

LISTA DOCUMENTI PER ATTI IMMOBILIARI

- **Generalità complete di tutte le parti:** copia della carta d'identità o di altro documento di identità (in corso di validità) e copia del cartellino del codice fiscale o della tessera sanitaria.
- per le **persone coniugate o unite civilmente:** estratto per sunto dell'atto di matrimonio o dell'atto di unione civile e copia dell'eventuale convenzione di adozione di regime patrimoniale.
- in caso di **conviventi** in regime di comunione dei beni: copia del contratto di convivenza contenente l'opzione per il regime della comunione dei beni ai sensi dell'art. 1, c. 50 e segg., legge 20 maggio 2016 n. 76.
- eventuali **procure o autorizzazioni giudiziali** (queste ultime per minori, interdetti o soggetti ammessi all'amministrazione di sostegno).
- per le **SOCIETA'**: visura aggiornata del Registro Imprese e copia dello Statuto vigente, generalità complete del legale rappresentante con dimostrazione dei relativi poteri (e quindi se richieste eventuali delibere di assemblea o del consiglio di amministrazione ovvero decisioni dei soci o degli amministratori).
- **Titolo di proprietà:** copia dell'**atto notarile** di acquisto dei beni oggetto dell'atto con relativa nota di trascrizione. In caso di acquisto per **successione ereditaria** copia della denuncia di successione più certificato stato famiglia originario del defunto, copia dell'eventuale testamento, copia della nota di trascrizione dell'accettazione (espressa o tacita) di eredità. Qualora non sia già stata fatta la trascrizione dell'accettazione di eredità (espressa o tacita), si dovrà procedere alla **trascrizione dell'accettazione tacita di eredità** in forza all'atto da stipulare, per cui dovrà essere prodotto un **certificato di morte** del defunto ovvero, in caso di successione testamentaria, una copia conforme del verbale di pubblicazione del testamento.
- copia dell'eventuale **preliminare** registrato (con evidenziati gli estremi di registrazione e l'importo pagato per la registrazione ai fini della detrazione dall'imposta dovuta per il contratto definitivo).
- nel caso gli immobili siano **gravati da ipoteche** iscritte a garanzia di mutui già estinti esibire copia dell'atto di assenso alla cancellazione e la relativa nota di iscrizione depositata presso la Conservatoria dei RR.II con i relativi estremi di annotamento ovvero produrre la quietanza rilasciata dalla banca con la quale è stata avviata la procedura di cancellazione d'ufficio di cui all'art. 40bis D.lgs 385/1993; nel caso invece il mutuo non sia stato estinto in quanto vi sarà **l'accollo del residuo** da parte dell'acquirente produrre il piano ammortamento da cui risulti il capitale residuo oggetto di detto acollo.

PER GLI ATTI RELATIVI A TERRENI:

- **certificato di destinazione urbanistica** (da richiedere al Comune ove sono ubicati i terreni)
- **dati catastali completi** (in caso di terreni appena frazionati serve anche il tipo di frazionamento)
- in caso di trasferimento di terreni inseriti in un **Piano Urbanistico Attuativo** (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero ecc.) necessita copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune con relativa nota di trascrizione
- In caso di trasferimento di terreni **affittati a terzi** produrre copia del contratto di affitto in corso, completo degli estremi di registrazione
- In caso di trasferimento di terreni agricoli verificare che non sussista in capo a terzi (fittavoli o confinanti) il **diritto di prelazione** (N.B.: il diritto di prelazione spetta al **confinante** che coltiva direttamente il proprio fondo anche se non esercita l'attività di coltivatore in via esclusiva e/o prevalente, sempreché il fondo stesso non sia affittato a coltivatore diretto). In caso vi siano terzi aventi diritto alla prelazione agraria è necessario

procedere alla preventiva notifica del preliminare (e attendere 30 giorni dalla notifica) o ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo).

Nota bene: si rammenta che dal 28 novembre 2012 tutti i fabbricati debbono essere censiti al catasto dei Fabbricati, per cui eventuali fabbricati rurali ancora censiti al Catasto terreni, per essere trasferiti, debbono essere preventivamente denunciati al catasto dei Fabbricati.

