STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO
Via Sebastiano Silvestri n. 158, 00045 - Genzano di Roma (RM) | Via Domenico Chelini n. 5 - 0197 Roma.
Tel. 06.3972.44.27 | mail: flauro@notariato.it | www.notaiofabriziolauro.it

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE FABRIZIO LAURO PER UN ATTO DI COMPRAVENDITA

TRASFERIMENTI DI FABBRICATI

a) TITOLO DI PROVENIENZA

E' l'atto notarile con cui il soggetto che aliena l'immobile lo ha acquistato a suo tempo, documento fondamentale da produrre allo studio notarile per l'avvio dell'istruttoria della pratica.

Qualora l'immobile NON sia pervenuto al cedente per successione, andare direttamente alla successiva lettera b).

Qualora invece l'immobile sia pervenuto al cedente per successione, lo stesso dovrà produrre:

- **titolo di provenienza con il quale il defunto acquistò a suo tempo l'immobile**;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**
- **eventuali RINUNZIE ALL'EREDITA' fatte da taluno degli eredi**;
- **CERTIFICATO DI MORTE** del defunto per procedere all'eventuale trascrizione dell'accettazione tacita, i cui costi (euro 600,00 per ciascuna accettazione) gravano sulla parte cedente;

se si tratta di successione regolata da testamento, produrre anche **L'ATTO NOTARILE DI PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO** nonché uno **STATO DI FAMIGLIA INTEGRALE DEL DEFUNTO:** quest'ultimo documento va richiesto al Comune e deve essere fatto SUL SOGGETTO DEFUNTO qualora questi sia deceduto lasciando coniuge e/o figli mentre deve essere fatto SUI GENITORI DEL DEFUNTO qualora il soggetto defunto sia deceduto senza coniuge e/o senza figli. La produzione di tale documento potrà essere sostituita dall'autocertificazione, debitamente compilata, che si ritrova in calce alla presente lista di documenti;

b) **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** (non va bene il certificato di matrimonio!), rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio oppure, in caso di soggetti non coniugati, **certificato di stato libero**: tali documenti devono essere prodotti per tutte le parti, sia venditrici che acquirenti.

In mancanza della produzione di tali documenti, le parti si assumeranno qualsiasi responsabilità per il caso di inesatta indicazione in atto dello stato civile dei comparenti, nonché gli oneri economici di eventuali atti di rettifica.

Tale documentazione, quanto al soggetto venditore, non deve essere prodotta se il venditore abbia ricevuto l'immobile oggetto di compravendita per successione o per donazione.

c) **Documentazione urbanistica** eventualmente in possesso della parte cedente, completa di elaborati grafici e fine lavori (DIA, SCIA, CILA, Permessi di Costruire, Agibilità, etc).

SI NOTI BENE: il Notaio NON E' UN TECNICO, motivo per il quale si consiglia **sempre** di affidare i controlli sullo stato urbanistico-edilizio dell'immobile al proprio

architetto/geometra di fiducia, così da assicurare alla parte acquirente un acquisto consapevole e scevro da problematiche;

d) **Accertarsi che la visura catastale sia CORRETTAMENTE INTESTATA al proprietario dell'immobile prima della stipula**: in caso contrario, bisogna curare una voltura in Catasto tramite un tecnico di fiducia del venditore;

e) **Accertarsi che sia presente in Catasto LA PLANIMETRIA dell'immobile**: un indizio per capire che la planimetria di un immobile NON è presente in Catasto è la mancanza dei metri quadrati indicati nel campo "consistenza" della visura catastale. Se questo campo nella visura è bianco, significa che, con ogni probabilità, non c'è la planimetria depositata in Catasto.
Come risolvere?
   - In primo luogo, va inviato un tecnico in Catasto per recuperare la planimetria eventualmente ivi presente dalle cd. "buste gialle" e chiedere di farla rasterizzare dal Catasto (cioè farla lavorare dal Catasto, facendola apparire nei sistemi telematici);
   - SOLTANTO QUALORA QUESTA RICERCA NON FOSSE ANDATA A BUON FINE, bisogna incaricare un tecnico che presenti una nuova planimetria.

f) **Contratto preliminare di compravendita** eventualmente stipulato;

g) **Attestato di Prestazione Energetica (APE),** badando bene che:
   - in fondo ad ogni pagina vi sia il numero di protocollo di invio alla Regione;
   - che siano correttamente indicati i dati catastali dell'immobile;
   - che sia in corso di validità, cioè non scaduto.

