

SCUPELLI – LAZZATI SNC

Consulenti in materia "COMPRAVENDITA IMMOBILIARE"

DOCUMENTI PER TRASFERIMENTI IMMOBILIARI: CHE COSA DEVE FORNIRE CHI VENDE:

- 1- **DATI ANAGRAFICI** di tutti i proprietari e/o titolari di diritti reali di godimento dell'immobile che si vuole vendere (fotocopia carta d'identità in corso di validità e codice fiscale);
- 2- **ATTO DI PROVENIENZA** – Fotocopia integrale dell'atto notarile di acquisto, donazione, divisione o altro, oppure dichiarazione di successione (in questo caso portare anche la copia dell'atto notarile di acquisto da parte del defunto, altrimenti occorre fornire una planimetria catastale da cui risultino le caratteristiche tecniche dell'immobile e i relativi confini);
- 3- **SCHEDE CATASTALI e VISURE CATASTALI** (fotocopia);
- 4- **PRATICHE CATASTALI** – Fotocopia delle pratiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni, solo se l'immobile ha subito variazioni catastali dopo l'acquisto (per esempio costruzione di un fabbricato sul terreno acquistato, frazionamento del terreno, variazione del fabbricato, etc...);
- 5- **DOCUMENTI RELATIVE ALLE SPESE SOSTENUTE** (se chiede l'imposta sost. 20% sulla plusvalenza);
- 6- **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** (se coniugato) rilasciato dal Comune del matrimonio e/o in alcuni casi anche dall'ufficio anagrafe del Comune di residenza. Se non coniugato **CERTIFICATO DI STATO CIVILE**;
- 7- **PERMESSO O CARTA DI SOGGIORNO**: solo per extracomunitari residenti in Italia;
- 8- **POTERI DEL LEGALE RAPPRESENTANTE** (se è una società) delibera consiglio o assemblea.

SOLO PER CHI VENDE FABBRICATI:

- 9- **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICHE**: **Permesso di costruire, Concessione edilizia, Licenza edilizia, D.I.A. o SCIA** relativa alla prima costruzione, se successiva al 1 settembre 1967, e alle modifiche eseguite dopo tale data (fotocopia oppure dichiarazione degli estremi, se non risultano dall'atto di provenienza); **8.1 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'** (oppure gli estremi della richiesta presentata in Comune); **8.2 CONDONO EDILIZIO IN CORSO** – Se non è stata rilasciata la concessione in sanatoria, occorre la fotocopia integrale della domanda di condono protocollata dal Comune competente e la fotocopia dei versamenti relativi all'oblazione e ai contributi concessori;

SCUPELLI – LAZZATI SNC

Consulenti in materia “COMPRAVENDITA IMMOBILIARE”

10- CERTIFICAZIONE ENERGETICA: La proprietà dell'immobile deve produrre la “Certificazione Energetica” dell'immobile di cui si vuole promuovere o pubblicizzare la vendita o la locazione.

A partire dal primo Gennaio 2012, come disposto dalla DGR n. IX / 2555 del 24/11/2011, in tutti gli annunci economici e pubblicitari che verranno pubblicati su giornali e riviste (anche quelli gratuiti), su manifesti, volantini, cartelloni e striscioni di ogni genere, sui siti web o negli annunci radio e televisivi, dovrà essere dichiarata la classe energetica e le prestazioni energetiche dell'edificio; si rende pertanto obbligatoria la Certificazione Energetica dell'immobile o della porzione di immobile di cui si vuole promuovere o pubblicizzare la vendita o la locazione. Le sanzioni sono consistenti, si va da un minimo di 1.000 Euro ad un massimo di 5.000 Euro per ogni singolo annuncio.

11- EVENTUALI REQUISITI PREVISTE DALLE NORME IVA;

12- DICHIARAZIONE DI UN GEOMETRA (O ARCHITETTO O INGEGNERE EDILE): che attesti l'adeguata corrispondenza tra i dati nonché le schede catastali da un lato e lo stato attuale del fabbricato oggetto di vendita dall'altro.

Inoltre si richiede al Geometra incaricato una relazione puntuale di tipo “edilizio-urbanistico” (es. **l'elenco dei documenti presentati in Comune: concessione edilizia, licenza edilizia, D.I.A. o SCIA, dichiarazione fine lavori, certificato di agibilità, eventuali “permessi di costruire in sanatoria”, etc.....).**

Dall'anno 2010 spesso in Notai non stipulano l'atto di compravendita se non sono in possesso di tale dichiarazione o, in alternativa e in alcuni casi, una più completa relazione tecnica. La motivazione di questo “modus operandi” adottato da molti notai è la seguente: la normativa vigente prevede che se si stipula un atto di compravendita immobiliare e non c'è esatta corrispondenza tra i dati catastali e l'immobile oggetto di vendita, tale atto è NULLO con conseguenze che possono rivelarsi molto gravi ed onerose (art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

SEGUE PAGINA

SCUPELLI – LAZZATI SNC

Consulenti in materia "COMPRAVENDITA IMMOBILIARE"

SOLO PER CHI VENDE FABBRICATI IN COMPLESSI CONDOMINIALI:

13- SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE: prospetto analitico spesso rilasciato dall'amministratore di condominio relativamente alle spese ordinarie: due i documenti richiesti: 1 – Bilancio di previsione esercizio/ anno in corso; 2 – Bilancio Consuntivo esercizio/anno appena trascorso.

14- SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE: copia degli ultimi verbali dell'assemblea di condominio; evidenziare le spese straordinarie eventualmente già deliberate dall'assemblea di condominio;

15- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: copia del regolamento di condominio.

SOLO PER CHI VENDE TERRENI:

16- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune (in bollo);

17- PERIZIA GIURATA DI STIMA (fotocopia) se è stata pagata l'imposta del 4% (solo per terreni edificabili);

18- RINUNCIA ALLA PRELAZIONE da parte dei confinanti coltivatori diretti (solo per terreni agricoli).

VARIE ED EVENTUALI:

19- Eventuali scritture private, servitù prediali non autenticate e altro non prevedibile se non da parte di chi vende.

FINE