PER GLI ATTI RELATIVI A FABBRICATI:

- **dati catastali completi** ed a seconda dei casi anche le eventuali denunce di nuovo accatastamento o di variazione (a seconda dell'epoca schede Mod. 97 o mod. 55 o mod. 44 o mod. D o dichiarazione DOCFA)
- copia delle **PLANIMETRIE CATASTALI** e dell'eventuale **ELABORATO PLANIMETRICO** (quest'ultimo completo della "legenda" di attribuzione dei subalterni)
- copie di TUTTI i **titoli edilizi** relativi ai lavori di costruzione o a successive varianti, ristrutturazioni, ampliamenti ed altri interventi richiedenti provvedimento comunale (a seconda dell'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori: *licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività (DIA), segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori semplici o asseverate (CIL o CILA), autorizzazioni edilizie*). Per le costruzioni e gli interventi **anteriori al 1° settembre 1967** è sufficiente dichiarazione giurata di parte da inserire in atto;
- documentazione relativa **all'agibilità**: (i) in caso di agibilità conseguita PRIMA dell'11 dicembre 2016, copia del **certificato di abitabilità/agibilità** ovvero dell'istanza presentata a sensi del DPR 425/1994 (prima del 30 giugno 2003) ovvero a sensi dell'art. 25 T.U. delle norme in materia edilizia (DPR 380/2001) (dal 30 giugno 2003 al 15 dicembre 2016) nel caso di formazione dell'agibilità per **silenzio-assenso**; (ii) in caso di agibilità conseguita dall'11 dicembre 2016 copia della **segnalazione certificata di agibilità** presentata al Comune di competenza (normalmente presentata in via telematica tramite SUAP: necessitano copia della ricevuta telematica di presentazione, copia della segnalazione certificata di agibilità con l'attestazione del Direttore lavori o di tecnico abilitato che assevera la conformità dell'opera al progetto e la sua agibilità). Nel caso di vendita **al grezzo** o comunque senza che sia stata richiesta l'agibilità precisare a chi fanno carico i lavori di finitura e l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di agibilità (a sensi dell'art. 24 TU 380/2001 la segnalazione deve essere presentata entro 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di finitura)
- **l'attestato di prestazione energetica** in un esemplare sottoscritto in originale dal certificatore o in copia autenticata, nei casi in cui ne è prevista la dotazione ai sensi dell'art. 6 dlgs 192/2005; per essere utilizzabile l'attestato di prestazione energetica deve essere stato rilasciato da non più di 10 anni (si precisa che può ancora essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di prestazione energetica, anche l'attestato di certificazione energetica che sia stato rilasciato prima del 6 giugno 2013 semprechè non siano decorsi più di 10 anni dalla data del suo rilascio)
- per edifici dotati di impianti di climatizzazione il **libretto di impianto**; si rammenta che il libretto di impianto è prescritto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione sia invernale (impianti di riscaldamento) che estiva (impianti di raffrescamento) nonché per gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria (esclusi quelli dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate).
- le **"dichiarazioni di conformità degli impianti"** rilasciate a seconda dell'epoca di installazione degli impianti o ai sensi della legge 46/1990 (in vigore sino al 26 marzo 2008) ovvero ai sensi del D.M. 37/2008 (in vigore dal 27 marzo 2008).
- in caso di **abusi edilizi** copia del provvedimento (concessione o permesso di costruire) **in sanatoria**. Se la sanatoria non è ancora stata rilasciata serve la copia della domanda di condono (con gli estremi di

presentazione: data e numero di protocollo), copia semplice del bollettino di versamento dell'oblazione e per i condoni presentati in forza della legge 724/1994 o del DL 269/2003/legge regionale (per il Veneto legge 21/2004) anche copia della ricevuta di versamento oneri concessori. Se il fabbricato è assoggettato a vincoli ex art. 32 legge 47/85 (vincolo culturale, vincolo ambientale/paesaggistico, vincolo idrogeologico, ecc.) serve anche copia conforme del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ovvero se non ancora emesso copia dell'istanza presentata per l'espressione di detto parere.

