



TOMMASO ORSINI

Notaio in Roma

**DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE TRASFERIMENTI
IMMOBILIARI**

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto e/o della dichiarazione di successione);
- Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita; nel caso il contratto stesso sia stato registrato, quietanza del pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre, da imputare alle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;
- Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali sia delle parti cedenti che degli acquirenti;
- Estratti per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificati di stato libero o vedovanza) di tutte le parti;
- Indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra parte alienante ed acquirente;
- Per gli atti di compravendita: fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo;
- Per tutti gli atti a titolo oneroso: fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le eventuali spese di mediazione, ed indicazione dei dati del mediatore (dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore persona fisica o società dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale o partita Iva).
- Se partecipa all'atto una società:
 - a) - Visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (registro delle imprese);

- b) - Copia dello statuto vigente della società (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati);
- c) - Codice fiscale e Partita IVA;
- d) - fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;
- e) - se vi è consiglio di amministrazione: verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.

- Se l'immobile è pervenuto per successione:

- a) - certificato di morte e codice fiscale del defunto;
- b) - copia autentica in bollo dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento (se non già trascritto);

- Prezzo o valore da dichiarare nell'atto;

- (Eventualmente: documentazione catastale: visure catastali; planimetrie catasto fabbricati; estratti di mappa catasto terreni e fabbricati; eventuali variazioni catastali, frazionamenti, ecc.);

- In presenza di plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 20%: specificazione della plusvalenza realizzata, o in alternativa degli elementi necessari per la relativa determinazione (valore di acquisto; documentazione delle spese sostenute per l'acquisto - ad es., parcella notarile per l'acquisto ed il mutuo strumentale allo stesso - e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione);

- Per le donazioni:

- due testimoni che non siano parenti o affini delle parti, che siano cittadini italiani e che sappiano leggere e scrivere;

- estremi degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuate dal donante a favore del donatario.

FABBRICATI

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al primo settembre 1967;

- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunce di inizio attività (DIA), relative ad eventuali ristrutturazioni

od opere edilizie successive (comunque qualsiasi tipo di documentazione catastale in possesso delle parti);

- Copia del certificato di agibilità/abitabilità;

- Per le agevolazioni "prima casa": certificato di residenza della parte compratrice (ove la stessa sia già residente nel Comune in cui acquista), o, in alternativa, dichiarazione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa nel Comune in cui acquista;

- Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa: copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa, e copia dell'atto di rivendita della stessa (se non anteriore all'anno);

- Attestato di prestazione energetica (o di certificazione/qualificazione energetica).

- Eventualmente: certificazioni di conformità` degli impianti (elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore, ecc.), nel caso in cui sussista detta conformità` la parte acquirente non rinunci alla garanzia dell'alienante.

- Nel caso di fabbricato locato a terzi:

a) - copia del contratto di locazione;

b) - trattandosi di fabbricato ad uso negozio, o comunque ad uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;

c) - trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

TERRENI

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;

- Per i terreni agricoli: verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione.

- Eventuale perizia per rideterminazione dei valori dei terreni edificabili