



ATTI IMMOBILIARI

- Intervento in atto di persone fisiche** (sia dei cedenti che degli acquirenti)
- Fotocopia di **documento di riconoscimento** (fronte e retro) in corso di validità (carta d'identità o patente di guida o passaporto);
 - **Certificato di residenza** (nel caso di documento di identità non aggiornato);
 - **Fotocopia tessera sanitaria** (sostituisce la tessera del codice fiscale);
 - **Certificato di stato libero o di vedovanza** (per celibi/nubili, vedovi, divorziati) in carta semplice;
 - **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** (per coniugati anche se separati), rilasciato dal Comune nel quale è stato celebrato il matrimonio;
 - **Certificato di morte** per accettazione di eredità (solo se non sono trascorsi 10 anni dalla data di morte);
 - **Sentenza/decreto di separazione o divorzio** (per separati e divorziati);
 - Copia della **convenzione di separazione** dei beni e/o della **convenzione di fondo patrimoniale** (per coniugati);
 - **Copia autentica della procura se registrata, o originale se non registrata** (per intervento con procuratore); in caso di procura **proveniente dall'estero, se non ricevuta o autenticata da un Consolato Italiano**, occorre sia debitamente legalizzata o munita di Apostille;
 - Indicazione dell'**eventuale rapporto di parentela e/o coniugio** tra parte cedente ed acquirente;
 - **Autorizzazione giudiziale** (per rappresentanza di incapaci);
 - **Per i cittadini extra comunitari: originale del permesso di soggiorno, passaporto** (per coniugati documentazione tradotta attestante il matrimonio e regime patrimoniale se conosciuto), codice fiscale italiano (se mancante può essere richiesto all'Agenzia delle Entrate);

Intervento in atto di enti e società:

- Fotocopia **documento di identità** (fronte e retro) in corso di validità del legale rappresentante;
- **Codice fiscale e partita IVA;**
- **Visura camerale** aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio - Registro delle Imprese competente;
- **Atto costitutivo o ultimo atto modificativo** contenente i patti sociali aggiornati con fotocopia **statuto sociale** vigente;
- **Verbale della deliberazione del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci** che autorizzi il legale rappresentante alla stipula dell'atto (se non in

possesso dei poteri di straordinaria amministrazione);
- nel caso di **Amministratore Delegato**: Verbale di nomina dell'amministratore con indicazione dei poteri allo stesso conferiti o risultanti dalla visura camerale;
- **Copia autentica della procura** se registrata, o originale se non registrata (per intervento con procuratore); in caso di procura **proveniente dall'estero, se non ricevuto o autenticata da un Consolato Italiano**, occorre sia debitamente legalizzata o munita di Apostille.

Per i fabbricati
- **visura catastale** con indicati i mappali (e relativi subalterni);
- **pratica catastale** completa di planimetrie ed elaborato planimetrico catasto fabbricati se esistente, Mod. 8/Tipo Mappale, estratto di mappa terreni e fabbricati, frazionamenti, eventuali variazioni catastali ed altra documentazione catastale in possesso delle parti;
- **regolamento di condominio** ed eventuale tabella millesimale (eventuale dichiarazione dell'amministratore di non sussistenza spese condominiali pregresse nei lavori in corso);
- se l'esecuzione delle **opere edilizie** (nuove costruzioni - ampliamenti - ristrutturazioni) è posteriore al 1° settembre 1967, copia di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, anche in variante, o in sanatoria, delle domande di condono, denunce di inizio attività (D.I.A.), pena la nullità dell'atto; con **D.L. 13 maggio 2011, n.70 la SCIA** sostituisce la **DIA** per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1° e 2° T.U. 380/2011 sull'edilizia, salvo che nei casi in cui la DIA in base alla normativa statale o regionale sia alternativa al permesso di costruire. Troverà ancora applicazione la DIA (c.d. **super DIA**) per gli interventi di cui all'art. 22, 3° comma T.U. in materia edilizia;
- per i **fabbricati** costruiti anteriormente al primo settembre 1967 il cedente non dovrà produrre alcuna documentazione;
- eventuali **Permessi di costruire** successivi alla data di acquisto dell'immobile (a pena di nullità dell'atto);
- copia del **certificato di agibilità/abitabilità** con dichiarazione di fine lavori;
- **attestato di prestazione energetica** ai sensi della Legge 19/8/05 n. 192 e successive modificazioni (D.L. 04/06/2013 n. 63 Conv. in L. 03/08/2013 n. 90) che deve essere allegato **in originale o in copia informatica con la relativa ricevuta di trasmissione telematica** agli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, salvi i casi di esclusione (ad esempio: i beni culturali, i fabbricati isolati con superficie totale non superiore a mq. 50, fabbricati al grezzo (privo di rifiniture ed impianti), inagibili, ruderi) .Detta certificazione é obbligatoria per tutti i fabbricati, l'attestato deve essere redatto da tecnici indipendenti ed abilitati, in base alle linee guida nazionali e/o regionali ed ha validità decennale purché vengano fatti i controlli annuali di efficienza energetica degli impianti. Per accertare detti controlli è necessario produrre unitamente all'attestato i libretti di manutenzione degli impianti (riscaldamento e condizionamento). **Nel caso di modifica degli impianti dovrà essere redatto un nuovo attestato**
- potranno essere utilizzati anche gli **attestati di certificazione energetica redatti** da tecnici indipendenti ed abilitati **entro il 5 giugno 2013** che conservano validità decennale purché vengano fatti i controlli annuali di efficienza energetica degli

