



Oreste de Nicola
Notaio

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

- fotocopia documento di identità, permesso di soggiorno (per extracomunitari) codice fiscale, dei cedenti e acquirenti. Se partecipa all'atto una società anche visura camerale) fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificato di stato libero) di tutte le parti **in carta libera**
- Titolo o titoli di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto / della dichiarazione di successione (con annesso eventuale verbale di pubblicazione del testamento) o altro e possibilmente qualunque altra documentazione eventualmente connessa di cui se ne è in possesso (planimetrie, estratti mappa, visure catastali ecc.ecc.) **N.B.** Qualora la provenienza sia per **successione** apertasi nel ventennio e non risulti trascritta la accettazione dell'eredità (né espressa né tacita) da parte dell'alienante, necessita certificato di morte in carta libera del de cuius ed il Notaio provvederà a trascrivere, in occasione del trasferimento, anche la accettazione tacita dell'eredità. Tale trascrizione, da non confondere con la dichiarazione di successione e con la trascrizione del relativo certificato (i quali hanno mera valenza tributaria), ha invece rilevanza sotto molteplici profili di diritto sostanziale e si rende necessaria allo scopo di assicurare certezza nella circolazione dei beni di provenienza ereditaria.
- Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita con estremi di registrazione e quietanza del pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre
- Fotocopie degli assegni e/o degli eventuali bonifici bancari (da cui risultino tutti gli elementi del pagamento) ed, in generale, di tutti i



Oreste de Nicola Notaio

mezzi con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo (qualora si tratti di compravendita)

- Mediazione: qualora le parti si siano avvalse di un mediatore far contattare lo studio Notarile dal mediatore stesso per fornire tutti i dati necessari da inserire nell'atto
- Prezzo o valore da dichiarare nell'atto
- 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): informare il Notaio in anticipo della volontà di avvalersi di tale procedura e farsi dare un modello in bianco da predisporre per il giorno della stipula, magari avvalendosi della collaborazione del proprio commercialista.

Per le donazioni:

- Copia 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 Inizio della costruzione è posteriore al 1 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
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità se in possesso



Oreste de Nicola Notaio

- Specificare se la parte acquirente intende avvalersi delle c.d. agevolazioni "prima casa"
- 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) —ovvero una certificazione di avvenuta stipula dell'atto di rivendita da parte del Notaio qualora l'atto sia stato appena stipulato e non sia possibile averne una copia A.C.E. (Attestato di certificazione energetica) qualora ne ricorrano i presupposti e da consegnare in originale al momento del rogito

Nel caso di **fabbricato locato** a terzi:

- a) copia del contratto di locazione con estremi di registrazione
- b) trattandosi di fabbricato 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 (qualora si tratti di contratto stipulato ai sensi della I. 9.12.1998 n. 431 —c.d. "atti in deroga"—ed il locatore, giunto alla prima scadenza contrattuale, si sia avvalso della facoltà di cui all'art. 3, 1° comma lett. g) di diniego di rinnovo con comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi ed il mancato rinnovo sia motivato dall'intenzione del locatore di vendere a terzi l'immobile).

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



Oreste de Nicola
Notaio

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



Oreste de Nicola
Notaio