

NOTAIO

Dott. MASSIMO-LUIGI SANDI

Venezia, San Marco 4017 - Mestre, Corso del Popolo 117

Tel. Venezia 041-5230832 - Mestre 041-986633

E-mail: msandi@notariato.it - studiosandi@notariato.it

Sito internet: www.studionotaiosandi.com

C.F. SND MSM 56P05 L736T - Part. IVA 03185480278

DOCUMENTAZIONE PER TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

- fotocopie documenti identità e codici fiscali dei venditori e degli acquirenti, se non presenti, procure notarili;

per società: copia dello statuto vigente; codice fiscale e partita Iva, fotocopia documento identità del legale rappresentante, se vi è Consiglio di Amministrazione: verbale della deliberazione che autorizza alla stipula dell'atto o verbale di nomina dell'Amministratore Delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti;

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio, o certificato di stato libero di tutte le parti;

- indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra parte alienante e parte acquirente ed in caso affermativo produrre copia dei precedenti atti intercorsi tra le parti;

- titolo di provenienza: copia dell'atto notarile di acquisto, sentenza usucapione o dichiarazione successione (per quest'ultima anche eventuale verbale di pubblicazione del testamento olografo se non già trascritto), ecc.; qualora si sia in presenza di provenienza per successione, nel caso in cui l'accettazione dell'eredità non sia stata ancora trascritta, sarà necessario produrre anche il certificato di morte in originale del defunto affinché il Notaio provveda a trascrivere, in occasione del trasferimento, anche l'accettazione tacita dell'eredità. Tale trascrizione ha rilevanza sotto molteplici profili di diritto sostanziale e si rende necessaria allo scopo di assicurare certezza nella circolazione dei beni di provenienza ereditaria;

- copia di un eventuale contratto preliminare di compravendita; se il contratto è stato registrato fornire quietanza di pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre da imputare e decurtare dalle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;

- fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari (da cui risultino tutti gli elementi del

pagamento) con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo prezzo;

- se mediazione: fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con sono cui sono state pagate le spese di mediazione e dati del mediatore tra cui codice fiscale e partita Iva;

- prezzo o valore da dichiarare in atto;

nelle compravendite, in vari casi, purchè si tratti di immobili ad uso abitativo e loro pertinenze, l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale è del tutto svincolata da prezzo dichiarato, per essere invece legata al mero valore catastale (rivalutato secondo determinati coefficienti) dell'immobile.

Nel caso in cui sull'immobile oggetto di vendita gravi un mutuo ipotecario che il venditore intende estinguere con parte del prezzo ricavato dalla vendita, sono necessari i recapiti telefonici della banca creditrice e del funzionario che ha la pratica in esame; sarà necessario avere il conteggio del debito residuo alla data esatta del rogito di compravendita, per consentire all'acquirente di predisporre i necessari assegni circolari di importi corrispondenti;

- eventuale documentazione catastale: planimetrie, estratti mappa, variazioni catastali, frazionamenti,

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

- **per le donazioni**: copia degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non) già effettuate dal donante a favore del donatario;

FABBRICATI

- copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, **se l'inizio della costruzione è posteriore al 1° 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 denunce di inizio attività (DIA) relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive;

- copia del certificato di agibilità/abitabilità;

- **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA**: certificato di residenza della parte acqui-

rente (ove la stessa sia già residente del Comune in cui acquista) o in alternativa, dichiarazione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa nel Comune in cui acquista;

- **AGEVOLAZIONI RIACQUISTO 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 (o di qualificazione energetica);

- certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore, ecc) nel caso in cui sussista detta conformità e la parte acquirente non rinunci alla garanzia dell'alienante;

FABBRICATO LOCATO A TERZI:

- copia del contratto di locazione;

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

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

TERRENI

- certificato di destinazione urbanistica in bollo (rilasciato dal Comune) anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadrati;

- per terreni agricoli: verificare che non siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;

- eventuale perizia per rideterminazione dei valori dei terreni edificabili.