   NOTA BENE: tale attestato NON può essere redatto da tecnici che abbiano rapporti di parentela od affinità con i soggetti che sono parte dell'atto…la violazione dei requisiti di indipendenza del tecnico può portare a sanzioni di importo elevato per le parti;

h) **Eventuale CONTEGGIO ESTINTIVO del mutuo**, **aggiornato alla data di stipula della compravendita** (qualora sull'immobile oggetto di compravendita vi sia un'ipoteca relativa ad un mutuo contratto dalla parte venditrice) con dietimi giornalieri. Tale documento va richiesto appunto alla Banca della parte venditrice;

i) **Documenti di identità e codice fiscale** per tutte le parti dell'atto;

j) **Fotocopie degli assegni e/o dei bonifici bancari con cui sono state pagate le caparre di prezzo**;

k) **Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le eventuali provvigioni all'agenzia immobiliare**, nel qual caso aggiungere anche indicazione dei **dati dell'agenzia immobiliare** (visura camerale) **e fatture emesse ai clienti dalla stessa agenzia immobiliare;**

l) **In presenza di plusvalenze immobiliari** soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui il venditore intenda optare per l'imposta sostitutiva del 26% pagata nelle mani del Notaio rogante: specificazione della plusvalenza realizzata (a cura del commercialista di fiducia della parte venditrice) sull'apposito modulo messo a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

   N.B. Il venditore deve porsi il problema delle plusvalenze solo se la compravendita avviene quando sono trascorsi MENO DI 5 ANNI dall'acquisto e soltanto se il prezzo odierno di vendita è PIU' ALTO del prezzo al quale il venditore ha acquistato in precedenza. Non vi è plusvalenza, in ogni caso, qualora l'immobile sia pervenuto al venditore per successione oppure abbia costituito l'abitazione principale del

venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la rivendita;

m) Eventuale **CREDITO D'IMPOSTA** per la parte acquirente.
L'acquirente ha credito di imposta, dunque può accedere ad un risparmio fiscale, in due casi:
- Se ha alienato un'abitazione acquistata con agevolazioni "prima casa" nell'anno precedente alla data in cui procederà a riacquistare una nuova "prima casa";
- Se acquista una nuova "prima casa" impegnandosi ad alienare la precedente "prima casa" entro due anni dalla data di acquisto, precisandosi che il mancato rispetto di tale prescrizione causerà la decadenza dal credito d'imposta.

In caso di presenza di credito d'imposta, produrre allo studio notarile copia dell'atto di acquisto della precedente prima casa e copia dell'atto di rivendita (ove effettuata) della stessa;

n) **Liberatoria dell'amministratore del condominio**, da cui risulti assenza oneri insoluti, assenza liti condominiali, assenza lavori straordinari già deliberati;

o) **Plusvalenza da Superbonus:** qualora nell'immobile o nelle parti condominiali del fabbricato siano stati svolti interventi usufruendo dei benefici fiscali di cui all' art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. Superbonus), la compravendita genera plusvalenza tassabile per il venditore. Se venditore intende optare per il pagamento dell'imposta sostitutiva del 26% nelle mani del Notaio rogante, deve specificare la plusvalenza realizzata (a cura del commercialista di fiducia della parte venditrice) sull'apposito modulo messo a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate.
N.B. Il venditore deve porsi il problema di tale plusvalenza solo se la compravendita avviene quando sono trascorsi MENO DI 10 ANNI dal Superbonus. Non vi è plusvalenza, in ogni caso, qualora l'immobile sia pervenuto al venditore per successione oppure abbia costituito l'abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, se il periodo intercorrente tra l'acquisto, o la costruzione, e la cessione è inferiore a dieci anni, per la maggior parte di questo periodo;

p) **Nel caso di immobile locato a terzi**:
- copia del contratto di locazione;
- se si tratta di **negozi, o comunque ad uso commerciale o professionale**: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla **PRELAZIONE DEL CONDUTTORE** (IMPORTANTISSIMO) di cui all'art. 38 della Legge n. 392/1978;
- trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo (art. 3 comma 1 lettera "g" della Legge n. 431/1998);

q) in caso di **immobile vincolato alla Sovrintendenza dei Beni Culturali**, avvisare immediatamente lo studio notarile.

In caso di TERRENI o AREE URBANE

- produrre tutti i documenti sopra indicati, tranne per le lettere c), e), g), l), m), n), o), p);

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune);
- Per i terreni agricoli: verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti

aventi diritto a prelazione.
- **Perizia di stima** in caso di alienazione di terreni EDIFICABILI.

Dichiarazioni Sostitutive di Certificazioni
(art. 46 D.P.R. 445 dei 28.12.2000)

La/il sottoscritta/o .....
nata/o a ..... il .....
residente a ..... in via .....nr ..../..... Int. .....
è consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi dei Codice Penale secondo quanto prescritto dall'art. 76 dei succitato D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. 445/2000).
E' informato ed autorizza la raccolta dei dati per l'emanazione dei provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10 della L. 675/96 e

D I C H I A R A

che la famiglia del defunto Sig....., nato a.....il....., deceduto il....., alla data della sua morte era composta come risulta dal seguente prospetto;

nr.	*cognome e nome*	*luogo di nascita*	*data nascita*	*rapporto parentela*
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

La/Il dichiarante

_____

Luogo lì, ...

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 445/2000
La presente dichiarazione ha validità per 6 mesi (art. 41 D.P.R. 445/2000);
se i documenti che sostituisce hanno validità maggiore ha la stessa validità di essi.
Tale dichiarazione può essere trasmessa via fax o con strumenti telematici (art. 38 D.P.R. 445/2000).
La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d'ufficio (art.74 comma 1 D.P.R. 445/2000).