

ATTI IMMOBILIARI

- Contratti preliminari (compromessi)
- Compravendite
- Permute
- Donazioni
- Divisioni
- Costituzioni, cessioni, rinunce, affrancazione di diritti reali immobiliari (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitu', enfiteusi)
- Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio
- Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di mediazione obbligatoria
- Datio in solutum (trasferimento di diritti immobiliari in luogo di pagamento art. 1197 del Codice Civile)
- Conferimenti di immobili in societa'
- Fusioni, Scissioni con immobili
- Assegnazione di beni ai soci
- Trasferimenti di azienda o di ramo d'azienda con immobili
- Ripetizione in atto pubblico di scritture private non autenticate aventi ad oggetto immobili
- Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo urbanistico

Parti

- Fotocopia di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria
 - Certificato di residenza in carta libera
 - Certificato di nascita in carta libera
 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni in carta libera
- ovvero
- Certificato di stato civile libero in carta libera

Per gli stranieri extracomunitari:

- Fotocopia del Passaporto e, se in possesso, della Carta d'Identita' italiana e del codice fiscale/tessera sanitaria
- Certificazioni anagrafiche rilasciate dal paese di provenienza o dal Consolato di appartenenza, debitamente tradotte e legalizzate:

- Fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Per gli stranieri non titolari di permesso di soggiorno lo studio dovrà accertarsi la condizione di reciprocità

Per coloro che intervengono tramite procuratore:

- Procura speciale in originale o copia autentica notarile in bollo della Procura Generale
- Fotocopie di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria sia del mandante sia del procuratore

Per i minorenni, gli interdetti, gli inabilitati e coloro ai quali sia stato nominato un amministratore di sostegno:

- Copie conformi in bollo dei Provvedimenti autorizzativi di volontaria giurisdizione emessi dal Giudice Tutelare/Tribunale/altra' Autorita' competenti
- Certificato di stato di famiglia in carta libera
- Codice fiscale/tessera sanitaria e, se in possesso, fotocopia del documento di riconoscimento, per i minori
- Fotocopie di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria degli esercenti la potestà, degli esercenti la tutela, la curatela e l'Amministrazione di sostegno, nonché dei rispettivi rappresentati

Per le Società:

- Certificato camerale con poteri di rappresentanza
- Se la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, esibire libro in originale ovvero estratto notarile della relativa delibera di attribuzione poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione
- Due documenti di identità e codice fiscale/tessera sanitaria del legale rappresentante
- Partita IVA della società

Ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007, fotocopia di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria della persona fisica o delle persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano la società, attraverso il possesso o il

controllo di una partecipazione di almeno il 25% del capitale sociale o dei diritti di voto, ovvero della persona fisica o delle persone fisiche che esercitano in altro modo il controllo sulla direzione dell'ente giuridico

Titoli di provenienza = atti con cui l'attuale parte venditrice e' divenuta proprietaria del bene:

- Copia dell'atto di acquisto a titolo oneroso (compravendita, permuta, divisione etc.) e relativa nota di trascrizione se in possesso

ovvero

- Copia dell'atto di donazione e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Copia conforme della dichiarazione di successione (Modello 240)
- Fotocopie dell'atto notorio o della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', attestante quali siano gli eredi, con il relativo grado di parentela e se l'eredita' si sia devoluta per legge o per testamento
- Fotocopia del pagamento delle imposte della successione
- Copia dell'atto di accettazione espressa di eredita' o con beneficio d'inventario
- Copia dell'atto di rinuncia all'eredita' da parte di uno o piu' degli eredi
- Copia dell'atto con il quale l'immobile pervenne al donante o al de cuius (cioe' il defunto) e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Copia del verbale di pubblicazione del testamento, se la successione è regolata da un testamento e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Certificato di morte in originale del defunto per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità
- Copia conforme del verbale di separazione consensuale debitamente omologato dal tribunale
- Copia conforme della sentenza di divorzio definitivamente esecutiva
- Copia conforme del verbale di mediazione/conciliazione

Catasto (solo se già in possesso)

- Visura completa dell'immobile oggetto dell'atto
- Foglio di mappa dei terreni
- Planimetria dell'immobile all'urbano
- Indicazione di almeno tre confinanti

Per i terreni e aree urbane

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

Urbanistica

Per i fabbricati:

