

## **NOTAIO GIORGIA DONDI**

Via Sigismondo Malatesta 27 - 47921 RIMINI tel. 0541 29305

email: gdondi@notariato.it - gdondi.2@notariato.it

### **DOCUMENTI NECESSARI PER LA PREDISPOSIZIONE DI ATTI IMMOBILIARI**

#### **PER LA PARTE ALIENANTE:**

- 1) fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale, permesso di soggiorno per i cittadini extra europei, estratto dell'atto di nascita,
- 2) SE CONIUGATA: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da richiedere nel Comune in cui è stato celebrato il matrimonio,  
SE NON CONIUGATA: certificato di stato libero e certificato di convivenza, da richiedere nel Comune di residenza (solo se non viene rilasciato dal competente Comune il Certificato di convivenza: autodichiarazione attestante "di non aver stipulato contratti di convivenza, di non aver registrato alcuna convivenza e di non essere unito civilmente");
- 3) atto di acquisto e denuncia di successione (se l'acquisto è avvenuto con denuncia di successione va prodotto anche l'atto notarile di acquisto del defunto),
- 4) solo se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione: stato di famiglia originario del defunto o del donante;
- 5) copia degli eventuali contratti di locazione, anche ai fini dell'eventuale diritto di prelazione;
- 6) in caso di vendita entro i cinque anni dall'acquisto (esclusa provenienza per successione) o di terreni diversi dagli agricoli (anche se pervenuti in successione e/o da oltre cinque anni) verificare, anche con proprio consulente fiscale, se si genera plusvalenza e se ci si vuole avvalere del versamento dell'imposta sostitutiva;
- 7) se si ha fruito di superbonus o agevolazioni analoghe, verificare con il commercialista se la cessione genera plusvalenza anche ai fini del calcolo della plusvalenza per il pagamento imposta sostitutiva;
- 8) per tutti coloro che hanno 80 anni o più: 2 certificati medici di capacità di intendere e volere, uno da consegnare allo studio al momento dell'avvio della pratica ed il secondo rilasciato con data del giorno della stipula o di poco precedente;

#### **PER LA PARTE ACQUIRENTE:**

- 1) fotocopia carta d'identità e del codice fiscale, permesso di soggiorno per i cittadini extra europei, estratto dell'atto di nascita,
- 2) SE CONIUGATA: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da richiedere nel Comune in cui è stato celebrato il matrimonio,  
SE NON CONIUGATA: certificato di stato libero e certificato di convivenza, da richiedere nel Comune di residenza (solo se non viene rilasciato dal competente Comune il Certificato di convivenza: autodichiarazione attestante "di non aver stipulato contratti di convivenza, di non aver registrato alcuna convivenza e di non essere unito civilmente");
- 3) PER CREDITO DI IMPOSTA: rogito di acquisto e di vendita della precedente prima casa se venduta da meno di un anno;
- 4) per tutti coloro che hanno 80 anni o più: 2 certificati medici di capacità di intendere e volere, uno da consegnare allo studio al momento dell'avvio della pratica ed il secondo rilasciato con data del giorno della stipula o di poco precedente;
- 5) verificare con tecnico di propria fiducia la documentazione dell'immobile ed in particolare verificare la situazione catastale, urbanistica ed abitabilità;
- 6) consultare il proprio consulente fiscale/commercialista per verificare requisiti e procedure per usufruire di eventuali bonus, ecobonus, sismabonus e simili.

#### **PER LE SOCIETÀ:**

- 1) visura camerale;
- 2) fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale dei rappresentanti della società,
- 3) ultimo atto modificativo della società e statuto aggiornato,
- 4) copia dell'atto di acquisto o dell'atto di conferimento dell'immobile.

#### **PER I TERRENI:**

- 1) certificato di destinazione urbanistica,
- 2) documenti provanti il diritto alle agevolazioni ppc, imprenditore agricolo a titolo principale, territori montani, giovane imprenditore agricolo, compendio;
- 3) conferma che non ci siano confinanti o affittuari aventi diritto di prelazione o documentazione inerente;
- 4) se si tratta di terreni che generano plusvalenza valutare se ci si può avvalere della perizia di rideterminazione dei terreni e versamento dell'imposta sostitutiva ai sensi della legge 28 dicembre 2001, n. 448 e s.m.i. e consegnarne una copia allo studio;
- 5) verificare se è applicabile l'art. 49 della L. 203/1982 (contratto di affitto dell'erede già coltivatore).

#### **PER I FABBRICATI:**

- 1) RELAZIONE TECNICA INTEGRATA di conformità catastale ed urbanistica (FAC SIMILE ALLEGATO) redatto dal tecnico di fiducia attesti: a) la conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto; b) i provvedimenti urbanistici, di cui fornirà gli estremi, con varianti (costruzione ante '67 e/o estremi di tutte le concessioni/ licenze/ permessi di costruire/ dia, condoni, anche per modifiche), fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità inerenti la costruzione dell'immobile di cui fa parte la/e unità immobiliare **e successivi aggiornamenti/nuove richiesta di abitabilità** necessari a seguito di modifiche apportate; c) la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli abilitativi sopra citati, segnalando eventuali difformità e **se hanno incidenza sull'aspetto sismico ed architettonico**;
- 2) possibilità dell'acquirente di avvalersi della facoltà, di cui all'art. 34-bis, comma 3, TU DPR 380/2001, di richiedere al venditore DICHIARAZIONE ASSEVERATA da un tecnico DI STATO LEGITTIMO del fabbricato;
- 3) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 4) DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' di tutti gli impianti se pretese dalle parti (anche condominiali);
- 5) per gli immobili in condominio: quietanza dell'amministratore di condominio di regolare pagamento delle spese condominiali; dichiarazione di inesistenza di spese straordinarie deliberate e di inesistenza di pregressi insoluti di altri condomini.

PER TUTTI:

- 1) copia degli assegni (bancari o circolari) non trasferibili o copia delle ricevute dei bonifici effettuati per eventuali acconti o caparre e copia di eventuali contratti preliminari registrati già stipulati tra le parti;
- 2) visura camerale Agenzia dell'Agenzia Immobiliare intervenuta nella mediazione e copia degli assegni o dei bonifici eventualmente effettuati per il compenso dell'Agenzia stessa e relative fatture.