ROBERTO EVANGELISTA
NOTAIO

DOCUMENTI PER ATTI IMMOBILIARI (COMPRAVENDITA, PERMUTA, DONAZIONE, ETC.)

DOCUMENTI PARTI

Persone fisiche:

-- Copia di un documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale o del tesserino sanitario. Se la residenza indicata nel documento di identità non è aggiornata abbiate cura di segnalarlo allo studio notarile e di produrre un certificato di residenza.

Se la parte interviene a mezzo di rappresentante volontario, occorre procura notarile (più precisamente, l'originale della procura speciale notarile in bollo o la copia certificata conforme della procura generale in bollo).

-- Certificato di stato libero rilasciato dall'anagrafe del Comune di residenza.

Per le persone coniugate, unite civilmente o conviventi:

-- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile con annotazioni marginali, rilasciato dall'anagrafe del Comune ove è stato celebrato il matrimonio o l'unione civile.

-- Copia dell'eventuale contratto di convivenza stipulato tra i conviventi volto a regolare i loro rapporti patrimoniali della famiglia di fatto.

Persone giuridiche:

-- Visura camerale aggiornata.

-- Copia del vigente statuto sociale o dell'ultimo atto notarile contenente i vigenti patti sociali.

-- Copia di un documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale o del tesserino sanitario del legale rappresentante.

CONFORMITA' CATASTALE E NORMATIVA URBANISTICA

Occorre la Relazione Tecnica Integrata datata, sottoscritta e timbrata da un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo albo di appartenenza, che attesti la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e la regolarità urbanistica dell'immobile.

Se oggetto di vendita è un terreno di qualsiasi dimensione ovvero un'area superiore a mq. 5.000 occorre il certificato di destinazione urbanistica.

PROVENIENZA

Fornire il titolo in virtù del quale si è acquisita la proprietà o l'eventuale altro diritto oggetto di disposizione. Se si è in possesso degli ulteriori titoli (provenienza del dante causa) è opportuno fornire anche questi ultimi.

Se la provenienza è per successione, occorre esibire la dichiarazione di successione, nonché il verbale di pubblicazione/registrazione qualora si tratti di successione testamentaria *(qualora in sede di istruttoria emerga la mancanza della trascrizione dell'accettazione della eredità, sarà richiesto di produrre anche il certificato di morte della persona della cui successione si tratta).*

40026 Imola (BO) – Vicolo Odoardo Pirazzoli, 7
Tel. 0542.013877 – Cell. 375.6419200
revangelista@notariato.it – www.notaioevangelista.com

MEDIAZIONE

-- Copia della proposta di acquisto sottoscritta tramite agenzia.

-- Camerale aggiornata del mediatore o della società di mediazione.

-- Documento di identità del mediatore o del soggetto rappresentante la società o che ha, comunque, agito per essa.

-- Mezzi di pagamento delle provvigioni *(se il pagamento è avvenuto mediante assegni bancari, questi devono essere completi in ogni loro parte e, in particolare, contenere la data e il luogo di emissione. Se è avvenuto mediante bonifico bancario, occorre la contabile del bonifico ove sia riportato il n. di CRO o TRN).*

-- Fatture emesse dal mediatore.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

Occorre A.P.E. per gli immobili ad uso abitativo, firmato e timbrato dal tecnico in tutte le sue parti *(non occorre solo per box e cantine).*

E' opportuno informare lo studio notarile della sussistenza dei certificati di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

PRECISAZIONI

L'immobile è situato in un condominio?

In caso di risposta affermativa, occorre:

-- liberatoria firmata dall'amministratore che attesti, a data quanto più prossima a quella dell'atto, l'esistenza/l'inesistenza di oneri condominiali ordinari/straordinari insoluti ovvero riferibili a spese straordinarie per lavori deliberati e non ancora eseguiti, nonché l'esistenza/l'inesistenza di liti che interessino il condominio e i condòmini o terzi estranei;

-- regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Se ci sono accordi particolari circa le spese condominiali pregresse si prega di comunicarli allo studio notarile.

PREZZO

Comunicare il prezzo pattuito e i mezzi di pagamento (*se il pagamento avverrà mediante assegni bancari, questi devono essere completi in ogni loro parte e, in particolare, della data e del luogo di emissione. Se si tratta di bonifico bancario, occorre la contabile del bonifico ove sia riportato il n. di CRO o TRN).*

Se il pagamento avviene avvalendosi di un mutuo occorre comunicarlo allo studio notarile indicando:

-- l'Istituto Mutuante nonché il nome e il recapito di un referente della banca;

-- l'importo del mutuo.

POSSESSO

L'immobile è consegnato al rogito?

Se la consegna è successiva, è opportuno discutere direttamente con il notaio sulle clausole a garanzia da inserire in atto.

L'immobile è consegnato libero?

Se l'immobile è locato occorre il contratto di locazione munito della ricevuta di registrazione. Se ricorrono gli estremi per la prelazione urbana occorre notificare il preliminare o la dichiarazione di voler vendere al locatario con indicazione precisa del prezzo di vendita e il locatario dovrà rinunziare in forma scritta alla prelazione o, meglio ancora, intervenire in atto per la rinunzia.

AGEVOLAZIONI

Comunicare al notaio se si intende usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa". Se si richiedono le agevolazioni occorre comunicare allo studio notarile:

- se si è residenti nel Comune ove è ubicato l'immobile;

- se si è titolari di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro immobile nel Comune ove è ubicato l'immobile;

- se si è già usufruito di agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" in tutto il territorio nazionale e a che titolo si è acquistato (compravendita, donazione, successione, etc.);

- se si sta acquistando entro l'anno dalla rivendita di altra prima casa. In tal caso, si può usufruire in sede di acquisto del credito di imposta e a tal fine occorre esibire l'atto di acquisto della vecchia prima casa e l'atto di rivendita della stessa *(se la rivendita della prima casa è avvenuta entro 5 anni dal suo acquisto, c'è il rischio di andare incontro alla tassazione della plusvalenza e, in tal caso, è opportuno un colloquio con il notaio).*

Nel caso in cui si intende usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" UNDER 36, occorre altresì comunicare allo studio notarile:

- di non compiere 36 anni entro l'anno in cui si effettua l'atto notarile;

- di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad euro 40.000 annui;

In tal caso, occorre presentare allo studio notarile l'attestazione aggiornata e rilasciata dall'I.N.P.S., da cui emerge il valore dell'ISEE.