- Fotocopia licenza edilizia
- Fotocopia varianti
- Fotocopia concessioni edilizie
- Fotocopia concessioni edilizie in sanatoria
- Fotocopia permesso di costruire
- Fotocopie delle D.I.A. (Denuncia di Inizio di Attivita'), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attivita'), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) complete di tutta la documentazione ad esse allegate e relativi pagamenti
- Fotocopia del certificato di agibilità (ovvero di abitabilità) ove esistente. Si tenga presente che l'acquirente deve essere edotto che l'immobile e' privo della prescritta agibilita'

Per gli immobili oggetto di condono edilizio non ancora definito:

- Copia conforme della domanda di condono debitamente protocollata

- Fotocopie dei conti correnti di versamento dell'oblazione, degli oneri concessori e delle eventuali eccedenze regionali

Per tutte le costruzioni:

- Attestato di Certificazione Energetica (ACE) da consegnare obbligatoriamente al compratore.
- Solo per i vecchi edifici di superficie non superiore a 1.000 mq, è consentita auto certificazione del proprietario di appartenenza dell'immobile alla classe G, con onere di comunicazione alla regione entro 15 gg.
- Se gli impianti esistenti nella consistenza immobiliare sono conformi, la documentazione amministrativa attinente la conformita' va consegnata all'acquirente.

Oneri condominiali

- Attestazione dell'amministratore del condominio sull'inesistenza di spese condominiali dovute per l'anno in corso e quello precedente, di spese straordinarie assunte con delibera assembleare e inesistenza di contenziosi in corso
- Fotocopia del Regolamento di condominio e allegate tabelle millesimali

Vincoli (eventuali)

- Contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
- copie conformi delle Convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo edilizi e atti costitutivi di servitu'
- Beni di interesse artistico, storico, ambientale
- Prelazione del locatario per i locali commerciali e dell'affittuario o del confinante per i terreni agricoli

Prezzo:

N.B. SI CONSIGLIA DI NON FARE PAGAMENTI FRAZIONATI IN CONTANTI PER NESSUN IMPORTO!

- Analitiche modalità di pagamento del prezzo: fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O.
- Spesa sostenuta per l'attività di mediazione

- Analitiche modalità di pagamento delle spese di mediazione (fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O.)

Mediazione immobiliare

- Dati identificativi del mediatore:
- Denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita Iva e numero REA della Società di mediazione
- Dati identificativi del legale rappresentante (dati anagrafici, Codice fiscale o partita IVA) ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la società di mediazione
- Numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio per la Società, per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la società
- Allorché l'Albo/Ruolo dei mediatori sia abrogato (a partire dal 14 maggio 2012), il mediatore dovrà esibire S.C.I.A. di Inizio Attività, iscrizione alla Sezione Speciale del R.E.A. e il tesserino di riconoscimento, SALVO RICHIESTA DI ULTERIORI DATI/DOCUMENTI IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE.

Plusvalenze

- In caso di rivendita nei 5 anni dall'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricato ovvero in ogni caso per i terreni agricoli e per suoli NON edificatori, E' possibile optare per la tassazione sostitutiva delle plusvalenze con l'aliquota del 20% nell'atto notarile. In tal caso far compilare dal commercialista di fiducia il modello relativo con le spese e gli oneri in detrazione, da presentare al Notaio rogante
- Sono escluse dal pagamento di plusvalenze 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.
- Per i suoli edificatori non e' possibile optare per la tassazione con la predetta imposta sostitutiva sulle plusvalenze

Tributi - agevolazioni fiscali

- **Aliquota ridotta "prima casa"**: copia atti di acquisto di altre abitazioni

➤ **Credito d'imposta "prima casa" :**

1. copia conforme del primo acquisto
2. fatture per gli acquisti fatti da impresa,
3. copia conforme atto di rivendita (o dichiarazione notarile)

➤ **Agevolazioni "Piani Particolareggiati":**

1. Certificato di destinazione Urbanistica o relazione giurata di tecnico abilitato che dovranno espressamente riportare gli estremi del Piano Particolareggiato con la relativa approvazione

➤ **Agevolazioni territori montani:**

1. Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto

➤ **Agevolazioni piccola proprietà contadina:**

1. n.2 Stati di Famiglia
2. Autocertificazione (con fotocopia documento d'identità) di essere coltivatore diretto
3. Iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del mod. unificato di pagamento dei contributi
4. Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
5. Fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
6. Visure catastali di tutti i terreni già di proprietà