

Le attività che lo Studio Notarile Di Marco si propone di esercitare nel settore degli atti immobiliari possono suddividersi in tre fasi, secondo il seguente schema:

FASE 1

ACCERTAMENTI PROPEDEUTICI ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Viene offerto un servizio consistente nella redazione di una *relazione ipotecaria e catastale ventennale*, la quale conterrà:

- tutti i dati relativi ai passaggi di proprietà dell'immobile, fino all'ultimo titolo anteriore rispetto al periodo di venti anni;
- tutti i dati relativi alle variazioni catastali intervenute nel medesimo periodo oggetto di ispezione;
- la segnalazione di eventuali formalità di trascrizione e/o di voltura non eseguite (con particolare riferimento alla trascrizione di eventuali accettazioni tacite di eredità);
- la menzione di tutti i provvedimenti urbanistici che si trovano indicati negli atti traslativi trascritti;
- la segnalazione di passaggi di proprietà intervenuti per donazione nel periodo oggetto di ispezione;
- la segnalazione di eventuali formalità (ipoteche, pignoramenti, ecc.) potenzialmente pregiudizievoli.

Qualora all'invio della relazione faccia seguito l'incarico per la predisposizione del contratto di trasferimento dell'immobile, non sarà previsto alcun costo a carico delle parti.

Qualora invece la prestazione dello Studio Notarile si concluda con la predisposizione della relazione, saranno addebitati esclusivamente i costi relativi alle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite.

FASE 2

REDAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Con riferimento alla redazione del preliminare, lo Studio offre i seguenti servizi:

- riunione con le parti del contratto, finalizzata alla soluzione di tutti gli aspetti potenzialmente controversi della trattativa:
 - rapporti di natura condominiale, con particolare riferimento alle spese di manutenzione arretrate o relative ad opere in corso di esecuzione;
 - accordi tra le parti circa i tempi della stipula del definitivo e della consegna;
 - accordi tra le parti circa i tempi e le modalità dei pagamenti;
 - accordi tra le parti circa lo stato di fatto in cui l'immobile dovrà essere ceduto (es. presenza di arredi e impianti);
 - cancellazione di formalità pregiudizievoli rilevate nel corso delle ispezioni (ove si trattasse di debiti non ancora estinti, analisi delle modalità di estinzione dei medesimi);
 - problematiche connesse alla conformità degli impianti alle norme in tema di sicurezza;
 - problematiche connesse alla certificazione energetica degli edifici;
 - problematiche connesse alla tassazione del contratto preliminare e del futuro contratto definitivo (con particolare attenzione alla natura giuridica delle parti del contratto, alle attività da esse esercitate, alla fruizione - da parte del soggetto acquirente - di benefici fiscali e di eventuali crediti di imposta derivanti da precedenti acquisti. Ove si tratti di terreni, si presterà particolare attenzione alla destinazione urbanistica delle aree oggetto del contratto);
 - previsione di clausole penali, di condizioni sospensive o risolutive, di clausole risolutive espresse;
 - scelta della forma in cui redigere il contratto preliminare

- redazione del contratto preliminare in forma privata non autenticata

oppure

- redazione del contratto preliminare in forma pubblica / privata autenticata

Qualora le parti optino per la seconda soluzione, sarà cura dello Studio provvedere agli adempimenti di registrazione e di trascrizione del contratto preliminare

Qualora le parti optino per la redazione del contratto preliminare in forma privata non autenticata, sarà loro addebitato il compenso della prestazione di consulenza, oltre ai compensi e ai rimborsi dovuti per l'esecuzione delle ispezioni ipotecarie e catastali.

Qualora le parti optino per la redazione del contratto preliminare in forma pubblica o privata autenticata, sarà loro addebitato (senza alcun compenso aggiuntivo per l'attività di consulenza) il compenso dovuto per la stipula di un contratto preliminare notarile oltre – come nel caso precedente – ai compensi e ai rimborsi dovuti per l'esecuzione delle ispezioni ipotecarie e catastali.

FASE 3 **REDAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO**

Prima della redazione del contratto definitivo, lo Studio procederà:

- all'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e catastali già eseguite in relazione al contratto preliminare;
- all'analisi della documentazione urbanistica sopravvenuta dopo la sottoscrizione del contratto preliminare;
- all'analisi della disciplina applicabile alla compravendita in relazione alla c.d. "Certificazione Energetica" e in relazione alle garanzie riguardanti la conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza;
- alla verifica dei presupposti per l'applicazione di benefici fiscali, crediti di imposta, imposte sostitutive sulle plusvalenze, ecc.

I clienti che si saranno avvalsi dello Studio per ottenere le prestazioni sopra elencate in relazione alla stipula del contratto preliminare, potranno fruire di un trattamento agevolato nel caso in cui conferiscano allo Studio anche il mandato professionale per la stipula del contratto definitivo.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie e catastali, sarà loro addebitato esclusivamente il costo vivo degli aggiornamenti successivi alla data di riferimento della relazione ventennale di cui sopra.

Per quanto attiene alle competenze professionali:

- nel caso in cui il contratto definitivo costituisca la mera esecuzione del contratto preliminare già sottoscritto, esse saranno calcolate in misura pari all'onorario minimo di repertorio – maggiorato di un compenso fisso di euro 300,00 per le attività connesse agli adempimenti post-stipula;
- all'onorario minimo di repertorio e al compenso fisso di euro 300,00 di cui sopra saranno aggiunti i compensi dovuti per le eventuali attività di consulenza ulteriori rispetto a quelle già prestate in occasione del preliminare (es. esame di ulteriori documenti di natura urbanistica o di ulteriori variazioni catastali intervenuti dopo la sottoscrizione del preliminare; modifica degli accordi raggiunti tra le parti in sede di stipula del preliminare; sopravvenienza di nuove formalità pregiudizievoli successive alla sottoscrizione del preliminare e soluzione dei problemi connessi; ecc.). **Il compenso relativo a tali attività di consulenza ulteriore non potrà in alcun caso eccedere l'importo di euro 300,00.**

Nel caso di stipulazione di un contratto di mutuo collegato alla compravendita, al medesimo contratto di mutuo saranno invece applicate le normali tariffe (ricordando a tale riguardo che gli onorari notarili per i contratti di mutuo fondiario sono ridotti per legge alla metà).

* * *

Per quanto attiene alla quantificazione delle tariffe, è prassi dello Studio inviare al cliente un preventivo dettagliato – con indicazione specifica di tutte le imposte connesse all'atto, oltre che dei compensi professionali - intestato personalmente (nonché un preventivo separato relativo all'eventuale contratto di mutuo). Per consentire il rispetto di questa prassi, è molto importante che il cliente fornisca allo Studio i suoi recapiti completi (numero di telefono e di fax, indirizzo di posta elettronica se posseduto).