

Dott. Massimo Gargiulo

NOTAIO

Via Naviglio, 14 - Tel. 054621516 - Fax 054621581

48018 FAENZA (RA)

mgargiulo@notariato.it - mgargiulo.2@notariato.it

www.notaiogargiulo.it

ATTO DI COMPRAVENDITA, DONAZIONE O ALTRO TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

- **DOCUMENTO D'IDENTITÀ E CODICE FISCALE** delle parti (nel caso una delle parti sia cittadino extracomunitario occorre anche **PERMESSO DI SOGGIORNO**) (nel caso una delle parti sia cittadino italiano residente all'estero occorre **CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALL'A.I.R.E.**);

- **VISURA CAMERALE, DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, EVENTUALE DELIBERA DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO** (nel caso una delle parti fosse una società);

- **ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO O CERTIFICATO DI STATO LIBERO** delle parti (nel caso in cui non fossero annotati a margine dell'atto di matrimonio eventuali convenzioni, separazioni o sentenze di divorzio occorre produrne copia; il certificato di stato libero può essere richiesto con SPID tramite il sito

<https://www.interno.gov.it/it/notizie/anpr-certificati-anagrafici-online-e-gratuiti-i-cittadini>);

- nel caso una delle parti sia incapace occorre **COPIA CONFORME DEL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE TUTELARE E/O TRIBUNALE CHE AUTORIZZA IL COMPIMENTO DELL'ATTO E COPIA CONFORME DEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DEL TUTORE E/O AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO**;

- nel caso una delle parti sia rappresentata da altro soggetto occorre la **PROCURA SPECIALE IN ORIGINALE O COPIA CONFORME DELLA PROCURA GENERALE, NONCHÈ IL DOCUMENTO D'IDENTITÀ E CODICE FISCALE DEL RAPPRESENTANTE**;

- **TITOLO DI PROVENIENZA** (nel caso la provenienza sia una successione occorre anche **CERTIFICATO DI MORTE** del defunto ed eventuale copia della pubblicazione di **TESTAMENTO**) (nel caso oggetto di trasferimento sia immobile vincolato occorre la ricevuta della notifica alla Soprintendenza competente);

- eventuale **PRELIMINARE REGISTRATO** ed eventuali **NOTIFICHE** dello stesso ai confinanti o affittuari nel caso di vendita di terreno agricolo;

- **PLANIMETRIA CATASTALE** di ciascuna unità immobiliare;

- eventuale **ELABORATO PLANIMETRICO**;

- **ESTRATTO DI MAPPA;**
- **VISURA CATASTALE;**

- eventuali **CONVENZIONI EDILIZIE** in caso di vendita di terreni edificabili;
- eventuale **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI;**
- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ O MENO DEGLI IMPIANTI;**
- **RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE** redatta da tecnico abilitato;

- **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** nel caso di trasferimento avente ad oggetto aree di terreno autonomamente censite indipendentemente dalla loro superficie o di pertinenza se superiori a 5.000 mq; **CERTIFICATO CHE IL TERRENO NON E' STATO PERCORSO DA FUOCO**

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- nel caso di trasferimento di immobile realizzato con permesso di costruire richiesto successivamente al 21 luglio 2005 effettuato dall'impresa costruttrice, occorre **ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA** di cui all'art. 4 del D.Lgs 20 giugno 2005 n. 122;
- **PREZZO E RELATIVE MODALITÀ DI PAGAMENTO** (nel caso di accollo di mutuo occorrono anche copia del mutuo e importo del debito residuo accollato);
- eventuali **CONTRATTI DI AFFITTO E/O LOCAZIONE** (occorre verificare se esistono soggetti aventi diritto di prelazione);
- eventuali **CONSENSI A CANCELLAZIONE DI FORMALITÀ O QUIETANZE AI SENSI DELL'ART. 40 BIS, 2° COMMA del D.LGS 385/93;**
- **certificazione dell'Amministratore di Condominio che attesta la regolarità del pagamento delle spese condominiali;**
- **DICHIARAZIONE DELL'EVENTUALE LEGAME DI PARENTELA TRA LE PARTI;**
- eventuale **RICHIESTA DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA";**
- nel caso di credito d'imposta occorrono **ATTO DI ACQUISTO E ATTO DI VENDITA DELLA PRECEDENTE ABITAZIONE;**
- nel caso di richiesta della detrazione di cui all'art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, occorre sapere chi mantiene il diritto alla detrazione per i periodi di imposta non goduti;
- nel caso in cui ricorrano i presupposti, **DICHIARAZIONE DEL LA PARTE VENDITRICE DI OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO DEL TRASFERIMENTO AD I.V.A.;**

- eventuale **PERIZIA DI RIVALUTAZIONE DEI TERRENI EFFETTUATA AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE 28 DICEMBRE 2001 N. 448 E SUCCESSIVE PROROGHE E MODIFICHE;**

- **CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALL'INPS NELLA CATEGORIA DI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI**, nel caso in cui l'acquirente del terreno agricolo voglia avvalersi delle agevolazioni di cui all'art. 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194 convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010 n. 25;

- eventuale **CALCOLO DELLA PLUSVALENZA REALIZZATA;**

- nel caso in cui il venditore abbia usufruito negli ultimi 10 anni di SuperBonus, **CALCOLO DELLA PLUSVALENZA REALIZZATA;**

- eventuali **SPESE DI MEDIAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO.**