

ATTI IMMOBILIARI -Documentazione da produrre

- Contratti preliminari (compromessi)
- Compravendite
- Permute
- Donazioni
- Divisioni
- Costituzioni, cessioni, rinunce, affrancazione di diritti reali immobiliari (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù, 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 c.c.)
- Conferimenti di immobili in società
- 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

Per le persone fisiche:

Fotocopia dei documenti di identità in corso di validità e del codice fiscale e/o tessera sanitaria;

Soggetti non coniugati: Certificato di stato libero/vedovanza (in carta semplice);

Coniugati (anche se separati o in regime di comunione legale dei beni): Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio;

Separati e divorziati: Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio;

Per gli extracomunitari residenti: permesso di soggiorno in corso di validità, fotocopia del passaporto e della carta di identità italiana, del codice fiscale / tessera sanitaria; Certificazioni anagrafiche rilasciate dal paese di provenienza o dal Consolato di appartenenza, debitamente tradotte e legalizzate.

Per gli stranieri non titolari di permesso di soggiorno bisognerà accertare la condizione di reciprocità.

Per coloro che intervengono tramite procuratore: Procura speciale in originale o copia autentica in bollo della Procura Generale con fotocopia dei documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria sia del rappresentato 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 Autorità 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 del documento 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:

Visura 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;

Documento 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 è divenuta proprietaria del bene):

- Copia dell'atto di acquisto (compravendita, permuta, divisione, donazione etc.) e relativa nota di trascrizione se in possesso.
- Copia della dichiarazione di successione (Modello 240);

- copie dell'atto notorio o della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante quali siano i chiamati, con il relativo grado di parentela e se l'eredità si sia devoluta per legge o per testamento;
 - copia del pagamento delle imposte della successione;
 - copia dell'atto di accettazione espressa di eredità o con beneficio d'inventario;
 - copia dell'atto di rinuncia all'eredità da parte di uno o più dei chiamati;
 - copia dell'atto con il quale l'immobile pervenne al donante o al 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.

Urbanistica

Per i terreni e aree urbane:

- Certificato di destinazione urbanistica in bollo di tutte le particelle oggetto dell'atto (di data non anteriore ad un anno).

Per i fabbricati:

Se la costruzione del fabbricato risulta iniziata prima del 1 settembre 1967 e non ha subito successivi interventi, non è necessaria alcuna documentazione urbanistica.

Per tutti i beni la cui costruzione o ristrutturazione sia iniziata successivamente all'1 settembre 1967 o che abbiano comunque subito interventi rilevanti dopo tale data:

- Copia licenza edilizia;
- Copia varianti;
- Copia concessioni edilizie;
- Copia concessioni edilizie in sanatoria;
- Copia permesso di costruire;
- Copie 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;
- Copia del certificato di agibilità (ovvero di abitabilità) ove esistente. N.B.: l'acquirente deve essere edotto che l'immobile è privo della prescritta agibilità.

Per gli immobili oggetto di condono edilizio non ancora definito:

- Copia conforme della domanda di condono debitamente protocollata;
- Copie dei conti correnti di versamento dell'oblazione, degli oneri concessori e delle eventuali eccedenze regionali.

Catasto (solo se già in possesso)

- Visura dell'immobile oggetto dell'atto;
- Estratto di mappa dei terreni;
- Planimetria catastale dell'immobile.

Vincoli (eventuali)

- Contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione;
- Copie conformi delle Convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo edilizi e atti costitutivi di servitù;

- Beni di interesse artistico, storico, ambientale;
- Prelazione del locatario per i locali commerciali e dell'affittuario o del confinante per i terreni agricoli.

Mediazione immobiliare

Le parti devono dichiarare di essersi avvalsi o meno di un'agenzia di mediazione. Nel caso in cui si siano avvalsi di un mediatore occorre produrre la seguente documentazione:

- Carta d'Identità e Codice Fiscale del Mediatore;
- Visura camerale dell'Agenzia di mediazione;
- Compenso pagato all'Agenzia di mediazione da parte dell'acquirente con le relative fotocopie degli assegni e/o delle ricevute dei bonifici bancari;
- Compenso pagato all'Agenzia di mediazione da parte del venditore con le relative fotocopie degli assegni e/o delle ricevute dei bonifici bancari.

L'Albo/Ruolo dei mediatori è stato 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.

Preliminare

Copia dell'eventuale contratto preliminare registrato con quietanza dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre.

Estremi di pagamento

Per gli atti a titolo oneroso: fotocopia degli assegni/bonifici bancari con i quali è stato già pagato in tutto o in parte il corrispettivo del trasferimento.

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.

Credito d'imposta "prima casa" :

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

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.