

COMUNE DI
Provincia di

**RELAZIONE
DELL'INDAGINE PRELIMINARE**

FINALIZZATA ALLA

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'
EDILIZIA E CATASTALE**

**AI FINI DEI
TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
PER ATTO NOTARILE
DI COMPRAVENDITA**

Proprietà Sig.

Immobili ubicati in

Data

il Tecnico

**RELAZIONE DELL'INDAGINE PRELIMINARE
FINALIZZATA ALLA ATTESTAZIONE
DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

**AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
PER ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA**

2

PREMESSA

Il sottoscritto iscritto al n. dell'Ordine/Albo dei di..... , ha ricevuto regolare incarico professionale dal Sig. nato a..... (...) il..... C.F. in qualità di Committente, proprietario di un immobile costituito da (appartamento, intero edificio ecc. ecc.) ubicato nel comune di prov. di, all'indirizzo din°, finalizzato ad effettuare le ricerche documentali e svolgere le verifiche tecniche necessarie ad accertare la regolarità edilizia e catastale di tale immobile, attestandone la condizione al fine di consentire la vendita con una destinazione (*specificare quale destinazione: residenziale, direzionale, produttiva artigianale, industriale, altro*) e, (*qualora ne fosse risultata la necessità*),

Per la risoluzione di quanto sopra nel mese di 20.... lo scrivente procedeva a svolgere, così come concordato nel Contratto d'Opera Professionale, una prima attività di indagine preliminare con tutti i dati e le risultanze di seguito elencate.

1.0.0

IL CONTRATTO D'OPERA PROFESSIONALE PATTUITO

Il sottoscritto tecnico ha concordato lo svolgimento progressivo di attività tecniche suddivise per fasi, delle quali la prima è quella consistente in una INDAGINE PRELIMINARE sulle condizioni dell'immobile di cui il presente documento ne riassume le risultanze.

La scelta di operare attraverso una prima fase di approfondimento è stata condivisa con il Committente per ragioni di opportunità e di interesse economico, atteso che le attività qui previste erano, al momento dell'incarico, le uniche realmente prevedibili. Essendo sconosciuti allo scrivente al momento del conferimento dell'incarico degli elementi essenziali allo svolgimento dell'incarico quali le documentazioni presenti agli atti del comune e le condizioni dell'immobile rispetto al suo stato legittimo, inoltre l'eventuale necessità di dover avviare procedure di regolarizzazione edilizia e/o catastale, il mandato professionale ricevuto si configura come "Incarico Professionale Complesso" ai sensi dell'art. 2236 del C.C., e come tale è stato riconosciuto dal Committente all'interno nel Contratto d'Opera Professionale.

Il Committente è stato edotto del fatto che l'opera professionale prestata si ispira alle indicazioni formulate nel Vademecum predisposto alla Rete Professioni Tecniche e scientifiche del Piemonte.

2.0.0

L'ATTIVITA' DI ACCESSO AGLI ATTI

(descrivere sommariamente a quali enti (Comune, Agenzia delle Entrate-Catasto, Soprintendenze ecc.) sono state formalizzate istanze di accesso agli atti)

2.1.0

L'ELENCO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

(elencare TUTTI i titoli abilitativi edilizi riguardanti l'edificio che originano lo STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE e la relativa documentazione rilasciata a seguito dell'Accesso agli Atti)

2.1.1

L'ELENCO DELLE AGIBILITA' – ABITABILITA' RILASCIATE

(elencare la documentazione che comprova l'abitabilità/agibilità dell'immobile e la relativa documentazione rilasciata a seguito dell'Accesso agli Atti, compresi)

2.2.0

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RILASCIATA

(elencare la documentazione catastale rilasciata, quindi riportare l'elenco descrittivo catastale dell'immobile dedotto dalla visura catastale)

3.0.0

OSSERVAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA OTTENUTA

(sintetizzare le risultanze derivanti dall'approfondimento della documentazione ottenuta a seguito dell'attività di Accesso agli Atti nonché la scelta della documentazione assunta come base per il successivo confronto tra lo STATO LEGITTIMO e la condizione reale dell'immobile)

4

4.0.0

IL SOPRALLUOGO ALL'IMMOBILE

(sintetizzare l'attività di sopralluogo compiuta, eventuali testimoni)

4.1.0

LA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

(Nella relazione è opportuno descrivere sommariamente l'immobile considerato anche attraverso immagini fotografiche)

4.2.0

SINTESI DELLE ATTIVITA' TECNICHE SVOLTE

(descrivere le attività svolte per attivare il confronto tra la documentazione tecnica assunta a riferimento e lo stato reale del fabbricato, le modalità di rilievo, il numero di misurazioni effettuate a campione sull'immobile e gli elementi assunti a campione, (misurazioni esterne dell'immobile, distanze dai confini di proprietà, dimensioni e posizione delle aperture finestrate, altezze, volumi, destinazione degli ambienti, verifiche a campione dei rapporti aeroilluminanti)

4.2.1

IL CONFRONTO CON LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

(descrizione delle risultanze ottenute dalle misurazioni a campione per confronto preliminare con la documentazione attestante lo STATO LEGITTIMO dell'immobile)

4.2.2

IL CONFRONTO CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

(descrizione delle risultanze ottenute dal confronto tra la documentazione ottenuta dall'Agenzia delle Entrate – Catasto e la condizione reale dell'immobile, l'esistenza di variazioni che possono impedire la conformità catastale, le ragioni che possono dare origine ad una variazione della rendita catastale rispetto a quella depositata agli atti dell'Agenzia e quindi ad una nullità testuale dell'atto notarile)

5

5.0.0

LE RISULTANZE DELLA VERIFICA TECNICA

(descrizione delle risultanze alla luce delle indicazioni di cui al punto 3.1.0 del Vademecum, con la possibilità di escludere o meno, sin dalla conclusione di questa fase di incarico, la totale difformità ma anche l'assenza di sintomi di esistenza di variazioni essenziali, quindi di esprimere un giudizio sulla conformità catastale, oppure se sia necessario compiere gli approfondimenti previsti nella seconda fase di cui al paragrafo 4.0.0 del Vademecum per avere la precisa dimensione delle difformità esistenti ed individuare con il Committente le soluzioni a lui più convenienti, per le ragioni meglio precisate nel Vademecum per la relativa rappresentatività delle attività di rilievo e confronto tra la situazione reale del fabbricato e lo Stato Legittimo, la prima fase (salvo casi particolari) non sarà sufficiente ad offrire al Committente la precisa dimensione delle eventuali difformità edilizie e catastali da comunicarsi al potenziale acquirente anche in presenza di condizioni che non diano origine alla nullità dell'atto giuridico).