impianti. Per accertare detti controlli è necessario produrre unitamente all'attestato i libretti di manutenzione degli impianti (riscaldamento e condizionamento). **Nel caso di modifica degli impianti dovrà essere redatto un nuovo attestato;**

- L'attestato di certificazione/prestazione energetica **deve contenere la dichiarazione di indipendenza e di imparzialità del tecnico;**
- **certificazioni di conformità degli impianti** (elettrico, idrico, gas, sanitario, riscaldamento, ascensore), unitamente ai libretti di manutenzione degli stessi impianti se esistenti; detti certificati vanno consegnati alla parte acquirente salvo che la stessa non vi rinunci;
- **attestazione di conformità dello stato di fatto** dell'immobile alla planimetria catastale depositata in atti del Catasto resa da **Tecnico abilitato**, qualora la parte interessata non intenda personalmente e direttamente rendere la dichiarazione di conformità in atto (D.L. n. 78/2010 conv. L. 122/2010) a pena di nullità dell'atto;
- **per le agevolazioni "prima casa"**: residenza della parte compratrice nel Comune in cui acquista, in alternativa dichiarazione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa;
- **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 (il riacquisto deve essere effettuato entro un anno dalla vendita della prima casa);
- **credito di imposta per acquirente**: se il beneficiario delle agevolazioni "PRIMA CASA" vende la sua "Prima Casa" ed entro un anno riacquista una nuova abitazione "Prima Casa" gli spetta anche il credito di imposta, in tal caso produrre l'atto di acquisto e vendita;
- **detrazioni fiscali (attualmente 36%-55%)** spettano inoltre le agevolazioni 36%-55% per le ristrutturazioni e per le autorimesse pertinenziali e le agevolazioni del 55% per il risparmio energetico: in quest'ultimo caso è necessario farsi portare dal cedente l'ACE (Attestato di Certificazione Energetica) che è stato a suo tempo predisposto e presentato per le agevolazioni fiscali;
- **certificato di destinazione urbanistica in bollo** (sia per terreni agricoli che edificabili, fabbricati rurali, aree urbane censite al Catasto Fabbricati, corti comuni, aree pertinenziali dei fabbricati aventi superficie superiore a 5000 metri), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune dove sono ubicati i terreni;
- **certificazione della Comunità Montana** della Lessinia attestante che il terreno è compreso in detto comprensorio, nel caso si richiedano agevolazioni Proprietà Montana;
- **visura catastale** con indicazione delle particelle oggetto dell'atto;
- **pratica catastale** completa di estratto di mappa ed eventuale frazionamento;
- per **terreni edificabili** eventuale perizia da parte di un tecnico per determinazione dei valori e rivalutazione, se effettuata;
- per **terreni lottizzati** 1% di registro, 3% ipotecaria e 1% catastale (complessivi 5%) per terreni oggetto di convenzione di lottizzazione residenziale con obbligo di costruire entro 8 anni dal rogito;
- per **terreni agricoli** verificare se esiste diritto di prelazione dell'affittuario o dei proprietari confinanti coltivatori diretti e loro nominativi;
- numero di **posizione gestione previdenziale** assistenziale **I.N.P.S. (CD4)**, nel caso nel caso si richiedano agevolazioni Proprietà Montana o Piccola Proprietà

Contadina;

- **visura camerale** al Registro Imprese di Verona.

