

# per avere tutte le carte in regola

## verifiche catastali

La documentazione catastale deve essere regolarmente aggiornata e corrispondere alla reale situazione dei luoghi, soprattutto le planimetrie dell'immobile che vengono allegare a qualsiasi atto di trasferimento della proprietà. È opportuno accertarsi anche se sul bene incombono delle ipoteche o altri gravami che ne condizionano l'utilizzo e il reale valore di mercato (servitù di transito da parte di terzi, ecc.)

## conformità urbanistica

Per i fabbricati costruiti dopo il 01 settembre 1967 bisogna verificare che sull'immobile non siano state eseguite opere abusive oppure se siano state inoltrate domande di condono edilizio con relativo versamento delle somme dovute. A tal fine è necessario reperire tutte le pratiche urbanistiche che lo riguardano (licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA, ecc) e la relativa autorizzazione di abitabilità o agibilità. Per i terreni, invece, bisogna procurarsi un certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune, che ne attesti la destinazione d'uso.

## certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica, che indica la quantità di energia consumata da un edificio per metro quadrato di superficie ogni anno, è un documento necessario per qualsiasi contratto notarile di trasferimento della proprietà, dove viene materialmente allegato.

## impianti tecnologici

Soprattutto se realizzati in tempi recenti, è necessario verificare se l'impianto elettrico e quello termico sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità.

lo sapevi che

- la vendita di opere abusive, la mancata conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi o la mancanza dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio sono tutte cause di nullità per qualsiasi contratto notarile che preveda un trasferimento della proprietà
- nei casi in cui non si riescano a reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, generalmente perchè non erano previste al momento della loro realizzazione, il bene si può vendere ugualmente a patto che l'acquirente dichiari sul contratto notarile di essere a conoscenza che tali impianti non sono a norma