

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912
30124, Venezia
T. +39 041 522 2204
venezia@notairiuniti.it

Piazza Luigi Tenco, 15
30016, Lido di Jesolo
T. +39 0421 972297
jesolo@notairiuniti.it

Corso del Popolo, 117
30172, Mestre
T. +39 041 986633
mestre@notairiuniti.it

Via Colombo, 5
30173, Mestre
T. +39 041 958376
mestre.colombo@notairiuniti.it

P.zza Salvo D'Acquisto, 1
30010 Camponogara
T. +39 041 5150934
camponogara@notairiuniti.it

V.le della Repubblica, 10
30020, Marcon
T. +39 041 8628642
marcon@notairiuniti.it

GENTILE CLIENTE,

in vista dell'appuntamento fissato presso uno dei nostri studi professionali nei prossimi giorni per la stipula di un atto desideriamo richiamare la Sua attenzione su alcuni punti importanti, sicuramente già segnalati durante la fase istruttoria dell'atto, ma che (per esperienza) riteniamo opportuno ricordareLe, allo scopo di evitare le più frequenti problematiche – anche serie – in fase di stipula.

DOVE SI TROVANO GLI STUDI

Può trovare utili informazioni su come raggiungere i nostri uffici di Venezia, Mestre, Jesolo, Marcon e Camponogara consultando il sito www.notairiuniti.it. La preghiamo di verificare con precisione presso quale, tra i detti studi, è stato fissato l'appuntamento.

DOCUMENTI DI IDENTITA' - TESSERA SANITARIA - CODICE FISCALE

Le ricordiamo di portare con sè (in originale) almeno DUE documenti di identità in corso di validità muniti di fotografia (es. carta di identità e patente o passaporto etc.) nonchè tessera sanitaria - codice fiscale, ciò al fine di consentirci di assolvere agli obblighi anti-riciclaggio di adeguata verifica della clientela.

INTERVENTO PER PROCURA

Nel caso in cui qualcuno intervenga per PROCURA (come rappresentante di un'altra persona):

- la procura dovrà essere anticipata in copia via mail il prima possibile, per consentire le opportune verifiche;
- la procura dovrà esserci sempre consegnata in originale (o in copia autentica rilasciata dal notaio);
- regolarmente bollata (attenzione, non è possibile applicare i bolli successivamente, pena sanzioni);
- insieme alla procura, dovrà essere consegnata anche copia dei documenti di identità e codice fiscale del soggetto che ha conferito la procura (mandante).

AVVERTENZA: senza la procura in originale, o in copia notarile conforme, non sarà possibile stipulare l'atto, dovendo la procura stessa essere allegata all'atto.

PAGAMENTO PARCELLA NOTARILE - MODALITA' E TEMPI

Secondo la Suprema Corte di Cassazione (sent. n. 23886/16, IIa Sez. Civ.), è vietato al notaio anticipare somme per conto dei propri clienti. Inoltre, per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 1 co. 63 lett. a) della legge 147/2013, come modif. dalla l. 124/2017 il Notaio è

**INDICAZIONI
GENERALI**

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912
30124, Venezia
T. +39 041 522 2204
venezia@notairiuniti.it

Piazza Luigi Tenco, 15
30016, Lido di Jesolo
T. +39 0421 972297
jesolo@notairiuniti.it

Corso del Popolo, 117
30172, Mestre
T. +39 041 986633
mestre@notairiuniti.it

Via Colombo, 5
30173, Mestre
T. +39 041 958376
mestre.colombo@notairiuniti.it

P.zza Salvo D'Acquisto, 1
30010 Camponogara
T. +39 041 5150934
camponogara@notairiuniti.it

V.le della Repubblica, 10
30020, Marcon
T. +39 041 8628642
marcon@notairiuniti.it

obbligato a versare tempestivamente su apposito c/c dedicato le somme dovute a titolo di tributi e comunque le spese anticipate di cui all'art. 15, 1° co. n. 3 D.P.R. 633/1972.

Alla luce di quanto sopra, il mancato pagamento della parcella costituirà motivo di rifiuto da parte del notaio di stipulare l'atto ai sensi dell'art. 28 u.c. legge 16.2.1913 n. 89.

Per questo - se non già effettuato in precedenza - al momento dell'atto Le verrà richiesto (ove a ciò tenuto) di provvedere al saldo della parcella, composta da anticipazioni (le tasse ed imposte) e dagli onorari.

Il pagamento dovrà avvenire:

- a mezzo di **assegno circolare** non trasferibile intestato a "NOTAI VENEZIANI RIUNITI";
- a mezzo di **bonifico bancario** anticipato (nel senso che, al momento dell'atto le somme dovranno essere già state accreditate nel conto dello studio notarile) sul conto corrente bancario numero IT98 N030 6902 1171 0000 0018 846, intestato a "NOTAI VENEZIANI RIUNITI", intrattenuto presso "Intesa Sanpaolo s.p.a." – Agenzia di Venezia, Sestiere San Marco – Campo Manin n. 4216.

Qualora il pagamento dovuto sia inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila), previo accordo con lo studio, esso potrà anche essere pagato – sempre al momento dell'atto o anticipatamente – a mezzo di assegno bancario non trasferibile.

