

## TRASFERIMENTI IMMOBILIARI - FABBRICATI

### DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione). Se l'immobile è stato ricevuto per successione ereditaria e non vi è stata l'accettazione espressa dell'eredità, il notaio dovrà eseguire la trascrizione dell'accettazione tacita della medesima sulla base della stessa compravendita (nello stesso momento in cui vende un bene ereditario, il venditore compie un'accettazione tacita dell'eredità) con spese di euro 500,00 a carico, salvo accordi diversi tra le parti, della parte venditrice. Occorrerà a tal fine portare al rogito il certificato di morte in originale.
- Copia dell'eventuale proposta di acquisto/contratto preliminare di compravendita registrato.
- Fotocopia dei documenti d'identità e dei codici fiscali delle parti. (Qualora i dati relativi alla residenza o alla professione non fossero aggiornati, indicare i nuovi dati sulla fotocopia).
- Estratto dell'atto di matrimonio, qualora alcuna delle parti fosse coniugata.
- Eventuale originale della procura speciale o copia autentica della procura generale se alcuna delle parti non interviene personalmente all'atto.
- Per i cittadini extracomunitari: fotocopia del permesso/ carta di soggiorno.
- Indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra parte alienante ed acquirente.
- Corrispettivo della vendita e copie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento di eventuali caparre/acconti.
- Se l'acquisto avviene tramite agenzia immobiliare, indicazione dei dati e dei contatti (telefono e mail) dell'agenzia e copia della contabile di pagamento della provvigione.
- Se l'acquirente ha richiesto un mutuo per l'acquisto, fornire allo Studio i contatti della banca e del funzionario che segue la pratica (telefono e mail).
- Se l'immobile è in condominio, dichiarazione dell'amministratore in merito al regolare pagamento delle spese condominiali.
- In presenza di plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 26%: specificazione della plusvalenza realizzata (calcolata dal commercialista o da un esperto di fiducia sulla base del valore di acquisto, delle spese sostenute per l'acquisto e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione).
- Conferma che la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto dell'immobile.
- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al 1.9.1967.
- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire (anche in sanatoria), delle dia, scia, cila, relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive alla costruzione.

## TRASFERIMENTI IMMOBILIARI - FABBRICATI

- Se il condono è stato richiesto, ma il Comune non ha ancora dato risposta, esibire: copia della domanda di condono, copia di tutte le ricevute dei versamenti, documenti dai quali risulti l'assenza di vincoli.

NB: è opportuno che il compratore sia consapevole che, mentre il notaio può e deve garantire l'inesistenza di ipoteche, per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili il notaio non può accertare se l'immobile sia conforme ai permessi e ai provvedimenti edilizi rilasciati. E' interesse dell'acquirente far controllare da un proprio tecnico di fiducia se di fatto il fabbricato è conforme alle licenze o concessioni rilasciate.

- Copia del certificato di agibilità/abitabilità ovvero della segnalazione certificata di agibilità ovvero dell'istanza presentata in caso di sua formazione per silenzio assenso.

N.B.: l'assenza dell'abitabilità/agibilità, fermo restando che la costruzione sia stata realizzata in esecuzione e conformità ai progetti approvati con provvedimenti edilizi, non impedisce la stipula dell'atto nel quale si specificherà che il venditore garantisce che l'immobile ha i requisiti per essere abitabile, nonostante non si sia in possesso del certificato di abitabilità, oppure, in accordo tra le parti, che il venditore non garantisce per l'abitabilità in quanto di tale aspetto si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

- Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune in cui si trova l'immobile, dell'area pertinenziale del fabbricato di cui l'unità ceduta fa parte, qualora l'area sia superiore a mq. 5000.

- Certificato di destinazione urbanistica di eventuali terreni acquistati unitamente al fabbricato.

- Nel caso di immobili locati a terzi: copia del contratto di locazione in corso debitamente registrato. (Si ricorda che nell'ipotesi in cui

ad essere trasferito a titolo oneroso fosse un immobile ad uso commerciale, al conduttore spetterà il diritto di prelazione all'acquisto. In tal caso è necessario darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, attendere il decorso dei 60 giorni dalla notifica ovvero ottenere una rinuncia scritta alla prelazione che contenga tutte le condizioni della cessione).

- Indicare se si acquista usufruendo delle agevolazioni c.d. "prima casa".

- Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa (credito di imposta): copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa, e copia dell'atto di rivendita della stessa.

- In presenza di eventuali benefici fiscali relativi a detrazioni non ancora interamente **fruite** da parte del venditore, indicazione se le medesime restano in capo al venditore o si trasferiscono all'acquirente

- Attestato di prestazione energetica dell'immobile, ad eccezione delle autorimesse, cantine e locali deposito, se privi di impianto termico (nelle donazioni e negli atti a titolo gratuito, fermo restando l'obbligo di dotazione, non è richiesta la sua allegazione né, pertanto, la sua esibizione in studio).

- Se partecipa all'atto una società:
  - dati della società (denominazione e codice fiscale)
  - fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;
  - eventuale verbale della deliberazione del c.d.a. o dell'assemblea che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.

**TRASFERIMENTI IMMOBILIARI - FABBRICATI**