

PRATICHE IMMOBILIARI

A TITOLO ONEROSO (es. compravendita) e A TITOLO GRATUITO (es. donazioni)

Con riferimento alle sotto riportate indicazioni per la predisposizione degli atti e/o lo svolgimento delle pratiche immobiliari, si precisa che nel corso dell'istruttoria potrebbero essere richiesti ulteriori documentazioni e/o chiarimenti, sempre al fine di garantire il miglior servizio.

Si precisa che nel caso in cui abbiate difficoltà a fornirci in fotocopia/scansione quanto indicato, il personale provvederà direttamente in studio fotocopando la documentazione originale in vostro possesso. Si ricorda che, in ogni caso, documento di identità, codice fiscale e, per soggetti extracomunitari, permesso di soggiorno dovranno essere portati con sé in originale al momento della stipula.

DOCUMENTAZIONE

- **Fotocopia carta d'identità e codice fiscale;**
- **In caso di soggetti extracomunitari:** a quanto sopra va ad aggiungersi la fotocopia del permesso di soggiorno;
- **In caso di soggetto diverso da persona fisica** (ad esempio una società, un ente pubblico...) occorreranno, oltre ai suddetti carta di identità e codice fiscale del soggetto interveniente all'atto quale legale rappresentante, anche l'indicazione e, con modalità da concordarsi con lo studio a seconda dei singoli casi, la documentazione relativa ai poteri in base ai quali lo stesso soggetto ha i poteri di firma e rappresentanza (ad esempio, in caso di Presidente del Consiglio di Amministrazione di una Società occorrerà estratto autentico in bollo della delibera dell'organo competente, estratto che potrà essere prodotto all'ufficio ove predisposto da altro notaio mentre verrà direttamente predisposto dal Notaio Gioglio nel caso in cui la parte decida di avvalersene, seguendo le indicazioni che verranno fornite dal personale di studio), l'eventuale visura camerale del soggetto interessato e la partita iva dello stesso;
- **In caso di vendita da parte di società costruttrice** occorrerà inoltre fornire la documentazione di cui alla normativa relativa alla tutela degli acquirenti di immobili da costruire (cd. "TAIC", DLgs 122/2005 e successive modifiche e integrazioni);
- **Indirizzo di posta elettronica e comunque recapito telefonico;**
- **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** (se trattasi di soggetto coniugato) / **certificato di stato civile libero / documentazione in ordine alla sussistenza di unioni civili e patti di convivenza;**

- **Fotocopie assegni correttamente compilati/ricevuta di bonifici di eventuali acconti e/o caparre corrisposti tra le parti;**
- **Copia della fattura e degli assegni** (correttamente compilati) / bonifici con cui è stata pagata l'eventuale agenzia immobiliare e dati relativi all'agenzia immobiliare **stessa**, con indicazione, per gli intermediari che un tempo ne fossero stati provvisti, del numero di iscrizione al (già) ruolo degli agenti di affari in mediazione;
- **Indicazione in ordine ad eventuali rapporti di parentela fra le parti;**
- **Copia del titolo di proprietà** (ad esempio atto di acquisto, dichiarazione di successione...);
- **In caso di credito di imposta per vendita di prima casa preposseduta e riacquisto di altra prima casa entro l'anno:** copia dell'atto precedente di acquisto agevolato e, nel caso in cui lo stesso sia già stato venduto, copia dell'atto di rivendita o relativa certificazione di avvenuta stipula di vendita;
- **In caso di intervento per procura:** originale della procura in bollo in caso di procura per singolo atto o copia autentica in bollo rilasciata dal notaio che la tiene a raccolta in caso di procura registrata;
- **In caso di mutuo occorrerà fornire indicazione in ordine alla Banca o comunque all'ente finanziatore** per consentire allo studio di prendere i necessari contatti.

DOCUMENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE

- **Atto di provenienza con nota di trascrizione** (se la provenienza è una successione, serve anche copia del rogito con cui il defunto aveva acquistato la proprietà dei beni; in caso di successione apertasi nei 20 anni precedenti occorrerà produrre in originale un certificato di morte in carta libera ai fini della trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità, ove non sia già stata fatta in occasione di precedenti stipule, anche presso altri Notai);
- **Planimetria catastale:** al riguardo si segnala che occorrerà previamente confermare la conformità fra planimetria, dati catastali e stato di fatto dell'immobile, e provvedere alla relativa regolarizzazione tramite tecnico di fiducia nel caso in cui tale conformità non vi fosse;
- **Documentazione urbanistica relativa al bene**, a titolo di esempio licenze/concessioni edilizie/Dia/Scia/Cila/Sanatorie/agibilità, segnalando che, dal momento che il Notaio non è tenuto per legge ad effettuare una verifica tecnica in ordine alle menzioni urbanistiche da rendere in atto è vivamente consigliato rivolgersi ad un tecnico di fiducia per i dovuti controlli e osservazioni;
- **Copia del preliminare/compromesso completa di ricevuta di registrazione e modello di versamento imposte;**

- **Certificazione dell'amministratore del condominio in merito alle spese condominiali** (ripartizione millesimi, attestazione del fatto che tutte le spese sono state già pagate e che non ci sono pendenze ancora in corso);
- **Attestato di prestazione energetica in originale con firma del tecnico certificatore**, completo di ricevuta e dettaglio di pagamento;
- **Indicazione in ordine alla sussistenza relativa alla fruizione di detrazioni fiscali in corso con indicazione del soggetto** che, ad atto avvenuto, ne usufruirà (venditore o acquirente);
- **Se trattasi di cessioni di terreno, occorre Certificato di Destinazione Urbanistica in originale e in bollo**, rilasciato negli ultimi dodici mesi dal Comune in cui si trova il terreno stesso (aggiornato alle ultime variazioni catastali), anche in caso di donazione, salvo si tratti di donazione effettuata a favore del coniuge o di parenti in linea retta, nonché verifica, a cura della parte, che non vi siano soggetti aventi diritto a prelazioni e verifica in ordine ad eventuali incendi negli ultimi quindici anni che abbiano interessato il terreno;
- **Verificare tramite consulenti di propria fiducia l'esistenza o meno di plusvalenze derivanti dalla cessione che si intende effettuare**, producendo, ove richiesto ai fini dell'esclusione della determinazione di plusvalenze, un certificato di residenza storico. Nel caso in cui si intenda versare la relativa imposta sostitutiva tramite l'atto notarile stesso, occorrerà fornire il prospetto di liquidazione debitamente compilato.