GIANANTONIO
BARIONI
NOTAIO

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

DATI PERSONALI:

Se persone fisiche:

- Fotocopia fronte-retro dei documenti d'identità (carta d'identità o patente) in corso di validità e dei codici fiscali sia della parte venditrice che della parte acquirente;

Per chi è coniugato --> Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune nel quale è stato contratto il matrimonio sia della parte venditrice che della parte acquirente;

Se una delle parti è soggetta ad amministrazione di sostegno:

- copia dei documenti di identità del soggetto amministrato e dell'amministratore di sostegno;

- copia del provvedimento di nomina dell'amministratore di sostegno con unito giuramento;

- copia dell'autorizzazione alla vendita da parte del Giudice Tutelare con unita istanza;

i predetti provvedimenti dovranno essere anticipati allo studio in semplice copia e dovranno poi essere consegnati in sede di stipula in copie conformi agli originali rilasciate dal Tribunale competente oppure oggetto di asseverazione di Legge da parte di un avvocato;

Se partecipa all'atto una società:

- Visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (registro delle imprese);

- Copia dello statuto vigente della società (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati);

- Fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;

se vi è consiglio di amministrazione --> verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.

PREZZO E MEDIAZIONE:

- Prezzo/valore da dichiarare nell'atto;

- Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita; nel caso in cui il contratto sia stato registrato, occorre copia della quietanza del pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre, da imputare alle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;

- Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo;

Se presente --> indicazione dei recapiti dell'agenzia immobiliare che ha seguito la trattativa.

PROVENIENZA:

Da richiedere alla sola Parte Venditrice:

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto);

Se l'immobile è pervenuto per successione:

- copia della dichiarazione di successione debitamente registrata con relativi estremi;

- copia dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento;

- ed ove possibile copia del rogito d'acquisto da parte del soggetto defunto:

N.B. in mancanza di pregressa accettazione di eredità espressa o tacita debitamente trascritta, si dovrà procedere a tale adempimento con costi a carico degli eredi;

- certificato di morte in originale del defunto;

CONSEGNA:

- Specificare gli accordi tra le parti in merito alla consegna dell'immobile (se anticipata rispetto alla data del rogito, contestuale o successiva);

URBANISTICA e CATASTO:

- Dichiarazione di conformità catastale ed urbanistica redatta da un tecnico, come da Delibera del Consiglio Notarile di Modena Prot. n. 467/6, onde consentire alla parte venditrice di effettuare dichiarazioni conformi e consapevoli e garantire all'acquirente la certezza della conformità dell'immobile all'urbanistica vigente;

Per Fabbricati:

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al primo settembre 1967;

- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunzie di inizio attività (DIA), o altri provvedimenti quali SCIA O CILA, relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive;

- Copia del certificato di agibilità/abitabilità o segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità;

Per Terreni:

- Certificato di destinazione urbanistica (da richiedersi a mezzo di apposita domanda da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune in cui è situato il terreno) in bollo, che in originale dovrà essere allegato all'atto di compravendita;

Per i terreni agricoli --> verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;

IMPIANTI, LOCAZIONI, SPESE CONDOMINIALI:

- Indicazione della presenza o meno di impianti (acqua, luce, gas, riscaldamento) e se sono o meno a norma. Se in possesso, copia delle certificazioni di conformità;

- Attestato di prestazione energetica, che dovrà essere redatto da un termotecnico abilitato dalla Regione; detto attestato dovrà essere consegnato in originale allo studio notarile in quanto dovrà essere allegato all'atto di compravendita;

Nel caso di fabbricato locato a terzi:

- copia del contratto di locazione completo degli estremi di registrazione;

- in caso di fabbricato ad uso negozio, o comunque ad uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;

- in caso di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

Spese condominiali (se fabbricato condominiale):

-richiedere situazione spese condominiali sia ordinarie (normalmente da saldare alla data di consegna) che straordinarie se già deliberate o in corso di deliberazione nelle more del rogito, ed eventuali accordi tra le parti in merito.

ASPETTI FISCALI:

- 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, o in alternativa degli elementi necessari per la relativa determinazione (valore di acquisto; documentazione delle spese sostenute per l'acquisto - ad es., parcella notarile per l'acquisto ed il mutuo strumentale allo stesso - e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione);

- In presenza di vendita infra quinquennio di immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" avvertire venditore della possibilità di decadenza dalle agevolazioni in mancanza di programmato riacquisto entro l'anno.

-Indicazioni riguardo alla presenza di eventuali detrazioni fiscali che il venditore intende riservasi (in caso di mancata espressa riserva in atto, le detrazioni

andranno a favore dell'acquirente);

Da richiedere alla sola parte acquirente:

- Presenza di agevolazioni prima casa.

Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa (credito d'imposta):

- copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa;

- copia dell'atto di rivendita e fatture rilasciate dall'impresa se il primo acquisto ha avuto luogo da impresa o società costruttrice;

IN CASO DI MUTUO CONSTESTUALE ALL'ACQUISTO:

- indicazione del recapito telefonico dell'Istituto scelto dalla parte acquirente.