



ILARIA PERROTTA

NOTAIO

0981.28874



iperrotta@notariato.it



0981.209811



Via Coscile 66 – 87012 Castrovillari (Cs)



DOCUMENTI PER LA STIPULA DI ATTI IMMOBILIARI

Componenti

Persone fisiche

- Fotocopia carta d'identità o patente di guida o passaporto, in corso di validità
- Fotocopia tesserino sanitario con il codice fiscale
- Se soggetti stranieri non comunitari: fotocopia permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità o relativa ricevuta di rinnovo
- Se celibe e/o nubile: certificato di stato libero
- Se coniugati: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
- Se separati o divorziati anche provvedimento giudiziale di separazione/divorzio
- Se intervento con procura: procura in originale o in copia autentica rilasciata dal Notaio che l'ha ricevuta.
- Se procura estera: traduzione e legalizzazione/apostille
- Se minori o altri soggetti incapaci: provvedimento dell'autorità giudiziaria in copia autentica

Società

- Fotocopia carta d'identità o patente di guida o passaporto, in corso di validità della persona fisica che interviene all'atto
- Dati identificativi della società quali denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e numero REA.
- Copia dello statuto aggiornato o dei patti sociali
- Eventuale libro verbali del C.d.A. o dell'assemblea dei soci per procedere ad estratto della delibera che autorizza il rappresentante in base a quanto disposto dallo statuto vigente

Persone giuridiche quali fondazioni e associazioni riconosciute

- Dati identificativi e codice fiscale dell'ente
- Decreto del Ministro dell'Interno di riconoscimento della personalità giuridica
- Certificato della Prefettura del capoluogo di provincia da dove emerge il numero di iscrizione nel registro delle persone giuridiche con l'indicazione del legale rappresentante
- Per le persone giuridiche con competenza solo "regionale", numero di iscrizione al registro regionale tenuto dalle Camere di Commercio (iscrizione determinata con Decreto del Presidente della Giunta regionale)

Comune o Provincia



ILARIA PERROTTA

NOTAIO

0981.28874



iperrotta@notariato.it



0981.209811



Via Coscile 66 – 87012 Castrovillari (Cs)



- o Codice fiscale dell'ente
- o Copia autentica del provvedimento di nomina del dirigente che interviene in atto
- o Copia autentica del verbale della delibera del Consiglio comunale che autorizza l'operazione
- o Copia autentica del verbale della Giunta comunale che autorizza l'operazione
- o Copia autentica della c.d. determina di spesa adottata dal "responsabile del procedimento" ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000

Documenti relativi all'immobile

Provenienza

- o Se l'immobile è pervenuto al cedente per atto notarile: copia dell'atto notarile di provenienza
- o Se l'immobile è pervenuto al cedente a causa di morte:
 - copia della dichiarazione di successione debitamente registrata e volturata;
 - eventuale copia dell'atto di accettazione dell'eredità o, in assenza, certificato di morte in originale rilasciato dal Comune del decesso o da quello dell'ultimo domicilio del defunto (si precisa che i costi di trascrizione dell'accettazione tacita sono a carico del cedente, salvo diverso accordo tra le parti);
 - eventuale copia del verbale di pubblicazione/registrazione del testamento;
 - copia dell'atto notarile di provenienza in capo al defunto.
- o Se il titolo di provenienza è un provvedimento giudiziario: copia del provvedimento e ricevute di pagamento dell'imposta di registro
- o Se l'immobile è locato a terzi:
 - copia del contratto di locazione con estremi di registrazione;
 - verifica dei presupposti per la prelazione di immobili urbani e commerciali.
- o Verifica presupposti di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali)

Provvedimenti urbanistici ed edilizi Per gli edifici

- o Permessi di costruire, autorizzazioni, licenze e concessioni edilizie, D.I.A. o S.C.I.A.
- o Eventuali concessioni in sanatoria
- o Certificato di agibilità se rilasciato o documento comprovante la richiesta
- o Eventuali atti relativi a convenzioni urbanistiche
- o Se nuove costruzioni: dichiarazione di inizio e fine lavori nonché certificazioni di conformità del direttore dei lavori

Per i terreni

- o Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune
- o Verifica, ai fini della prelazione agraria, di affittuari o confinanti
- o Precisare se il terreno è stato percorso dal fuoco



ILARIA PERROTTA

NOTAIO

0981.28874



iperrotta@notariato.it



0981.209811



Via Coscile 66 – 87012 Castrovillari (Cs)



Impianti e Attestato di Prestazione Energetica (APE)

- Certificato di messa a norma degli impianti elettrici ed idraulici: non è indispensabile ai fini della stipula dell'atto, ma è richiesta la consegna alla parte cessionaria
- Attestato di prestazione energetica (APE), redatto da un tecnico abilitato, ad eccezione di:
 - immobili privi di impianti di riscaldamento (censiti in Catasto con le categorie C/2, C/6 e C/7);
 - immobili privi di impianti di riscaldamento diversi dalle suddette categorie purché risulti da apposita dichiarazione del tecnico certificatore;
 - donazioni (per le quali è comunque richiesto l'obbligo di dotazione ma non di allegazione e consegna).

Prezzo e mezzi di pagamento

Per i trasferimenti a titolo oneroso

- Indicazione dell'importo del prezzo di vendita
- Fotocopia dei mezzi di pagamento utilizzati: assegni, bonifici, vaglia postali
- Se il prezzo viene pagato mediante accollo del mutuo fondiario garantito da ipoteca gravante sull'immobile oggetto di vendita: documentazione bancaria attestante il debito residuo (calcolato in riferimento alla data di stipula dell'atto)
- Se il prezzo viene pagato direttamente dai genitori o con provvista fornita da questi: documenti d'identità dei genitori

Per le donazioni

- Estremi degli eventuali precedenti atti di donazione effettuati tra i medesimi soggetti e relativo valore alla data dell'atto da stipularsi
- Valutare eventuali "rinunzie all'opposizione" da parte dei futuri legittimari del donante

Ulteriori documenti

- Se le parti si sono avvalse di un mediatore immobiliare:
 - dati del mediatore o della società di mediazione immobiliare e relativa S.C.I.A.;
 - fotocopia fatture emesse dal mediatore;
 - fotocopia mezzi di pagamento: assegni, bonifici, vaglia postali.
- Copia dell'eventuale precedente contratto preliminare registrato
- Se il cedente è un costruttore:
 - "polizza decennale postuma" se prevista ai sensi di legge;
 - ultimo atto del complesso in cui si trovano le unità immobiliari (se possibile).
- Se l'unità immobiliare si trova in condominio:



ILARIA PERROTTA

NOTAIO

0981.28874



iperrotta@notariato.it



0981.209811



Via Coscile 66 – 87012 Castrovillari (Cs)



- regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- attestazione dell'amministratore del condominio relativa all'insussistenza di pendenze circa spese e contributi condominiali nonché eventuali delibere dell'assemblea circa spese straordinarie.

Documenti richiesti ai fiscali

- o Se l'atto di provenienza è stato stipulato da meno di cinque anni, valutare l'eventuale plusvalenza fiscale in capo al venditore nonché l'eventuale decadenza dalle "agevolazioni prima casa" (qualora richieste nell'atto di provenienza)
- o Fotocopia bonifici e fatture relativi ad eventuali detrazioni fiscali del 36%, 50% e 55%.
- o Se piccola proprietà contadina: certificato rilasciato dall'Inps attestante l'iscrizione nella relativa sezione previdenziale