Inoltre il pagamento potrà avvenire anche per contanti, ma solo nei limiti di importo consentiti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti.

REGIME PATRIMONIALE

Chi interviene in un atto notarile di norma deve dimostrare il proprio regime familiare. Pertanto, ove non siano già stati prodotti durante la fase istruttoria, saranno necessari:

- * per le persone di stato libero: ESTRATTO ATTO DI NASCITA (che si ottiene gratuitamente presso il Comune di nascita) o in alternativa CERTIFICATO DI STATO CIVILE LIBERO (soggetto ad imposte e bollo ma rilasciabile anche dal Comune di residenza);
- * per le persone coniugate: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO (che si ottiene gratuitamente presso il Comune ove si è contratto matrimonio);
- * per le persone unite civilmente: ESTRATTO ATTO DI NASCITA (che si ottiene gratuitamente presso il Comune di nascita) + COPIA DOCUMENTO ATTESTANTE COSTITUZIONE DELL'UNIONE (rilasciato dall'ufficiale dello stato civile);
- * per le persone vedove: ESTRATTO ATTO DI NASCITA (che si ottiene gratuitamente presso il Comune di nascita) + CERTIFICATO DI MORTE DEL CONIUGE (che si ottiene gratuitamente presso il Comune ove è avvenuto il decesso).
- * per le persone separate: copia degli accordi di separazione omologati dal Tribunale o copia della sentenza.

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912
30124, Venezia
T. +39 041 522 2204
venezia@notairiuniti.it

Piazza Luigi Tenco, 15
30016, Lido di Jesolo
T. +39 0421 972297
jesolo@notairiuniti.it

Corso del Popolo, 117
30172, Mestre
T. +39 041 986633
mestre@notairiuniti.it

Via Colombo, 5
30173, Mestre
T. +39 041 958376
mestre.colombo@notairiuniti.it

P.zza Salvo D'Acquisto, 1
30010 Camponogara
T. +39 041 5150934
camponogara@notairiuniti.it

V.le della Repubblica, 10
30020, Marcon
T. +39 041 8628642
marcon@notairiuniti.it

* per le persone conviventi: certificazione relativa alla eventuale convivenza registrata e copia dell'eventuale contratto di convivenza.

PAGAMENTO DEL PREZZO O DEI CORRISPETTIVI

Vi chiediamo cortesemente di portare sempre con voi copia di tutti i pagamenti a qualsiasi titolo effettuati tra le parti (e anche nei confronti di eventuali agenzie immobiliari) fino al momento dell'atto.

Ciò è richiesto espressamente per le compravendite immobiliari (d.l. 223/2006) ma anche dalla normativa anti-riciclaggio e quindi, sostanzialmente, per tutti gli atti.

In particolare dovremo poter conservare copia:

- **di tutti gli assegni**, di qualsiasi tipo (bancari, postali, circolari) scambiati tra le parti, da cui si possa vedere chiaramente: data e luogo di emissione, importo, nome del beneficiario, numero dell'assegno, banca trattaria o emittente;
- **di tutti i bonifici**, di qualsiasi tipo (bancari, postali etc.) scambiati tra le parti, da cui si possa vedere chiaramente: data del bonifico e della sua esecuzione; numero IBAN del c/c da cui il bonifico è partito (conto corrente addebitato); numero IBAN del c/c verso cui il bonifico è stato indirizzato (conto corrente accreditato); numero di CRO o di TRK del bonifico (cioè il numero univoco di identificazione dell'operazione); il nome della banca di "partenza" e l'agenzia e il nome della banca di "arrivo" e l'agenzia, l'importo oggetto del bonifico al netto delle spese bancarie, il nome dell'intestatario del c/c addebitato e del c/c accreditato;
- **di eventuali altri pagamenti**, comunque effettuati, anche se con altri strumenti di pagamento.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Si ricorda alla parte venditrice, qualora già non prodotto durante la fase istruttoria, di portare un **ORIGINALE** dell' **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) DEBITAMENTE TIMBRATO E SOTTOSCRITTO DAL TECNICO COMPILATORE E TRASMESSO ALLA REGIONE**. Sussiste, infatti, oltre all'obbligo di allegazione di tale documento all'atto, anche l'obbligo di consegna di un originale all'acquirente.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) - in caso di cessione di terreni.

Sempre nel caso in cui non sia già stato consegnato in fase istruttoria, dovrà essere consegnato al più tardi il giorno della stipula il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** relativo ai terreni oggetto di trasferimento.

Tale certificato dovrà essere recente (rilasciato da non oltre un anno), regolarmente bollato e sottoscritto dal Dirigente del Comune a ciò preposto.

