



REAL ESTATE – IMMOBILIARE

1) PARTI DELL'ATTO

a) INTERVENTO IN ATTO DI PERSONE FISICHE:

- documento d'identità in corso di validità e codice fiscale;
- certificato di stato libero, sentenza/decreto di separazione o di divorzio, o estratto dell'atto di matrimonio;
- permesso di soggiorno o carta di soggiorno in caso di cittadini extra-UE (se scaduto, occorre la richiesta di rinnovo con copia della raccomandata inviata e il relativo pagamento);
- in caso di intervento per procura, originale della procura speciale o copia conforme in bollo della procura generale

b) INTERVENTO IN ATTO DI ENTI E SOCIETÀ:

- documento d'identità del legale rappresentante della società;
- visura camerale aggiornata o denominazione/ragione sociale e partita IVA della società;
- patti sociali/statuto vigenti della società;
- verbale del consiglio di amministrazione/dell'assemblea dei soci per eventuale attribuzione di poteri e/o autorizzazioni richiesta dallo statuto o dalla legge;

2) OGGETTO DELL'ATTO:

- titolo di provenienza (atto di acquisto con nota di trascrizione e/o dichiarazione di successione con il relativo certificato di morte e copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento);
- indicazione del prezzo e delle relative modalità di pagamento;
- copia dei mezzi di pagamento (assegni o bonifici) di caparre o acconti effettuati e del saldo prezzo;
- contratto preliminare con ricevuta di registrazione e del pagamento delle relative imposte;
- eventuali spese di mediazione (assegni o bonifici), con le relative fatture ed indicazione dei dati del mediatore;
- se l'immobile è gravato da ipoteca:
 - se il mutuo è estinto, occorrono la relativa quietanza o atto di assenso a cancellazione di ipoteca della banca, con obbligo di effettuare la cancellazione dell'ipoteca ex art. 40-bis TUB;
 - se il mutuo verrà estinto con i proventi della vendita, occorrono i conteggi estintivi relativi al debito residuo della banca creditrice, aggiornati con riferimento alla data dell'atto.
- se l'immobile fa parte di un condominio:
 - regolamento di condominio;
 - dichiarazione dell'Amministratore di condominio attestante il pagamento delle spese condominiali;
- in caso di immobile locato a terzi:
 - copia del contratto di locazione;

- verificare le ipotesi di prelazione: per le abitazioni con disdetta del contratto e per i locali commerciali;
- per le donazioni: copie degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuati dal donante a favore del donatario.

SE OGGETTO È UN FABBRICATO:

- copia dei titoli edilizi abilitativi (quali licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. etc.), relativi alla costruzione iniziale e ad eventuali ristrutturazioni o interventi edilizi successivi;
- certificato di agibilità/abitabilità se esistente ed in possesso dell'alienante;
- eventuale R.R.E. (Relazione di Regolarità Urbanistica e conformità catastale);
- attestato di prestazione energetica
- In caso di credito di imposta da riacquisto di prima casa:
 - copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa,
 - copia dell'atto di rivendita della stessa o certificato di rogito;

SE OGGETTO È UN TERRENO:

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;
- Per i terreni agricoli: verificare l'assenza di prelazioni a favore dei soggetti aventi diritto.

PER TUTTI GLI IMMOBILI: verificare eventuali ipotesi di plusvalenza. Ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione. Per i terreni produrre eventuale perizia di rideterminazione dei valori.

Nel caso di vendita infraquinquennale di un immobile acquistato con agevolazione prima casa occorre concordare l'eventuale deposito al notaio rogante della differenza delle imposte, le sanzioni e gli interessi per la decadenza dalle agevolazioni fiscali, salvi diversi accordi con l'acquirente.

In caso di vendita infraquinquennale di un fabbricato, va verificata l'eventualità che vi sia una plusvalenza tassabile e, su opzione del venditore, può essere versata al notaio l'imposta sostitutiva al 26%. All'uopo si consideri come dal 1° gennaio 2024, come sia necessario precisare al notaio l'eventuale esecuzione di interventi compiuti con il c.d. superbonus 110% nei dieci anni precedenti la vendita dell'immobile e se sia o meno stata esercitata l'opzione dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito.

In caso di risposta positiva va esibita la relativa documentazione al notaio.

DETRAZIONI FISCALI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE; precisare al notaio se vi sono detrazioni fiscali da gestire nell'atto precisando se passano all'acquirente ovvero rimangono riservate al venditore.

Eventuale ulteriore documentazione potrà essere chiesta, all'esito dell'istruttoria, in funzione del caso concreto.