

## CHECK LIST PER TRASCRIVERE ACCORDI DI MEDIAZIONE AVENTI AD OGGETTO DIRTTI REALI SU IMMOBILI

### 1) VERIFICA DATI CATASTALI

Già al momento della mediazione, il dato catastale deve essere aggiornato, al fine di evitare difformità tra accordo di mediazione e atto notarile che dà esecuzione all'accordo.

Ai fini della trascrizione, infatti, la prassi preferibile prevede la redazione di un successivo atto notarile di deposito dell'intervenuto accordo, munito degli estremi di deposito presso il competente Organismo di mediazione

### 2) VERIFICA TITOLI PROPRIETÀ'

L'accordo ha natura transattiva e quindi costituisce un titolo di acquisto derivativo (anche in caso di accordo che accerta l'avvenuta usucapione): pertanto è opportuno che il dante causa, già in sede di mediazione, esibisca i precedenti titoli di proprietà, debitamente trascritti

### 3) LEGITTIMAZIONE DI TUTTE LE PARTI

E'opportuno verificare che gli intervenuti in mediazione siano legittimati a sottoscrivere l'accordo e il successivo atto notarile di esecuzione dell'accordo. Al tal fine, per esempio, se il termine ventennale per l'intervenuta usucapione è maturato nei confronti di più soggetti (perché il primo titolare del bene è deceduto), il soggetto che oggi subisce l'usucapione deve aver presentato apposita dichiarazione di successione.

### 4) RISPETTO PRESCRIZIONI URBANISTICHE DPR 380/2001

Benché è solo l'atto notarile a dover rispettare le prescrizioni urbanistiche dettate in tema di trasferimenti immobiliari, può essere utile verificare, già in sede di mediazione, anche con l'ausilio del notaio, l'esistenza dei presupposti urbanistici per poter poi trascrivere l'accordo. In caso di terreni, è necessario predisporre un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente Comune. Per i fabbricati, le parti devono essere in possesso dei titoli abilitativi della costruzione (licenze, concessioni, permessi di costruire, domande di condono con pagamenti completi etc..) o di un atto notarile precedente da cui poter evincere tali elementi.

## 5) ALTRE FORMALITÀ IN CASO DI FABBRICATI

\* Deve essere depositata al catasto apposita planimetria che raffiguri l'immobile oggetto della mediazione. (anche tale verifica può essere effettuata in tempi rapidi tramite il notaio)

\* All'atto di deposito va allegato anche il cd APE (attestato di prestazione energetica) redatto da un tecnico abilitato

\* In caso di immobili pervenuti per successione apertasi negli ultimi 20 anni dall'accordo o comunque ogni qualvolta la successione rappresenti la provenienza diretta, va trascritta, unitamente all'atto di deposito notarile, apposita accettazione tacita di eredità sempre a cura del notaio. (documento richiesto: certificato di morte).

## 6) PROFILI FISCALI

L'art 17 del D.lgs. 28/2010 precisa che tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura mentre il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente.

Da segnalare la prassi di alcune agenzie di riscossione di richiedere l'imposta fissa con interessi e sanzioni qualora l'atto notarile sia stipulato trascorsi 20 giorni dalla sottoscrizione del verbale di mediazione (ritenendo che solo in tal caso quest'ultimo sarebbe soggetto a tassazione autonoma). Ove possibile, l'atto notarile di autentica e deposito andrà stipulato prima dello spirare di detto termine di 20 giorni; in caso contrario occorre consegnare al notaio rogante copia del verbale già registrato.