



Elisa Piccolotto
NOTAIO

1 *Documenti Necessari*

**TRASFERIMENTI
IMMOBILIARI**

www.notaiopiccolotto.it

PER LA PARTE ACQUIRENTE E VENDITRICE (PERSONE FISICHE)

- 1** Documenti d'identità, in corso di validità (comunicare effettiva residenza, se diversa dal documento).
- 2** Codice fiscale o tessera sanitaria.
- 3** Autocertificazione di stato civile, se coniugati o uniti civilmente: regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), o eventuali decreti di omologa della separazione o sentenze separazione/divorzio. In caso di dubbio sul regime patrimoniale fornire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da richiedere al Comune ove è stato celebrato il matrimonio.
- 4** Eventuale procura speciale in originale oppure copia autentica, in bollo, della procura generale.
- 5** In caso di incapaci (beneficiari di amministrazione di sostegno, interdetti o inabilitati): autorizzazione giudiziale.
- 6** Per cittadini stranieri non U.E. eventuale permesso o carta di soggiorno in corso di validità.
- 7** Indicazione del prezzo e di come viene pagato (fornire fotocopia di eventuali assegni o bonifici effettuati prima del rogito). Comunicare se è previsto accollo del mutuo o dilazioni di pagamento.
- 8** Se c'è l'agenzia immobiliare: importo della mediazione, dati del mediatore (numero REA) e copia fatture e assegni/ bonifici.
- 9** Il possesso viene trasmesso contestualmente al rogito? In caso negativo comunicare quando è prevista la consegna.
- 10** Proposta di acquisto o preliminare di vendita con estremi di registrazione; il preliminare è stato sottoscritto dagli stessi soggetti che acquistano? In caso di difformità comunicarlo.
- 11** In caso di mutuo contestuale: comunicare alla banca scelta e recapiti del notaio.

PER LA PARTE VENDITRICE

- 12** Copia dell'atto di acquisto del bene oggetto di compravendita o dichiarazione di successione (se successione apertasi da meno di 20 anni, fornire CERTIFICATO DI MORTE - anche in formato digitale con firma elettronica (.p7m) da inviare a: elisa.piccolotto@postacertificata.notariato.it - per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità), (copia di eventuali convenzioni edilizie).
- 13** Elenco immobili da trattare, dati catastali.
- 14** Se l'immobile è ipotecato, produrre lettera di assenso alla cancellazione della banca o lettera di incarico per predisposizione atto notarile di cancellazione o svincolo.



Elisa Piccolotto
NOTAIO

1 Documenti Necessari

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

www.notaiopiccolotto.it

15 Documentazione catastale (denunce di accatastamento, planimetrie, variazioni catastali, frazionamenti, denunce di cambiamento 3SPC o tipo mappale); verificare, prima del rogito, che la planimetria catastale sia conforme allo stato di fatto.

16 Concessioni edilizie/D.I.A./SCIA, CILA, condoni con copia dei bollettini degli effettuati pagamenti di oblazioni, oneri concessori, ecc, Abitabilità/Agibilità, SCIA per l'agibilità, fine lavori; eventuale dichiarazione asseverata rilasciata da tecnico abilitato attestante lo "STATO LEGITTIMO".

In presenza di terreni censiti al Catasto Terreni o di aree pertinenziali a fabbricati superiori a mq. 5.000 produrre il certificato di destinazione urbanistica (CdU) - anche in formato digitale con firma elettronica (file con estensione ".p7m") da inviare a: elisa.piccolotto@postacertificata.notariato.it - il CdU deve essere rilasciato da meno di 12 mesi.

Verificare, se il terreno è agricolo:

a La presenza di aventi diritto di prelazione.

b La pertinenzialità ad una casa di abitazione.

17 A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) - non necessario per atti di donazione e divisione senza conguaglio; attenzione: valido 10 anni dal rilascio, salvo interventi di riqualificazione energetica.

18 Certificati di conformità degli impianti (elettrico/termico/, sanitario,...) libretto di impianto.

19 Regolamento di condominio e tabelle millesimali; dichiarazione dell'amministratore attestante l'avvenuto regolare pagamento delle spese condominiali.

20 Se il venditore ha in corso delle detrazioni IRPEF per lavori di ristrutturazione o simili: comunicare se intende trattenerle per sé.

21 Se l'immobile è locato: copia del contratto di locazione con estremi di registrazione.

22 Verificare se la vendita dà luogo a plusvalenza; in caso affermativo se il venditore opta per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione; per i terreni produrre eventuale perizia.

23 In caso di rivendita "prima casa" prima del quinquennio produrre certificato storico di residenza e per non decadere si dovrà acquistare un'altra prima casa entro dodici mesi.

24 Viene fatta riserva di diritti (usufrutto, uso, abitazione) o vende la piena proprietà.

25 Diritti di prelazione o rinuncia agli stessi: la rinuncia deve contenere il prezzo al quale avviene la vendita.

26 Vengono ceduti diritti PAC unitamente ai terreni?



Elisa Piccolotto
NOTAIO

1 *Documenti Necessari*

**TRASFERIMENTI
IMMOBILIARI**

www.notaipiccolotto.it

INOLTRE COMUNICARE

27 se tra le parti c'è qualche grado di parentela, genitori/figli, nonni/nipoti, fratelli, zii, cugini etc., in caso di parentela in linea retta (tra genitori e figli oppure tra marito e moglie oppure tra nonni e nipoti) eventuali fotocopie di atti di donazione effettuati in precedenza.

28 Il prezzo è pagato da un terzo che effettua una liberalità indiretta? Fornire dati anagrafici del soggetto pagante.

29 Se si ha diritto ad agevolazioni fiscali quali:

- PPC (per terreni agricoli).

- Prima Casa.

- Se si ha diritto al credito d'imposta: l'acquirente che acquista una prima casa, dopo aver venduto nei 12 mesi antecedenti un'altra prima casa, ha diritto al credito d'imposta; per il calcolo del credito è necessario fornire: a) atto di acquisto della prima casa e b) atto di vendita di detta casa.

Il credito spetta inoltre al soggetto, già proprietario di una prima casa, che si impegna ad alienare (vendere o donare) detta casa nel termine di un anno dal nuovo acquisto: in questo caso fornire copia del solo atto di acquisto.

PER ENTI E SOCIETÀ

30 Documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante.

31 Codice Fiscale e Partita Iva.

32 Atto Costitutivo o statuto vigente (o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati).

PER ENTI E SOCIETÀ CON CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

33 Delibera che autorizza l'operazione stampata nel Libro Verbali.

34 Per le ipotesi di conflitto di interessi con l'organo amministrativo: delibera dell'assemblea dei soci.

PER VENDITE DA IMPRESA COSTRUTTRICE

35 Possibilità di detrazione dei costi di costruzione dei locali garage.

36 Polizza decennale postuma.

37 Fidejussione (immobili in corso di costruzione).

38 Bonus fiscali.

39 Fatture di vendita.