

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Che cosa fa il notaio, che cosa no, e perché conviene un tecnico prima dell'atto.

Come si compila. iPhone e iPad: salvi il PDF in File, lo apra con Anteprema o File, tocchi i riquadri per scrivere; per firmare: Markup > Aggiungi firma; poi Condividi. **Android:** lo apra con Google Drive > Modifica > Compilazione modulo, oppure con Adobe Acrobat Reader > Compila e firma. **Computer:** Acrobat Reader, Chrome o Edge. Ce lo rimandi a segreteria@notaiofiorentinomarco.com, alla PEC o dall'Area riservata.

La risposta in due righe

Il notaio controlla i **registri pubblici** (proprietà, ipoteche, catasto) e che nell'atto ci siano le dichiarazioni richieste dalla legge. **Non va sul posto e non misura l'immobile:** per sapere se ciò che c'è corrisponde ai progetti approvati serve un **tecnico** (geometra, architetto, ingegnere).

Chi compra fa bene a farsi fare una **relazione tecnica prima dell'atto**, meglio ancora prima del preliminare.

1. CHE COSA DICHIARA CHI VENDE

- **I titoli edilizi** dell'immobile (licenza, permesso di costruire, condono, SCIA o CILA) o che è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Senza queste menzioni l'atto è nullo ([art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 \(testo unico edilizia\)](#)).
- Le Sezioni Unite della Corte di cassazione (sentenza 22 marzo 2019, n. 8230) hanno chiarito che l'atto è valido se il titolo citato **esiste davvero e riguarda quell'immobile**: le eventuali difformità non rendono nullo l'atto, ma restano un problema di chi compra (sanzioni, sanatoria, difficoltà a rivendere o a ottenere un mutuo).
- **La conformità catastale:** i dati e la planimetria in catasto devono corrispondere allo stato di fatto ([art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 \(conformità catastale\)](#)). Se non corrispondono, l'atto non si può fare finché non si aggiorna il catasto.
- **L'attestato di prestazione energetica (APE)**, da allegare all'atto di vendita.

2. CHE COSA PUÒ CONTROLLARE CHI COMPRA

- Lo **stato legittimo**: che l'immobile corrisponda all'ultimo titolo edilizio (verande, soppalchi, cambi di destinazione, tramezzi, aperture).
- Eventuali **condoni** ancora aperti o oblazioni da pagare.
- Vincoli: paesaggistici, storici, zona rossa e Campi Flegrei, aree a rischio.
- Agibilità, impianti, spese condominiali arretrate e lavori deliberati.

3. LE SUE SCELTE

- ☐ Ho incaricato un tecnico di verificare la regolarità edilizia e catastale (nome sotto)
- ☐ Non ho incaricato un tecnico: so che il notaio non fa verifiche sul posto
- ☐ Chiedo allo Studio di indicarmi quali documenti chiedere al tecnico

Nome del tecnico

Telefono / email



PRESA VISIONE

Nome e cognome

Atto e immobile

Dichiaro di aver ricevuto e letto questa informativa.

Luogo

Data

Firma (a mano, oppure Markup > Aggiungi firma, oppure firma digitale)

