



**NOTAIO
LUCA PALUMBO**

Via Costantino Morin n. 12 - 00195 Roma

Tel. 06/3729018 - Fax. 06/23328392

E-mail: lpalumbo@notariato.it

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

1) Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione).

Se l'immobile è pervenuto per successione:

- a) certificato di morte;
- b) copia dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento;
- c) copia del primo acquisto (per atto tra vivi) anteriore alla successione.

2) Copia dell'eventuale proposta di acquisto/contratto preliminare di compravendita e, se registrati, quietanza del pagamento dell'imposta pagata.

3) Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali sia delle parti cedenti che degli acquirenti, con conferma della residenza e dello stato civile ivi riportato.

Se partecipa all'atto una società:

- a) Visura camerale aggiornata;
- b) fotocopia del documento d'identità (fronte-retro) del rappresentante legale;
- c) se vi è Consiglio di Amministrazione, verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'Amministratore Delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.

4) Per i soggetti coniugati in regime di separazione dei beni o legalmente separati o divorziati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio medesimo.

5) Prezzo o valore da dichiarare nell'atto e scelta in ordine al deposito del prezzo ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n. 124; in caso di richiesta di deposito del prezzo occorre fornire le coordinate bancarie (codice IBAN) per il successivo svincolo.

6) Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e/o delle caparre.

7) Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le spese di mediazione, relative fatture ed indicazione dei dati del mediatore (dati identificativi e numero di iscrizione al soppresso Ruolo presso la Camera di Commercio del mediatore persona fisica o società; dati identificativi e numero di iscrizione al soppresso Ruolo presso la Camera di Commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale e/o Partita I.V.A.).

8) Attestato di Prestazione Energetica.

9) Per i fabbricati:

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale;
- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunce di inizio attività (DIA, SCIA o CILA), relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive;
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità.

Nel caso di fabbricato locato a terzi:

- copia del contratto di locazione (completo degli estremi di registrazione);
- trattandosi di fabbricato ad uso commerciale, notifica del contratto preliminare al conduttore;
- trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, occorre verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso sussiste il diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo ed andrà rispettata la procedura di cui sopra.

10) Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa, copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa e copia dell'atto di rivendita della stessa (se non anteriore all'anno).

11) Per i terreni:

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;
- Per i soli terreni agricoli, notifica del contratto preliminare agli affittuari od ai confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;
- Per i soli terreni edificabili, eventuale perizia per la rideterminazione del valore.

12) In presenza di plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 26%, occorre l'indicazione della plusvalenza realizzata (dettagliata secondo le indicazioni legislativamente previste al fine di una corretta comunicazione all'Agenzia delle Entrate) o, in alternativa, degli elementi necessari per la relativa determinazione (valore di acquisto, documentazione delle spese sostenute per l'acquisto - ad es., parcella notarile per l'acquisto ed il mutuo strumentale allo stesso - e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione).

13) Per le donazioni:

- due testimoni che non siano parenti o affini delle parti, che siano cittadini italiani e che sappiano leggere e scrivere;
- estremi degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non) già effettuati dal donante a favore del donatario.