.

- I fabbricati rurali non sono identificati in catasto con apposite planimetrie che ne descrivono la composizione interna. Per questo motivo, in caso di alienazione di porzioni di fabbricati rurali, il Notaio Petrelli cura l'identificazione, con ogni possibile mezzo - preferibilmente mediante l'allegazione di apposita planimetria, oltre che con idonea precisazione dei confini - della porzione oggetto di alienazione.

- Obblighi dell'acquirente di un edificio in condominio, e cautele consigliate dal Notaio.

- In caso di alienazione di immobili in condominio, il Notaio Petrelli – in considerazione della responsabilità, prevista dalla legge a carico dell'acquirente, per i contributi condominiali relativi al biennio in corso, ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. – precisa in atto che sono a carico dell'alienante le spese condominiali deliberate, ma non ancora sostenute, alla data del trasferimento, e consiglia alle parti di richiedere, prima della stipula dell'atto, una dichiarazione dell'amministratore del condominio, dalla quale risultino le eventuali pendenze.

- Vendita e mutuo contestuali, nel caso in cui il mutuo non venga contestualmente erogato.

- In caso di compravendita e mutuo contestuali, nel caso in cui l'importo del mutuo non venga contestualmente erogato, viene fatta menzione in atto della circostanza del mancato contestuale pagamento nell'atto di compravendita; non è infatti corretto riportare nell'atto la quietanza del prezzo come se lo stesso fosse pagato, anche nel caso in cui venga rilasciato a favore del venditore un ordine di bonifico bancario.

- Indicare nell'atto pubblico che il prezzo deve essere ancora pagato garantisce al venditore un titolo esecutivo, con il quale procedere direttamente all'esecuzione forzata in caso di inadempimento (per il caso in cui, per qualsiasi motivo, il mutuo non venga poi erogato).

- Cancellazione “semplificata” delle ipoteche.

- Il d.l. n. 7/2007 ha introdotto nell'ordinamento italiano una nuova modalità “semplificata” di cancellazione delle ipoteche, che ha luogo senza atto notarile, e fa seguito ad una semplice comunicazione della Banca all'ufficio dei registri immobiliari. Detta modalità semplificata, pur evitando il costo di un atto notarile di consenso a cancellazione ipotecaria, non assicura tuttavia in modo pieno che l'ipoteca sia effettivamente estinta (sia l'Agenzia del Territorio che la giurisprudenza hanno parlato sul punto di semplice “pubblicità notizia”, inidonea quindi a produrre gli effetti della normale cancellazione dell'ipoteca, in particolare ai sensi degli artt. 2879 e 2881 c.c.). La revocatoria del pagamento, errori nei conteggi, sovrapposizioni tra surrogazione ipotecaria ed estinzione del debito ipotecario possono determinare la “sopravvivenza” o “reviviscenza” dell'ipoteca, con grave pregiudizio per l'acquirente.

- Il Notaio Petrelli informa quindi la propria clientela riguardo all'inopportunità di procedere alla cancellazione "semplificata" dell'ipoteca, quantomeno nei casi in cui non vi sia piena fiducia nel venditore da parte dell'acquirente, e comunque nei casi in cui l'acquirente voglia essere assolutamente "tranquillo" circa l'inesistenza dell'ipoteca.

- Cautele consigliate dal Notaio quando l'immobile da vendersi è gravato da formalità pregiudizievoli, che non possono essere contestualmente cancellate o estinte.

- Nei casi in cui vi siano particolari rischi in relazione alla posizione del soggetto alienante, il Notaio Petrelli consiglia le soluzioni più opportune nei casi concreti.

- In alcuni casi può essere opportuno stipulare un atto sottoposto alla condizione sospensiva dell'accertamento dell'inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, nel periodo che intercorre tra l'aggiornamento ipotecario effettuato dal Notaio prima della stipula, e l'effettiva trascrizione o iscrizione dell'atto notarile, senza quindi contestuale pagamento del prezzo.

- In altri casi può essere invece opportuno stipulare un atto che trasferisca immediatamente la proprietà all'acquirente, e depositare presso il Notaio la somma dovuta a titolo di prezzo, fino al momento del suddetto accertamento, che viene effettuato dal Notaio, sotto la sua responsabilità, nel giro di alcuni giorni dalla stipula dell'atto.

- In tutti i suddetti casi, il Notaio assicura comunque la massima tempestività sia nell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, sia nell'esecuzione della formalità di trascrizione dell'atto.

- Aggiornamenti periodici sulle novità normative.

- Il Notaio Petrelli cura periodicamente, e mette a disposizione della clientela sul proprio sito internet, <http://www.gaetanopetrelli.it>, rassegne delle novità normative più rilevanti nei settori di interesse notarile, oltre a specifici commenti relativi alle novità di maggior importanza. Il costante aggiornamento, e la tempestiva informazione sulla legislazione statale e regionale, costituiscono infatti, al giorno d'oggi, presupposto indispensabile per una prestazione di qualità non solo in ambito notarile.

Sul medesimo sito internet suindicato sono reperibili molte delle pubblicazioni del Notaio Petrelli, nonché altre informazioni utili, ivi comprese quelle necessarie all'istruttoria delle singole pratiche.

- Costo dell'atto notarile.

- Il costo di un atto notarile è rappresentato sia dalle imposte e tasse, che il Notaio riscuote dalle parti per conto dello Stato, sia dalle spese sostenute per l'istruttoria dell'atto (ad esempio, accertamenti ipotecari e catastali), sia infine dal vero e proprio onorario notarile, che è determinato sulla base di apposita tariffa, approvata con decreto ministeriale, che tiene conto di tutte le attività connesse all'atto, sia preparatorie, sia successive all'atto medesimo.

- E' importante sapere che a ribassi e sconti sulle tariffe applicate dal Notaio possono corrispondere minori garanzie di qualità della prestazione. Il Notaio informa quindi la propria clientela circa i contenuti specifici di una prestazione di qualità che possono richiedere al Notaio, e riguardo all'importanza di tale elevato livello di qualità della

prestazione, in quanto necessaria al fine di garantire alle parti la massima sicurezza possibile dell'acquisto.

Gaetano Petrelli