

STUDIO NOTAIO
FABIANA TUCCILLO
via Previati,31 - 20149 Milano
tel. 02-48100323 / fax 02-89693037
email: segreteria@notaiotuccillo.com

DOCUMENTI OCCORRENTI PER TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Parti

- Fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed eventualmente fotocopia del permesso di soggiorno
- N.B. qualora i dati relativi alla residenza o alla professione non fossero aggiornati, indicare i nuovi dati sulla fotocopia
- Procura in originale o copia autentica in bollo
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni ovvero
- Certificato di stato civile libero
- per le **Società** certificato camerale con poteri di rappresentanza, eventuale delibera del Consiglio di Amministrazione, documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, partita IVA della società

Provenienza

- Copia dell'atto di provenienza a titolo oneroso
- Copia della donazione o della successione se il bene pervenne per donazione/successione, nonché :
- Copia dell'atto 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
- Certificato di morte per la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora la provenienza sia una successione e non sia stata trascritta l'accettazione di eredità

Catasto

- Planimetria dell'immobile all'urbano e indicazione di almeno tre confinanti

NB LA PLANIMETRIA VA SEMPRE ALLEGATA

verificare che la planimetria catastale depositata in Catasto sia conforme allo stato di fatto.

Qualora non fosse conforme allo stato di fatto bisogna

- *presentare una nuova scheda*
- *oppure avere una dichiarazione di un tecnico nella quale risulti che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.*

- Visura completa per immobile di tutte le particelle oggetto dell'atto
- Foglio di mappa dei terreni - indicazione di almeno tre confinanti e relativa contrada

Urbanistica

- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica
- Per i fabbricati costruiti dopo il 1° settembre 1967: permessi di costruzione, autorizzazioni, licenze e concessioni edilizie e autorizzazioni di abitabilità ed agibilità
- Per gli immobili oggetto di condono edilizio non ancora definito: copia conforme della domanda e bollettini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori
- Permessi di costruzione, autorizzazioni, licenze, concessioni e/o denuncia di inizio attività (DIA) per lavori svolti successivamente all'acquisto

N.B. Ci sono detrazioni 36% o 55% in corso (Se non si dice niente passano all'acquirente).

Dichiarazioni di conformità, ovvero di rispondenza, nonché libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 esistenti nell'immobile (se non diversamente ed espressamente convenuto tra le parti)

PER I TERRENI

Certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle oggetto dell'atto

Condominio

- Attestazione dell'amministrazione del condominio sulle spese condominiali dovute e sulle spese straordinarie (con eventuali rate a scadere) assunte con delibera assembleare
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali, se in possesso

Prezzo

- Analitiche modalità di pagamento del prezzo: fotocopie assegni
- Spesa sostenuta per l'attività di mediazione e analitiche modalità di pagamento della stessa
- Dati identificativi del mediatore (per le società: 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 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, visura CAMERALE aggiornata, pratica SCIA per adeguamento presentata in Camera di Commercio)

Preliminare

- Copia del contratto preliminare con estremi di registrazione
- Copia del modello F23 per il pagamento delle imposte per la registrazione del preliminare

Tributi

- Aliquota ridotta "prima casa": SI o NO?
- Credito d'imposta "prima casa": copia conforme del primo acquisto, copia conforme atto di rivendita
- Imposta sostitutiva sulle plusvalenze: in caso di fabbricati e terreni agricoli è possibile optare per la tassazione sostitutiva con l'aliquota del 20% della plusvalenza realizzata (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 più della metà del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita): copia fatture di ristrutturazione e di acquisto

Vincoli

- Contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
- Convenzioni urbanistiche (copia conforme)
- esiste piano particolareggiato?
- Beni di interesse artistico, storico, ambientale
- Prelazione dell'affittuario o del confinante

Nel caso in cui, insieme all'atto di compravendita venga stipulato anche un atto di mutuo, è necessario fornire i riferimenti della Banca e del funzionario che segue il cliente per il mutuo.

