STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO
Via Sebastiano Silvestri n. 158, 00045 - Genzano di Roma (RM) | Via Domenico Chelini n. 5 - 0197 Roma.
Tel. 06.3972.44.27 | mail: flauro@notariato.it | www.notaiofabriziolauro.it

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO PER UN ATTO DI DIVISIONE

TRASFERIMENTI DI FABBRICATI

a) TITOLO DI PROVENIENZA

E' l'atto notarile con cui sono stati a suo tempo acquistati gli immobili oggetto di divisione, documento fondamentale da produrre allo studio notarile per l'avvio dell'istruttoria della pratica.

Qualora l'immobile NON sia pervenuto ai condividenti per successione, andare direttamente alla successiva lettera b).

Qualora gli immobili siano pervenuti ai condividenti per successione, gli stessi dovranno produrre:

- **titolo di provenienza con il quale il defunto acquistò a suo tempo gli immobili**;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**
- **eventuali RINUNZIE ALL'EREDITA' fatte da taluno degli eredi**;
- **CERTIFICATO DI MORTE** del defunto per procedere all'eventuale trascrizione dell'accettazione tacita (euro 600,00 per ciascuna accettazione);

se si tratta di successione regolata da testamento, produrre anche **L'ATTO NOTARILE DI PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO** nonché uno **STATO DI FAMIGLIA INTEGRALE DEL DEFUNTO:** quest'ultimo documento va richiesto al Comune e deve essere fatto SUL SOGGETTO DEFUNTO qualora questi sia deceduto lasciando coniuge e/o figli mentre deve essere fatto SUI GENITORI DEL DEFUNTO qualora il soggetto defunto sia deceduto senza coniuge e/o senza figli. La produzione di tale documento potrà essere sostituita dall'autocertificazione, debitamente compilata, che si ritrova in calce alla presente lista di documenti;

b) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (non va bene il certificato di matrimonio!), rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio oppure, in caso di soggetti non coniugati, **certificato di stato libero**: tali documenti devono essere prodotti per tutte le parti dell'atto.

In mancanza della produzione di tali documenti, le parti si assumeranno qualsiasi responsabilità per il caso di inesatta indicazione in atto dello stato civile dei comparenti, nonché gli oneri economici di eventuali atti di rettifica.

Tale documentazione non deve essere prodotta se i condividenti abbiano ricevuto gli immobili oggetto di divisione per successione o per donazione.

c) **Documentazione urbanistica** eventualmente in possesso dei condividenti, completa di elaborati grafici e fine lavori (DIA, SCIA, CILA, Permessi di Costruire, Agibilità, etc).

SI NOTI BENE: il Notaio NON E' UN TECNICO, motivo per il quale si consiglia **sempre** di affidare i controlli sullo stato urbanistico-edilizio dell'immobile al proprio

architetto/geometra di fiducia, così da assicurare ai condividenti la stipula di un atto scevro da problematiche;

d) **Accertarsi che la visura catastale sia CORRETTAMENTE INTESTATA al proprietario dell'immobile prima della stipula**: in caso contrario, bisogna curare una voltura in Catasto tramite un tecnico di fiducia del venditore;

e) **Accertarsi che sia presente in Catasto LA PLANIMETRIA dell'immobile**: un indizio per capire che la planimetria di un immobile NON è presente in Catasto è la mancanza dei metri quadrati indicati nel campo "consistenza" della visura catastale. Se questo campo nella visura è bianco, significa che, con ogni probabilità, non c'è la planimetria depositata in Catasto.

Come risolvere?

- In primo luogo, va inviato un tecnico in Catasto per recuperare la planimetria eventualmente ivi presente dalle cd. "buste gialle" e chiedere di farla rasterizzare dal Catasto (cioè farla lavorare dal Catasto, facendola apparire nei sistemi telematici);
- SOLTANTO QUALORA QUESTA RICERCA NON FOSSE ANDATA A BUON FINE, bisogna incaricare un tecnico che presenti una nuova planimetria;

f) **Attestato di Prestazione Energetica (APE),** badando bene che:

- in fondo ad ogni pagina vi sia il numero di protocollo di invio alla Regione;
- che siano correttamente indicati i dati catastali dell'immobile;
- che sia in corso di validità, cioè non scaduto.

NOTA BENE: tale attestato NON può essere redatto da tecnici che abbiano rapporti di parentela od affinità con i soggetti che sono parte dell'atto…la violazione dei requisiti di indipendenza del tecnico può portare a sanzioni di importo elevato per le parti;

g) **Eventuale CONTEGGIO ESTINTIVO del mutuo**, **aggiornato alla data di stipula della divisione** (qualora su uno o più immobili vi siano ipoteche relative a mutui contratti da taluno dei condividenti) con dietimi giornalieri. Tale documento va richiesto appunto alla Banca del condividente in questione. In tal caso si ricorda che i creditori titolari di ipoteca dovranno essere formalmente notiziati della stipula dell'atto di divisione ai sensi dell'art. 1113 del codice civile;

h) **Documenti di identità e codice fiscale** per tutte le parti dell'atto;

i) **Nel caso di immobile locato a terzi**:

- copia del contratto di locazione.

l) in caso di **immobile vincolato alla Sovrintendenza dei Beni Culturali**, avvisare immediatamente lo studio notarile.

In caso di TERRENI o AREE URBANE

- produrre tutti i documenti sopra indicati, tranne per le lettere c), e), f);

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, a meno che si tratti di una DIVISIONE EREDITARIA.

Dichiarazioni Sostitutive di Certificazioni
(art. 46 D.P.R. 445 dei 28.12.2000)

La/il sottoscritta/o .....
nata/o a ..... il .....
residente a ..... in via .....nr ..../..... Int. .....
è consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi dei Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 dei succitato D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. 445/2000).
E' informato ed autorizza la raccolta dei dati per l'emanazione dei provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10 della L. 675/96 e

D I C H I A R A

che la famiglia del defunto Sig....., nato a.....il....., deceduto il....., alla data della sua morte era composta come risulta dal seguente prospetto;

nr.	*cognome e nome*	*luogo di nascita*	*data nascita*	*rapporto parentela*
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

La/Il dichiarante

_____

Luogo lì, ...

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 445/2000
La presente dichiarazione ha validità per 6 mesi (art. 41 D.P.R. 445/2000);
se i documenti che sostituisce hanno validità maggiore ha la stessa validità di essi.
Tale dichiarazione può essere trasmessa via fax o con strumenti telematici (art. 38 D.P.R. 445/2000).
La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d'ufficio (art.74 comma 1 D.P.R. 445/2000).