



NOTAIO
EMANUELE BASSINO

ATTI IMMOBILIARI

- Fotocopia (fronte-retro) dei documenti d'identità e del codice fiscale/tessera sanitaria delle parti [carta di identità/passaporto/patente rilasciata dalla prefettura/permesso di soggiorno in caso di cittadini extracomunitari]. In caso sia mutata la residenza rispetto a quanto indicato sui documenti, indicazione della nuova residenza. I documenti di identità dovranno essere esibiti in originale al notaio al momento della stipula
- Titolo di provenienza: copia dell'atto notarile di acquisto/del decreto di trasferimento/della sentenza/della dichiarazione di successione con quietanza di versamento delle relative imposte e verbale di pubblicazione di testamento in caso di successione testamentaria
- Copia dell'eventuale contratto preliminare/proposta accettata; se registrato, quietanza del pagamento dell'imposta pagata per acconti o caparre
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [non: certificato di matrimonio], rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificato di stato libero o vedovile) di tutte le parti in carta semplice; copia di sentenza/accordi di separazione/divorzio; se si è contratto fondo patrimoniale, copia del relativo atto
- Nel caso di intervento di procuratore: procura da anticipare in copia per l'istruttoria della pratica e da consegnare in originale al notaio al momento della stipula. Senza l'originale non sarà possibile procedere al rogito
- Per gli atti di compravendita copia dei mezzi di pagamento degli acconti caparre e del saldo del prezzo; per gli acquisti da costruttore: fatture degli acconti versati
- Se l'immobile è gravato da mutuo: copia dell'atto di mutuo, ricevuta di estinzione del mutuo/conteggio estintivo della banca alla data fissata per la stipula
- Se è intervenuta agenzia di mediazione: copia dei mezzi di pagamento delle eventuali spese di mediazione, relative fatture dell'agenzia di mediazione, visura camerale dell'agenzia di mediazione
- Se interviene una società (o associazione): visura camerale, documento di identità del legale rappresentante, copia dello statuto vigente; ove espressamente indicato: libro verbali del consiglio di amministrazione/libro verbali assemblea per estrarre copia della delibera che autorizza l'operazione

- Se l'immobile è pervenuto per successione: certificato di morte del defunto ai fini della trascrizione della accettazione tacita dell'eredità ove occorrente; se la successione è testamentaria, copia autentica del verbale di pubblicazione del testamento olografo o di registrazione del testamento pubblico

- Prezzo o valore da dichiarare nell'atto (in caso di acquisto contestuale di bene principale e pertinenza, ad es. casa e terreno, casa e cantina, casa e garage, terreno agricolo ed annessi rustici sovrastanti ecc.: ripartizione dei rispettivi valori)

- Ove possibile visure catastali, planimetrie catasto fabbricati, estratti di mappa catasto terreni e fabbricati, eventuali variazioni catastali, frazionamenti, fusioni catastali

- In presenza di plusvalenze immobiliari, se la parte cedente richiede l'applicazione dell'imposta sostitutiva della plusvalenza realizzata: dichiarazione dell'importo della plusvalenza realizzata, o in alternativa degli elementi occorrenti al calcolo a cura del notaio: atto di acquisto e relativa fattura del notaio, documentazione delle spese successivamente sostenute per eventuali lavori di ristrutturazione

Immobile in condominio

- Copia del regolamento di condominio

- Liberatoria dell'amministratore attestante la regolarità dei pagamenti degli oneri condominiali, la sussistenza di delibere di straordinaria amministrazione e di liti pendenti

Atto di donazione

- Copia di eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuate dal donante a favore del donatario

- In caso di stipula fuori studio, intervento di due testimoni, italiani o stranieri residenti in Italia che comprendano la lingua italiana, e che non siano parenti o affini delle parti donante e donataria

Fabbricati

- Specificare se la costruzione dell'immobile è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di immobile successivo, indicare il titolo edilizio abilitativo.

In ogni caso: indicare tutti i titoli edilizi abilitativi successivi per qualsiasi intervento (es. di ristrutturazione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso) effettuato sull'immobile

- Certificato di agibilità/abitabilità/segnalazione certificata di agibilità ove presente

- Nel caso di fruizione di detrazioni dalle imposte sui redditi per interventi effettuati sull'immobile anche di natura condominiale, ciò andrà specificamente evidenziato al notaio, ai fini del mantenimento della detrazione in capo alla parte cedente

- Per l'agevolazione "prima casa" e in particolare in caso di "riacquisto" di prima casa: deve essere specificato al notaio nella fase istruttoria se si ricade nell'ipotesi di riacquisto a seguito di precedente vendita di un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, ai fini di valutare se si possa fruire del relativo credito di imposta. Nel caso affermativo produrre copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa e copia dell'atto di rivendita della stessa se già effettuata

- Attestato di prestazione energetica da anticipare in copia e da consegnare in originale al notaio al momento della stipula

- Certificati di conformità degli impianti (elettrico, idrico, gas, riscaldamento) se disponibili

- Se l'immobile è concesso in locazione: copia del relativo contratto di locazione. Se il fabbricato locato è un fabbricato ad uso commerciale: copia della notifica al conduttore del preliminare o rinuncia dello stesso conduttore a valersi della prelazione; se il fabbricato locato è un fabbricato ad uso abitativo, verificare se spetta il diritto di prelazione del conduttore per disdetta alla prima scadenza

Terreni

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in bollo, anche nel caso di aree pertinenziali di edifici urbani laddove la superficie superi i 5.000 metri quadrati. Il certificato, da anticipare in copia scansionata ai fini di istruire la pratica, deve essere consegnato in originale al notaio al momento della stipula: in difetto non si potrà procedere al rogito

- Estratto di mappa catastale e visure catastali se disponibili

- Per i terreni agricoli: verificare la presenza di affittuari o confinanti aventi diritto a prelazione.

- Per le agevolazioni "piccola proprietà contadina", n. iscrizione INPS con ultimo versamento contributivo effettuato