

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI ATTI IMMOBILIARI

Per tutti gli atti immobiliari

- Carta di identità e codice fiscale parte venditrice e parte acquirente; se società carta di identità e codice fiscale del rappresentante legale e visura aggiornata della società; eventuali verbali degli organi societari che autorizzano l'operazione; permesso di soggiorno per soggetti extracomunitari;
- Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Procura speciale in originale o in copia autentica (in bollo) e documenti del procuratore;
- Dati catastali aggiornati;
- copia dell'atto notarile di acquisto dei beni oggetto dell'atto o in caso di acquisto per successione ereditaria copia della denuncia di successione più certificato stato famiglia originario del defunto e copia dell'eventuale verbale di pubblicazione testamento;
- copia dell'eventuale preliminare registrato (con evidenziati gli estremi di registrazione e l'importo pagato per la registrazione ai fini della detrazione dall'imposta dovuta per il contratto definitivo)
- Dati identificativi del mediatore se persona fisica, carta di identità e codice fiscale e iscrizione all'apposita sezione presso il Registro imprese/Camera di commercio per 'esercizio dell'attività di mediatore e p.iva; se persona giuridica, visura aggiornata dalla quale risultano i predetti dati e quelli relativi al rappresentante legale, e di colui che ha curato la mediazione se diverso del rappresentante legale; e la spesa sostenuta per la mediazione e relative modalità di pagamento della stessa;
- Modalità di pagamento del prezzo della compravendita (copia assegni – estremi bonifici)

Per gli atti relativi a terreni

- certificato di destinazione urbanistica;
- in caso di trasferimento di terreni inseriti in un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero, ecc.) necessita copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune con relativa nota di trascrizione;
- in caso di trasferimento di terreni affittati a terzi produrre copia del contratto di affitto in corso, completo degli estremi di registrazione;
- in caso di trasferimento di terreni agricoli verificare che non sussista in capo a terzi (fittavoli o confinanti) il diritto di prelazione; in caso vi siano terzi aventi diritto alla prelazione agraria è necessario procedere alla preventiva notifica del preliminare (e attendere 30 giorni dalla notifica) oppure ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo)

Studio: via Brescia n.42 – 25039 Travagliato (BS) (Sede)

Telefono / fax 030 6863648

E-mail rcominardi@notariato.it

Pec. raffaella.cominardi@postacertificata.notariato.it

Per gli atti relativi a fabbricati

- licenze edilizie/concessioni edilizie/permessi di costruire oppure denunce di inizio attività (DIA), segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) relative ai lavori di costruzione o a successive varianti, ristrutturazioni, ampliamenti ed altri interventi edilizi
- certificato di abitabilità/agibilità ovvero dell'istanza presentata a sensi del DPR 425/1994 (prima del 30 giugno 2003) ovvero a sensi dell'art. 25 T.U. delle norme in materia edilizia (DPR 380/2001) (dal 30 giugno 2003) nel caso di formazione dell'agibilità per silenzio-assenso; scia;
-
- l'attestato di prestazione energetica (si precisa che può ancora essere utilizzato, in sostituzione l'attestato di certificazione energetica che sia stato rilasciato prima del 6 giugno 2013 e che sia tuttora in corso di validità);
- le "dichiarazioni di conformità degli impianti";
- in caso di abusi edilizi copia della licenza, concessione o autorizzazione in sanatoria. Se la sanatoria non è ancora stata rilasciata esibire copia della domanda di condono (con gli estremi di presentazione: data e numero di protocollo), copia semplice del bollettino di versamento dell'oblazione e copia della ricevuta di versamento oneri concessori. Se il fabbricato è assoggettato a vincoli serve anche copia conforme del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ovvero se non ancora emesso copia dell'istanza presentata per l'espressione di detto parere;
- in caso di trasferimento di alloggio realizzato su area PEEP serve copia della convenzione con cui il Comune tra trasferito la proprietà o costituito il diritto di superficie su tale area; se la convenzione prevede un prezzo massimo di cessione serve la determinazione del prezzo stesso;
- in caso di trasferimento di edifici locati a terzi produrre copia del contratto di locazione in corso, completo degli estremi di registrazione (si ricorda che a sensi dell'art. 1599 c.c. il contratto di locazione avente data certa anteriore alla alienazione è opponibile al terzo acquirente);
- in caso di trasferimento di unità commerciali locate a terzi spetta al conduttore il diritto di prelazione; è necessario procedere alla preventiva notifica della comunicazione di vendita (e attendere 60 giorni dalla notifica) o ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo);
- in caso di trasferimento di beni di interesse artistico, culturale, storico soggetti al vincolo ex D. Lgs. 42/2004 tutta la relativa documentazione (Decreto del Ministero – trascrizione dello stesso - certificazione della competente Soprintendenza).

Studio: via Brescia n.42 – 25039 Travagliato (BS) (Sede)

Telefono / fax 030 6863648

E-mail rcominardi@notariato.it

Pec. raffaella.cominardi@postacertificata.notariato.it

dati e/o documenti richiesti ai fini fiscali

- precisare se vengono richieste le agevolazioni prima casa;
- precisare se vengono richieste agevolazioni per l'agricoltura (per coltivatore diretto oppure imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) o aspirante IAP purchè iscritti alla gestione previdenziale ed assistenziale, fornire relativa documentazione);
- in caso di cessione di terreno per il quale ci si è avvalsi dell'affrancamento delle plusvalenze di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448 e di cui all'art. 2, c. 2, D.L. 24.2.2002 n.282 convertito con legge 21.2.2003 n. 27 (e successive proroghe) esibire originale della perizia di determinazione del valore;
- precisare se l'acquirente acquista entro un anno dalla vendita di precedente alloggio a suo tempo acquisito con le agevolazioni prima casa e se pertanto si avvale del credito di imposta di cui all'art. 7 commi 1 - 2 legge 448/1998: in questo caso servono gli estremi sia dell'atto del primo acquisto che dell'atto di vendita (se il primo acquisto é stato assoggettato ad I.V.A., anche se ridotta per acquisto dal costruttore tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, se ricorrevano i requisiti prima casa, serve anche copia della fattura IVA);
- nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni per i quali si intende richiedere l'applicazione, sulla plusvalenza realizzata, dell'imposta sostitutiva del 20% a sensi dell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 e s.m.i., è necessario predisporre il prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile;
- nel caso ci si sia avvalsi con riguardo al fabbricato da cedere delle agevolazioni ex art. 16bis T.U.I.R (DPR. 917/1986) (già art 1 legge 449/1997 e s.m.i.) (detrazione IRPEF del 36% per interventi di ristrutturazione o acquisto box auto) ovvero ex art. 1 commi 344 e segg. legge 296/2006 e s.m.i. (detrazione IRPEF per interventi di riqualificazione energetica), nell'atto va precisato se le quote residue di detrazione non ancora utilizzate debbano rimanere in capo al venditore, altrimenti sono trasferite all'acquirente.