- in caso di alloggio di **Edilizia Convenzionata** copia, a seconda dei casi, o della convenzione PEEP stipulata ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 ovvero della convenzione per riduzione degli oneri concessori stipulata ai sensi dell'art. 18 DPR 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia), copia dell'eventuale atto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà stipulato ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 47 legge 448/1998; se la convenzione prevede un **prezzo massimo** di cessione serve la determinazione del prezzo stesso (da richiedere al Comune di competenza) ovvero copia dell'atto con il quale si è proceduto all'eliminazione del vincolo sul prezzo massimo di cessione ex art. 41, c. ommi 49bis e 49-ter, legge 448/1998, con relativa nota di trascrizione

- In caso di trasferimento di edifici **locati a terzi** produrre copia del contratto di locazione in corso, completo degli estremi di registrazione (si ricorda che a sensi dell'art. 1599 c.c. il contratto di locazione avente data certa anteriore alla alienazione è opponibile al terzo acquirente)

- In caso di trasferimento di unità commerciali **locate a terzi** spetta al conduttore il **diritto di prelazione**; è necessario procedere alla preventiva notifica della comunicazione di vendita (e attendere 60 giorni dalla notifica) o ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo)

- In caso di trasferimento **di beni di interesse artistico, culturale, storico** soggetti al vincolo ex Dec. Lgs. 42/2004 serve tutta la relativa documentazione (Decreto del Ministero - trascrizione dello stesso - certificazione della competente Sovrintendenza); si rammenta che in questi allo Stato, alla regione o agli enti pubblici territoriale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

- In caso di trasferimento **di unità in fabbricati condominiali** produrre (i) copia del Regolamento di condominio con relative Tabelle millesimali (l'adozione del Regolamento è obbligatoria in edifici con numero di condomini superiore a 10); (ii) attestazione dell'Amministratore di condominio (se nominato) relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso ex art. 1130, c. 1, n. 9) c.c. (la nomina dell'Amministratore di condominio è obbligatoria in edifici con numero di condomini superiore a 8); (iii) eventuali delibere dell'assemblea dei condomini relative a spese per opere straordinarie adottate prima della data dell'atto di compravendita (salvo patto contrario le spese relative a tali opere rimangono a carico della parte venditrice)

- Nel caso sulla copertura del fabbricato sia installato un **impianto fotovoltaico** convenzionato con il GSE ("GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI GSE S.p.A.") produrre copia delle convenzioni stipulate con il GSE da citare in atto al fine di agevolare la voltura a nome dell'acquirente.

IMPORTANTE: Si rammenta che dal 1 luglio 2010 vi è l'obbligo per i proprietari, in caso di stipula di un atto traslativo o divisionale relativo a fabbricati esistenti, di dichiarare in atto, **a pena di nullità** dello stesso, che **i dati catastali e le planimetrie catastali** depositate in Catasto **sono conformi allo stato di fatto** ossia alla localizzazione, destinazione d'uso e configurazione reali ed attuali dell'immobile oggetto di negoziazione. Gli intestatari, pertanto, sono tenuti, prima della stipula, a **verificare accuratamente** la corrispondenza dei dati catastali e delle planimetrie depositate allo stato di fatto, specie per quanto riguarda la destinazione d'uso (*categoria catastale*), la consistenza (*vani e/o superficie*) al fine di rendere in atto la relativa dichiarazione (*una dichiarazione mendace, infatti, può esporre il dichiarante a responsabilità civile per i danni arrecati alla controparte ed eventualmente a responsabilità penale ex art. 483 c.p. in relazione ai recenti orientamenti*

giurisprudenziali). Si rammenta che tale dichiarazione può essere sostituita da **una attestazione di conformità** rilasciata da un **tecnico abilitato** alla presentazione degli atti di aggiornamento degli atti catastali (*architetto, geometra, ingegnere, ecc.*). Pertanto qualora non si sia in grado di procedere personalmente alle verifiche richieste si consiglia di richiedere l'ausilio di un tecnico a ciò abilitato (*architetto, geometra, ingegnere, ecc.*) e ciò sia per poter rilasciare in atto una dichiarazione consapevole che per avvalersi, qualora non si voglia rilasciare la dichiarazione, dell'attestazione sostitutiva. Lo stesso dicasi per il caso in cui siano state riscontrate delle difformità, in quanto non tutte le difformità rendono obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria. Al riguardo solo un tecnico abilitato può indicare la soluzione più corretta.

