



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

SEMINARIO in HOUSE

LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE a seguito dell'introduzione dell'ANAGRAFE IMMOBILIARE 2011

come cambiano gli atti immobiliari e tutte le verifiche antecedenti e necessarie per giungere ad una corretta alienazione e/o acquisto immobiliare

Il D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla l. 30 luglio 2010, n. 122 ha disposto che gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (fatta eccezione per i diritti reali di garanzia) devono contenere a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Il catasto diviene *conditio sine qua non* per una corretta alienazione.

Più in generale quali sono le verifiche necessarie per giungere alla stipulazione di un atto di compravendita immobiliare serio e contraddistinto da una perfetta DUE DILIGENCE IMMOBILIARE?

Quali sono i processi, le anomalie, le incongruenze che possono inficiare o rendere nullo un atto di compravendita immobiliare?

Il seminario attraverso la disamina dell'intera filiera consente di acquisire tutte le nozioni fondamentali per non incorrere in processi di compravendita immobiliare errati o peggio giuridicamente invalidi.

DURATA:

Una giornata

DISPONIBILITA':

Periodo Marzo Dicembre 2011

DOCENTE:

Flavio Paglia

COSTO:

Euro 700 oltre IVA se dovuta

LUOGO:

Presso una struttura del Vs. Ente

MATERIALE DIDATTICO:

oltre 80 slide

Relatore:

Flavio PAGLIA Laureato in Scienze Politiche è tuttora Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosissimi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private è CTU del Tribunale di Genova e Membro della Commissione Provinciale Indennità Espropri.

AUTORE DI OLTRE 6.000 PAGINE DI DOTTRINA PATRIMONIALE

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

CONTENUTO E RIFLESSIONI:

LA NUOVA NORMA E LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- gli atti interessati (sotto il profilo documentale)**
- gli atti interessati (sotto il profilo sostanziale)**
- gli atti esclusi, i beni interessati e il caso dei terreni**
- le nuove prescrizioni di forma ad substantiam**
- la documentazione planimetrica, le misurazioni e le verifiche durante il sopralluogo**
- l'allineamento tra registri immobiliari e catasto**
- la presunta indisponibilità del dovere di visura ipocatastale**

TUTTE LE VERIFICHE NECESSARIE PRIMA DI SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI COMPRAVENDITA

- La verifica della condizione urbanistica dell'edificio**
- la richiesta certificato destinazione urbanistica (allegare al contratto)**
- la verifica dell'eventuale pendenza di condoni edilizi o fiscali**
- la verifica dell'eventuale pendenza di contenziosi di tipo giudiziario**
- la verifica dell'effettiva titolarità sul bene del possessore e l'individuazione dell'atto di provenienza all'attuale proprietario, individuazione eventuali comproprietà**
- la verifica della presenza di pesi e servitù**
- la verifica della conduzione dell'immobile e la regolarità del contratto**
- la verifica dei contratti di somministrazione delle utenze**
- il richiamo delle pertinenze (richiamate o non richiamate nell'atto)**
- verifica della necessità di un eventuale nulla osta ex d.lgs. 42/2004**
- eventuale richiesta nulla osta ex d.lgs. 42/2004**
- la certificazione energetica del cespite**

COME STRUTTURARE UNA CORRETTA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE