



ATTI IMMOBILIARI

DOCUMENTI PER FABBRICATI

A CURA DEL VENDITORE

Titolo di provenienza

- Copia dell'atto notarile di acquisto con relativa nota di trascrizione;
- Se immobile ereditato:
- Dichiarazione di successione;
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento;
- Se la successione si è aperta da meno di 10= anni, certificato di morte (ai fini dell'effettuazione della trascrizione tacita dell'eredità);

Documentazione catastale

- Certificato di visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico generale del fabbricato;

Dichiarazione di conformità

- Relazione di conformità urbanistica e catastale firmata da un tecnico iscritto ad albo professionale, attestante la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale e le pratiche edilizie esistenti in Comune, con indicazione di tutti gli estremi delle stesse, incluse eventuali sanatorie ed in particolare dell'abitabilità/agibilità;

Per immobili in centro storico

- Verifica esistenza vincolo di interesse artistico;

Condominio

- Dichiarazione dell'Amministratore di Condominio attestante la situazione delle rate e dei versamenti periodici e l'esistenza di eventuali lavori straordinari già deliberati e da eseguire;

Impianti

- Certificazione di conformità degli impianti elettrico e termo-sanitario, se a norma o indicazione della sua inesistenza e del conseguente accordo tra le parti;
- Libretto di impianto della caldaia;

Attestato di prestazione energetica

- Attestato di certificazione energetica rilasciato da apposito certificatore con firma in originale ed estremi dell'invio al Comune e/o alla Regione

Se vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale, nelle ipotesi di legge;
- Fatture IVA;

In caso l'immobile sia gravato da mutuo e/o ipoteca:



- Se mutuo da estinguere all'atto, conteggio di estinzione del mutuo alla data del rogito;
- Se estinto prima, ricevuta di estinzione;

In caso di immobile locato a terzi:

- Copia del contratto di locazione;
- Verifica prelazione per i locali commerciali;

Detrazione fiscale

- Indicazione esistenza di detrazione fiscale in corso per lavori sull'immobile, anche condominiali;

ACURA DELL'ACQUIRENTE

- indicazione se coniugato e relativo regime patrimoniale;
- indicazione agevolazioni prima casa ed eventuale credito d'imposta;

DOCUMENTI PER TERRENI

Se la vendita riguarda terreni senza fabbricati, non è richiesta la documentazione relativa agli impianti, all'attestato di prestazione energetica ed alla conformità urbanistica e catastale, ma occorre produrre:

- Certificato catastale ed estratto di mappa;
- Certificato di destinazione urbanistica
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti coltivatori diretti
- Verifica agevolazioni IAP
- Verifica esistenza quote agricole o superficie vitata

PAGAMENTO DEL PREZZO

Pagamenti

- Copia di tutti i pagamenti (assegni o copia dei bonifici bancari) effettuati al venditore;
- Agenzia Immobiliare
- Indicazione dell'eventuale agenzia immobiliare;
- Copia di tutti i pagamenti effettuati alla stessa;

PLUSVALENZA

Per tutti gli immobili, verificare eventuali ipotesi di plusvalenza. Ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione. Per i terreni occorre eventuale perizia di rideterminazione dei valori.

ANTIRICICLAGGIO

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio: attività esercitata, succinte motivazioni per l'atto da farsi, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, si opera.



Studio Notarile
STEFANO CAMBIAGGI