

TRASFERIMENTI DI IMMOBILI

Documenti da presentare a cura del venditore e dell'acquirente

- documento di identità, codice fiscale (permesso di soggiorno per stranieri)
- estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni ovvero certificato di stato libero
- visura camerale delle società e verbale Consiglio/Assemblea
- informazioni sull'intermediario e modalità del pagamento della mediazione
- mezzi di pagamento utilizzati (copie assegni / bonifici)

Documenti da presentare a cura del venditore (per gli atti notarili, in copie conformi)

- contratto di compravendita / donazione
- dichiarazione di successione (con ricevuta di registrazione e pagamento dell'imposta)
 - atto di acquisto del defunto
 - verbale di pubblicazione del testamento
 - accettazione dell'eredità (se non è stata fatta, ha un costo a carico del cedente)
- decreto di aggiudicazione (con ricevuta della registrazione e fattura in caso di iva)
- Per fabbricati: permessi di costruzione, autorizzazioni, licenze e concessioni edilizie;
 - agibilità
 - condono edilizio: copia conforme dell'istanza e bollettini oblazione/oneri
 - certificazioni impianti elettrici ed idraulici
 - certificazione energetica
 - dichiarazione di inizio e fine lavori
 - assicurazione decennale
 - certificazioni di conformità del direttore dei lavori
 - spese condominiali ed opere straordinarie deliberate, con dichiarazione
 - regolamento di condominio e tabelle millesimali
 - contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
 - beni di interesse artistico, storico, ambientale
- Catasto **planimetria catastale** (mod. 44, schede, elaborato planimetrico), che il venditore dovrà dichiarare in atto **conformi allo stato di fatto** e correttamente intestate
- Per terreni: certificato di destinazione urbanistica
 - convenzioni urbanistiche
 - piano particolareggiato
 - indivisibilità del terreno (agevolazioni creditizie articolo 11 legge 817/1971)
 - prelazione dell'affittuario o del confinante: intervento in atto degli interessati.
- Catasto terreni: frazionamenti e variazioni intervenute
 - valore indicato da geometra

Documenti da presentare a cura dell'acquirente

- Credito d'imposta** "prima casa"
- certificato PPC (piccola proprietà contadina) o famiglia diretto coltivatrice

Traferimenti di immobili
Cosa facciamo per voi

Gentile Cliente,

sono lieto di assisterLa nelle operazioni relative alla Sua pratica, insieme con i collaboratori del mio Studio. Tutti noi comprendiamo quanto sia importante per Lei questo momento e possiamo immaginare che Lei percepisca ora la presenza di molte complicazioni nell'acquisto o nella vendita di un immobile.

Desidero perciò fornirLe un breve riassunto di ciò che possiamo fare in questo campo, per ridurre al minimo le Sue preoccupazioni ed aiutarLa a concludere felicemente il Suo progetto: innanzitutto, **La invito a contattarci appena può**, per poterLe immediatamente illustrare l'utilità dell'intervento del Notaio sin dalla prima fase delle trattative. Lo Studio è a Sua disposizione per una **consulenza sulle principali avvertenze e sui controlli che è bene eseguire**; questa informazione Le verrà resa in forma del tutto gratuita.

Qualsiasi proposta od impegno preliminare potrebbe compromettere il felice esito dell'operazione: **Le sconsiglio perciò di assumere ogni tipo di obbligazione, prima di aver controllato che i documenti da sottoscrivere siano effettivamente di Sua utilità**. Sul retro di questo foglio trova l'elenco delle informazioni necessarie, molte delle quali dovranno essere reperite dal venditore; se dovesse risultare molto difficile ottenerle, Le suggeriremo come procurarle.

L'esame della documentazione e la valutazione delle esigenze delle parti del contratto consentirà di elaborare le soluzioni più corrette. **Al Notaio compete di verificare, in particolare, che l'immobile appartenga effettivamente a chi se ne dichiara proprietario, che questi possa disporne e che non sussista alcun tipo di vincolo legale**. Per questo, è bene farsi consegnare dal proprietario il documento che dimostra la proprietà, le planimetrie catastali, i permessi di costruzione e far eseguire subito le visure ipotecarie e catastali. L'attenta ispezione degli archivi catastali ci consente di accertare che l'abitazione sia stata correttamente denunciata al Fisco, ed evita molte complicazioni successive: una recente legge richiede che **prima di firmare il contratto il venditore si accerti della regolarità della piantina catastale dell'abitazione**.

La legge prescrive anche che l'atto di compravendita faccia menzione dei permessi rilasciati dal Comune per costruire il fabbricato: la loro mancanza può rendere addirittura inutile il contratto. **Bisogna perciò prestare attenzione ai documenti che comprovano la regolarità della costruzione, che devono essere consegnati dal venditore sotto propria responsabilità**. Nel caso di costruzioni recenti, è necessario prevedere con il venditore il completamento della pratica con il **certificato di agibilità**.

Esistono inoltre importanti obblighi che non sono visibili attraverso l'ispezione dei registri delle conservatorie e del catasto: all'acquirente del tutto ignaro possono essere richieste vecchie **spese condominiali**.

Dal luglio 2006 nei contratti di compravendita devono essere inserite **notizie sui mezzi di pagamento** e sulla presenza di agenzie immobiliari; in mancanza, la legge prescrive sanzioni pesantissime e multe molto salate.

Il venditore deve inoltre fornire una **informazione sul consumo di energia** per il riscaldamento dell'abitazione, con certificazione rilasciata da tecnico abilitato, consegnata al momento della compravendita.

Anche per questi aspetti, Le segnaleremo quali documentazioni richiedere al proprietario e quali accorgimenti adottare in fase di preparazione del contratto; se lo riterrà più comodo, provvederemo noi a richiedere direttamente ciò che serve.

L'acquisto di una abitazione è una delle scelte maggiormente influenzate dal sistema tributario: **nel prendere la decisione di comprare casa, tasse ed agevolazioni fiscali possono fare la differenza!** Dedichiamo tutta la nostra attenzione anche a questo importante aspetto: dunque, meglio studiare per tempo la migliore soluzione da adottare. Comprendiamo che queste attività, come tutte le altre qui non accennate che pure rientrano nella prestazione professionale del Notaio, possono apparire estremamente complesse.

Nostro compito è quello di accompagnarLa nel loro svolgimento, perché possa consapevolmente compiere le Sue scelte in questa delicata occasione. I nostri orari di lavoro vanno **dalle 9 alle 13 e dalle 15 alle 19 di tutti i giorni**. Per consentirci di svolgere celermente e con Sua soddisfazione i compiti assegnatici, La invitiamo a volersi rivolgere al più presto allo Studio.

Cordialmente,

Alberto Forte Notaio in Cento

44042 Cento (Ferrara) – Via Baruffaldi n. 2
telefono 051/904503 – 051/6831202 – fax 051/904678
e-mail aforte@notariato.it – aforte@notaioforte.it