

Parte acquirente e Parte venditrice

[•] documento di identità in corso di validità e codice fiscale

[•] estratto atto matrimonio (per verifica regime patrimoniale)

n.b. informateci se chi acquista (o chi vende) è un minore o una persona affetta da incapacità al fine di verificare la procedura necessaria

[•] **se cittadino straniero:** comunitario extracomunitario conoscenza lingua italiana [si] [no]
permesso di soggiorno stato civile

[•] **se ditta o Società:** ditta individuale Snc Sas Srl Spa Coop Associazione

- Copia Atto costitutivo Copia Statuto sociale copia atti modificativi e cessione quote

- Visura Registro Imprese Delibera C.d.A. Delibera assemblea

Informazioni e documenti relativi all'oggetto dell'atto

[•] visura catastale ordinaria [•] elaborato planimetrico [•] planimetria catastale

[•] accatastamento nuovo fabbricato

per gli immobili urbani le ricordiamo che occorre verificare la conformità dello stato di fatto a quanto risulta nella planimetria depositata in catasto;

[•] fotocopia e/o estremi provvedimenti edilizi per la costruzione e per le eventuali modifiche (licenze e/o concessioni edilizie, permessi per costruire, varianti, sanatorie edilizie)

[•] copia domanda di condono ancora non definito con pagamento oblazione ed oneri

[•] fotocopia delle denunce (D.I.A. o S.C.I.A.) eventualmente presentate al Comune;

n.b. se l'immobile è stato costruito ante 1.9.1967 e non vi sono state varianti o modifiche è sufficiente la dichiarazione in atto della parte venditrice

[•] fotocopia agibilità-abitabilità o della richiesta di agibilità presentata al Comune

[•] copia regolamento di condominio

n.b. la parte venditrice è responsabile delle dichiarazioni urbanistiche e della documentazione prodotta; lo studio effettua una verifica della documentazione ricevuta e dei titoli di provenienza.

A richiesta della parte acquirente possiamo incaricare un tecnico per la verifica della regolarità urbanistica del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune

Informazioni e documenti relativi all'oggetto dell'atto: Terreno o area urbana

[•] Certificato di destinazione urbanistica (validità 1 anno)

n.b. obbligatorio se la compravendita ha ad oggetto esclusivo un terreno (o area urbana) o se ha ad oggetto un terreno pertinenziale di superficie superiore a mq. 5000.

Informazioni sul titolo di provenienza

- copia dell'ultima provenienza (*atto di compravendita, permuta, divisione, donazione, decreto tribunale, denuncia successione ereditaria*);
 - certificato di morte
- n.b.** se l'ultima provenienza è una successione, per garantire la continuità delle trascrizioni, potrebbe essere necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

[•] **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** redatto da tecnico incaricato dal venditore

Altre informazioni sull'oggetto

- [•] **Informateci** se chi vende garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza
- [•] **informateci** se l'immobile è oggetto di recente ristrutturazione per regolamentare le eventuali detrazioni fiscali ammesse dalla normativa in vigore
- [•] **informateci** se l'immobile è di nuova costruzione e se vende l'impresa costruttrice

Dati ed informazioni relative al corrispettivo

- [•] fotocopia dei mezzi di pagamento (assegni e/o ricevute bonifici) anche di eventuali acconti
- n.b.** non necessaria soltanto per pagamenti effettuati in data anteriore al 4.7.2006
- [•] copia fattura emessa dal venditore (se atto soggetto ad IVA);
 - [•] indicazione di mezzi di pagamento (particolari) che si intende utilizzare
(*es: accollo mutuo esistente, dilazioni di pagamento, bonifici collegati alla erogazione di mutuo da stipulare, pagamenti effettuati da parenti o da altre persone, pagamenti a favore di Banche o di terzi per cancellare ipoteche, pagamenti per estinguere debiti con il condominio, etc*)

Dati ed informazioni relative al regime fiscale

- [•] vende una società o un privato ? [•] acquista come privato o come impresa ?
 - [•] chiede Agevolazioni fiscali ? *Prima casa* [] *Agricole (piccola proprietà contadina)* []
- n.b.** verifichi con il notaio la presenza dei requisiti, gli obblighi e le cause di decadenza
- [•] informateci se sussistono i requisiti per utilizzare il "credito d'imposta"
n.b. nel caso di acquisto di "prima casa" da adibire a propria abitazione entro un anno dalla vendita di immobile precedentemente acquistato come "prima casa" occorre produrre copia degli atti già stipulati
 - [•] copia perizia di stima del terreno (se redatta dal venditore per affrancamento della plusvalenza);
 - [•] copia contratto preliminare registrato (per verifica accordi e per detrazione imposte pagate)

[•] **per il venditore:** ai fini del pagamento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari in misura ridotta (20%), ricorrendone i requisiti (*rivendita di immobile urbano nei cinque anni dall'acquisto da parte di persona fisica*) occorre produrre copia fatture relative all'acquisto dell'immobile e delle spese successivamente sostenute (ristrutturazione)

Altri documenti ed informazioni generali

[•] fotocopia del compromesso eventualmente già stipulato (anche privato), *evidenziando obblighi ed accordi particolari (es: in materia di consegna, di pagamenti particolari, di garanzie, di servitù, di obblighi di cancellare ipoteche, etc.);*

[•] indicazione di eventuali facoltà, diritti o servitù (di passaggio, etc.)

[•] **informateci:**

* se l'immobile è già affittato/locato (*produrre copia contratto di affitto con estremi registrazione*);

* se vi siete avvalsi di agenzia immobiliare (occorre produrre i mezzi di pagamento della mediazione)

[•] informateci se oggetto dell'atto di acquisto è un immobile commerciale/industriale, se acquistate come ditta/società, se il venditore è una società, se acquistate tramite società di leasing, se intendete finanziare l'acquisto con un mutuo ipotecario, se avete rapporti di parentela con l'altra parte, se acquistate per la vostra attività professionale, se chi vende è impresa costruttrice o se ha realizzato interventi di ristrutturazione, se lo scopo dell'atto è una sistemazione familiare, se intendete proteggere l'immobile acquistato ed il patrimonio già esistente, se ritenete che vi sono rischi di revocatoria, etc..

Ogni vostra domanda o informazione può esserci utile per meglio comprendere le vostre esigenze e proporvi la migliore soluzione giuridica e fiscale

Vi ricordiamo:

- che lo studio può direttamente reperire la documentazione necessaria;
- di chiedere un appuntamento con il notaio per una prima consulenza legale e fiscale preventiva (gratuita), per verificare le possibili soluzioni, agevolazioni e detrazioni fiscali e dove sarà definito l'incarico conferito e saranno chiariti tutti i costi dell'atto;
- di illustrare al notaio e allo studio ogni vostro dubbio, comunicare richieste e chiedere ogni chiarimento preferibilmente prima della stipula al fine di poter meglio risolvere e regolamentare le vostre esigenze;
- di comunicare il vostro indirizzo e-mail per ricevere comunicazioni e documenti informativi prima e dopo la stipula.