

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI - FABBRICATI

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione).
 - Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita registrato.
 - Fotocopia dei documenti d'identità e dei codici fiscali sia delle parti cedenti che degli acquirenti. (Qualora i dati relativi alla residenza o alla professione non fossero aggiornati, indicare i nuovi dati sulla fotocopia).
 - 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 di soggiorno.
 - Indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra parte alienante ed acquirente.
 - Corrispettivo della vendita.
 - Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo.
 - Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate eventuali spese di mediazione, ed indicazione dei dati del mediatore.
 - Documentazione catastale di cui si è eventualmente in possesso: visure catastali; planimetrie catasto fabbricati; estratti di mappa catasto terreni; eventuali variazioni catastali, frazionamenti, ecc.
 - In presenza di plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 20%: 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).
 - 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 o delle relative domande) e delle denunce di inizio attività (DIA), relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive.
 - 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.
 - Copia del certificato di agibilità/abitabilità.
- NOTA:** 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 può solo accertare se è stata rilasciata una licenza o concessione, ma non che l'immobile sia conforme ad esse. In altre parole, è interesse dell'acquirente far controllare da un proprio tecnico di fiducia se di fatto il fabbricato è conforme alle licenze o concessioni rilasciate.
- agevolazioni "prima casa"
 - Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa: copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa, e copia dell'atto di rivendita della stessa (se non anteriore all'anno).
 - Attestato di certificazione energetica in base alla legge regionale vigente.
 - Se partecipa all'atto una società:
 - a) - dati della società
 - b) - fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DOPO L'ACQUISTO

c) - 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.

- Se l'immobile è pervenuto per successione:

- a) - dichiarazione di successione;
- b) - copia dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento;

- Per le donazioni: estremi degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuate dal donante a favore del donatario.

NOTA: 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 a carico della parte venditrice.