DATI e/o DOCUMENTI RICHIESTI AI FINI FISCALI:

- Precisare se vengono richieste le **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA** (si fa presente che tali agevolazioni possono riguardare sia atti a titolo oneroso che donazioni)
- Precisare se vengono richieste le **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA** per acquirente UNDER 36 dotati di un ISEE non superiore ad €. 40.000,00 annui; in questo caso va esibita l'apposita attestazione ISEE rilasciata dall'INPS
- Precisare in caso di **acquisto di terreni agricoli**, se l'acquirente intende avvalersi delle agevolazioni per l'AGRICOLTURA (imposte registro e trascrizione in misura fissa, catastale 1% bollo esente); tali agevolazioni spettano sia al COLTIVATORE DIRETTO che all'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (I.A.P.) purchè iscritti alla gestione previdenziale ed assistenziale; pertanto necessita attestazione INPS di iscrizione alle gestione previdenziale degli IAP o dei coltivatori diretti.
- In caso di cessione di terreno per il quale ci si è avvalsi dell'affrancamento delle plusvalenze di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448 e di cui all'art. 2, c. 2, D.L. 24.2.2002 n. 282 convertito con legge 21.2.2003 n. 27 (e successive proroghe) esibire **originale della perizia** di determinazione del valore
- Precisare se l'acquirente acquista entro un anno dalla vendita di precedente alloggio a suo tempo acquisito con le agevolazioni prima casa e se pertanto si avvale del **CREDITO DI IMPOSTA** di cui all'art. 7 commi 1 - 2 legge 448/1998: in questo caso servono gli estremi sia dell'atto del primo acquisto che dell'atto di vendita (se il primo acquisto è stato assoggettato ad I.V.A., anche se ridotta per acquisto dal costruttore tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, se ricorrevano i requisiti prima casa, serve anche copia della fattura IVA)
- Nel caso di cessione a titolo oneroso di fabbricati acquistati o costruiti da non più di cinque anni ovvero di terreni non edificabili acquistati da non più di cinque anni, per i quali si intende richiedere l'applicazione, **sulla plusvalenza realizzata**, dell'imposta sostitutiva del 26% a sensi dell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 e s.m.i., è necessario predisporre il prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile
- Nel caso ci si sia avvalsi con riguardo al fabbricato da cedere di detrazioni fiscali riconosciute dalle norme vigenti per interventi eseguiti sugli immobili in oggetto ovvero sulle parti comuni condominiali (bonus-ristrutturazioni, acquisto posti auto, eco-bonus, sisma-bonus, bonus-facciate, bonus-verde, ecc.) nell'atto va precisato se le quote residue di detrazione non ancora utilizzate debbano rimanere in capo al venditore, altrimenti sono trasferite di diritto all'acquirente.

ATTENZIONE:

Nell'atto di compravendita di immobili debbono essere dichiarate dalle parti (*mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*), **le modalità di pagamento del prezzo**: al momento dell'atto quindi dovranno essere comunicati gli estremi degli assegni circolari o bancari (necessariamente non trasferibili) o dei bonifici bancari utilizzati per il pagamento del prezzo.

Inoltre se le parti si sono avvalse di un **mediatore** debbono essere dichiarate dalle parti (*mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*) l'ammontare del compenso e le modalità di pagamento dello stesso. Pertanto necessitano, quanto meno al momento dell'atto, i seguenti dati:

- i dati identificativi, il numero di partita I.V.A. o il codice fiscale dell'agente immobiliare, il suo numero di iscrizione al REA presso la C.C.I.A.A. (se si tratta di società necessitano anche i dati relativi ai legali rappresentanti della società)
- l'ammontare del compenso, per ciascuna delle parti, gli estremi degli assegni circolari o bancari (necessariamente non trasferibili) o dei bonifici bancari utilizzati per il pagamento del compenso stesso