

ATTI IMMOBILIARI

PARTI

- Fotocopia di un valido documento di identità (carta d'identità, patente, passaporto o altro documento rilasciato da Pubblica Amministrazione munito di foto) e del codice fiscale (o tessera sanitaria)
- Certificato contestuale unico cumulativo (residenza, cittadinanza, stato civile, nascita, stato di famiglia, diritti politici)
- Procura in originale o copia autentica in bollo (se la parte interviene per procura)
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (indicanti il regime patrimoniale: comunione legale o separazione dei beni)
- Per gli extracomunitari: fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità
- Per le Società: certificato camerale con poteri di rappresentanza; se c'è Consiglio di Amministrazione, delibera CdA di attribuzione poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione o all'Amministratore Delegato, documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, partita IVA della società

PROVENIENZA

- Copia dell'atto di provenienza a titolo oneroso (compravendita, permuta, assegnazione, ecc...)
ovvero
- Copia della donazione o della dichiarazione di successione se il bene pervenne per donazione/successione,
- Copia dell'atto (precedente) con il quale pervenne al donante o al de cuius
- Copia del verbale di pubblicazione del testamento, se la successione è regolata da un testamento;
- N.B. per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità conseguente all'atto (se nel ventennio non si è proceduto alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità) occorre certificato di morte del de cuius in originale

CATASTO (solo se già in possesso)

- Visura catastale dell'immobile oggetto dell'atto
- Planimetria del fabbricato e indicazione di almeno tre confini
- Estratto di mappa dei terreni e indicazione di almeno tre confini

COMUNE (per i terreni)

- Certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle oggetto dell'atto in bollo per uso atto notarile

URBANISTICA

- Per i fabbricati le cui opere sono iniziate dopo il 1 settembre 1967: licenza edilizia, o concessione edilizia e/o permessi di costruzione, autorizzazioni e DIA;
- in caso di interventi, cambi di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali - e comunque di interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico) i relativi titoli abilitativi edilizi:
- D.I.A., S.C.I.A. corredate da dichiarazione fine lavori, certificato di collaudo e nuova planimetria depositata in Catasto oppure C.I.L.A
- certificato di agibilità (ex abitabilità) ove esistente
- Per gli immobili oggetto di condono edilizio non ancora definito ovvero D.I.A. o S.C.I.A. in sanatoria: copia conforme della domanda e di tutti i bollettini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori
- Per i contratti di vendita, gli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito (donazione) e i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari:

Per i contratti di Compravendita immobiliare e negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso

DISCIPLINA IN MATERIA ENERGETICA

“A.P.E.” (attestato di prestazione energetica) reso nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R.445/2000 con copia documento d'identità del tecnico certificatore, contenente dichiarazione di indipendenza del medesimo da allegare all'atto pena grave sanzione amministrativa pecuniaria, ovvero, se redatto ante 6 giugno 2013, “A.C.E.” (attestato di certificazione energetica), purché risulti che sia redatto in conformità della direttiva CE/2002/91

ONERI DELLA PARTE VENDITRICE/CEDENTE/DONANTE

- Attestazione dell'amministratore del condominio sul regolare pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente (e regolare accantonamento TFR in caso di dipendenti)
- Indicazione di eventuali lavori di straordinaria amministrazione deliberati ed approvati dall'assemblea e di eventuali contenziosi in corso
- Regolamento di condominio munito delle tabelle millesimali e di ripartizione delle spese
- Conformità impianti e relativa documentazione tecnico amministrativa, derogabile su accordo delle parti

PREZZO/MEDIAZIONE IMMOBILIARE

GIORGIO RIZZO

NOTAIO IN ROMA

- Analitiche modalità di pagamento del prezzo: fotocopie assegni o ricevuta bonifico con indicazione del C.R.O. o equipollente numero identificativo
- Spesa sostenuta per l'attività di mediazione e analitiche modalità di pagamento della stessa, nonché dati identificativi del mediatore (denominazione o ragione sociale; dati identificativi del legale rappresentante, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, codice fiscale o la partita IVA; numero R.E.A., numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società)
- In caso di rivendita nei 5 anni dall'acquisto, ovvero in ogni caso per i suoli edificatori è possibile optare per la tassazione sostitutiva con l'aliquota del 20% (sono escluse le cessioni di immobili acquistati per successione e quelle delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita)

- Imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate

INDICAZIONI RELATIVE A GRAVAMI E/O VINCOLI (eventuali)

- Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli
- Contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
- Convenzioni urbanistiche (copia conforme):
- Beni di interesse artistico, storico, ambientale, paesaggistico
- Usi civici (se presenti, atto di affrancazione)
- Prelazione del locatario per i locali commerciali ovvero abitativi in caso di disdetta
- Prelazione dell'affittuario o del confinante per i terreni agricoli

AGEVOLAZIONI FISCALI

- Aliquota ridotta "prima casa": copia atti di acquisto di altre abitazioni
- Credito d'imposta "prima casa" :
- copia conforme del precedente acquisto e del successivo atto di rivendita (o equipollente dichiarazione notarile)
- fatture per precedenti acquisti fatti da impresa

PER TERRENI

- Agevolazioni piccola proprietà contadina/imprenditore agricolo professionale (I.A.P.):
- Autocertificazione (con fotocopia documento d'identità) di essere coltivatore diretto

GIORGIO RIZZO

NOTAIO IN ROMA



- Iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del mod. unificato di pagamento dei contributi
- Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
- Fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
- Visure catastali di tutti i terreni già di proprietà
- n.2 Stati di Famiglia