**ATTI
IMMOBILIARI**

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912
30124, Venezia
T. +39 041 522 2204
venezia@notairiuniti.it

Piazza Luigi Tenco, 15
30016, Lido di Jesolo
T. +39 0421 972297
jesolo@notairiuniti.it

Corso del Popolo, 117
30172, Mestre
T. +39 041 986633
mestre@notairiuniti.it

Via Colombo, 5
30173, Mestre
T. +39 041 958376
mestre.colombo@notairiuniti.it

P.zza Salvo D'Acquisto, 1
30010 Camponogara
T. +39 041 5150934
camponogara@notairiuniti.it

V.le della Repubblica, 10
30020, Marcon
T. +39 041 8628642
marcon@notairiuniti.it

ACCETTAZIONE DI EREDITA'

Qualora per l'atto si renda necessario provvedere alla trascrizione (a carico del venditore) di una o più accettazioni di eredità (rivolgersi allo studio per chiarimenti), il venditore sarà tenuto a provvedere contestualmente al rogito al relativo pagamento (con le medesime modalità di cui sopra) in ragione di euro 500,00 per ciascuna formalità. Ricordiamo inoltre che, al ricorrere di tale evenienza, lo studio necessita di un **certificato di morte in originale** del *de cuius* e, se del caso, **copia autentica** degli eventuali testamenti o delle eventuali rinunce all'eredità che siano stati perfezionati.

CONTROLLI URBANISTICI ED EDILIZI - AGIBILITA' IMMOBILI - IMPIANTI

Ricordiamo, una volta ancora, che in questa materia il notaio recepisce nell'atto mere dichiarazioni rese dalla parte venditrice, limitandosi ad un controllo di tipo puramente documentale di quanto viene prodotto da quest'ultima.

Raccomandiamo, pertanto, e suggeriamo alla parte acquirente di far verificare attraverso un tecnico di sua fiducia (geometra, architetto o ingegnere) e con oneri a proprio carico la conformità dell'immobile alle norme urbanistico – edilizie vigenti, nonché ai regolamenti edilizi locali.

Lo stesso dicasi per quanto attiene alla conformità degli impianti (energia, gas, acqua, riscaldamento, etc.) ed alla regolarità delle relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza.

Il tutto per un acquisto più consapevole e sicuro.

SOCIETA' - SOGGETTI TITOLARI DI PARTITA I.V.A.

Comunicare il codice destinatario ai fini della fatturazione elettronica ovvero la P.E.C.

ESTRATTI DI LIBRI VERBALI DI SOCIETA'

Si raccomanda di portare sempre in originale i libri sociali richiesti, ed in particolare il libro dei verbali che hanno autorizzato gli amministratori all'atto da compiersi (esempio verbali delle Assemblee o delle Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione). I libri dovranno essere esibiti nella loro interezza (compresa l'ultima pagina dove si trova la vidimazione) affinché lo Studio procederà a eseguire l'estratto autentico.

COSTITUZIONE ED AUMENTO DI CAPITALE

Si rammenta che, nel caso in cui l'appuntamento fosse relativo alla **costituzione** di una società di capitali, o relativo ad **aumenti di capitale a pagamento**, il versamento del capitale in costituzione o in aumento dovrà essere fatto esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla società. Gli assegni dovranno essere portati in originale ed

**SOCIETA'**

**DORIA****SANDI****AUSILIO****MANENTE****NOTAI VENEZIANI RIUNITI**

Calle degli Avvocati, 3912
30124, Venezia
T. +39 041 522 2204
veneziana@notairiuniti.it

Piazza Luigi Tenco, 15
30016, Lido di Jesolo
T. +39 0421 972297
jesolo@notairiuniti.it

Corso del Popolo, 117
30172, Mestre
T. +39 041 986633
mestre@notairiuniti.it

Via Colombo, 5
30173, Mestre
T. +39 041 958376
mestre.colombo@notairiuniti.it

P.zza Salvo D'Acquisto, 1
30010 Camponogara
T. +39 041 5150934
camponogara@notairiuniti.it

V.le della Repubblica, 10
30020, Marcon
T. +39 041 8628642
marcon@notairiuniti.it

esibiti al Notaio.

CONCLUSIVAMENTE

Come regola generale, Vi ricordiamo che dal Notaio si presentano sempre documenti IN ORIGINALE o in COPIA AUTENTICA (quando non diversamente concordato).

Le c.d. "autocertificazioni" o le "dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà" sono documenti che possono essere usati solo con la Pubblica Amministrazione (che ha la possibilità di accedere gratuitamente ed autonomamente e tutti i dati) e non con il Notaio.

Per tale motivo Vi invitiamo a verificare con attenzione di non essere in possesso di semplici fotocopie (invitandovi a prestare particolare attenzione a quelle a colori, oggi facilmente confondibili con gli originali).

PUNTUALITA' e DISDETTE

Vi raccomandiamo di essere puntuali all'appuntamento concordato, sia nel Vostro stesso interesse (affinchè lo studio possa dedicare solo a Voi il tempo che Vi ha riservato), sia per rispetto degli altri clienti, evitando accodamenti o ritardi agli appuntamenti successivi.

Poiché gli imprevisti capitano a tutti, in caso di ritardo o di imprevisto Vi chiediamo solo la cortesia contattare lo studio interessato per posticipare o disdire l'appuntamento il prima possibile.



Se avete ancora qualche dubbio o richiesta non esitate a contattarci.

Con l'occasione, in attesa di incontrarci personalmente, Vi salutiamo cordialmente.