Documenti necessari per gli atti:

- **Titolo di provenienza** (copia dell'atto notarile di acquisto, della dichiarazione di successione, eventuale verbale di pubblicazione di testamento (se non già trascritto) e/o accettazione di eredità);

- nominativi dei confinanti;

- fotocopie degli **assegni non trasferibili e/o bonifici bancari** (non essendo ammessi in base alla normativa vigente pagamenti mediante contanti per un importo pari o superiore **ad Euro 1.000,00**) con cui sono stati versati acconti, caparre o saldato il prezzo;

- fotocopie **assegni non trasferibili e/o bonifici bancari** con i quali sono state pagate le eventuali spese di mediazione all' Agenzia Immobiliare (se presente);

- indicazione dei **dati del mediatore** (dati identificativi e numero di iscrizione al Ruolo presso la Camera di Commercio del mediatore persona fisica o società con codice fiscale, partita IVA e REA;

- **dati identificativi dell'agenzia immobiliare** denominazione, partita IVA, sede sociale, codice fiscale, dati del legale rappresentante, suo numero di iscrizione al ruolo e REA della società o della persona fisica, nonché del mediatore che ha operato con codice fiscale e numero di iscrizione al ruolo e REA dell' Agente immobiliare;

- copia dell'eventuale **contratto preliminare di compravendita**, con dati di registrazione, quietanza di pagamento delle imposte pagate per eventuali acconti o caparre, da imputare alle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita, ed eventuali pattuizioni e servitù relative;

- **prezzo e/o valore da dichiarare in atto**: la tassazione sarà fatta in base al valore catastale e non sul prezzo, per immobili abitativi e relative pertinenze;

- in presenza di **plusvalenze immobiliari** soggette a tassazione, nelle 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 (prezzo di acquisto, parcella notarile e documentazione delle spese sostenute per eventuali lavori di costruzione o di ristrutturazione o altre spese incrementative);

- nel caso in cui l'**immobile** sia **ipotecato** produrre copia dell'atto di mutuo, copia dell'atto di assenso/sottrazione ipotecaria e/o lettera di assenso della Banca e/o comunicazione (secondo la normativa Bersani) per la cancellazione;

- nel caso di **vendita da costruttori**, oltre alla documentazione sopra indicata occorre:

..polizza assicurativa decennale postuma;

..atto di mutuo e successivi atti di erogazione e quietanza e/o frazionamento del mutuo e dell'ipoteca;

..atto di assenso alla cancellazione di ipoteca (salvo il caso dell'accollo della quota frazionata del mutuo e dell'ipoteca);

Memo:

* per documento di riconoscimento: si intende la carta d'identità, la patente

(anche il tipo a tesserino), il passaporto, ed "ogni altro documento munito di fotografia del titolare e rilasciato da una pubblica amministrazione competente dello Stato Italiano o di altri Stati, con finalità prevalente di dimostrare identità personale del suo titolare (art. 1 Lett. D. d.p.r. 445/2000);

* se divorziati/separati: il divorzio deve risultare annotato nell'estratto di matrimonio; diversamente, se non risulta annotato occorre esibire al Notaio copia autentica della sentenza;

* verificare il regime patrimoniale coniugale del venditore alla data del suo acquisto; è necessaria la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio in quanto trattasi di un accertamento di fondamentale importanza, per verificare il regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) al momento dell'acquisto e, quindi, la legittimazione a disporre; l'estratto dell'atto di matrimonio va accertato nel caso in cui si tratti di bene personale (ad esempio proveniente per successione o donazione), per verificare l'eventuale sussistenza di vincoli, come per esempio il fondo patrimoniale. Infatti ai sensi dell'art. 162 comma 4 c.c., le convenzioni matrimoniali (separazione dei beni o fondo patrimoniale) sono opponibili soltanto se risultano annotate a margine dell'estratto di matrimonio;

* eventuale estratto per riassunto dell'Atto di nascita ove sono annotati gli stati di incapacità inabilitazione, interdizione, amministrazione di sostegno;

* verificare se ci sono presupposti per agevolazioni per l'acquirente;

* nel caso di fabbricato locato a terzi:

a) - eventuale copia del contratto di locazione o dare atto che è locato;

b) - trattandosi di fabbricato ad uso negozio, o comunque ad uso commerciale o professionale; verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;

Se è stata presentata domanda di condono edilizio e non è stata rilasciata la concessione in sanatoria di regola non si stipula il trasferimento immobiliare. Si ricorda infine che le ipoteche a garanzie di finanziamenti bancari possono essere cancellate con la procedura Bersani, essendoperò solo la cancellazione notarile l'unica che elimina l'ipoteca e che quindi tutela il compratore.