

ELENCO DOCUMENTI NECESSARI PER STIPULA “TRASFERIMENTI IMMOBILIARI”

DATI GENERALI FASCICOLO

VENDITORE/I:

.....

AGENZIA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO:

- NESSUNA AGENZIA
- AGENZIA:

REFERENTE.....TEL:

ACQUIRENTE/I:

.....

AGENZIA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO:

- NESSUNA AGENZIA;
- AGENZIA:

REFERENTE.....TEL:

DOCUMENTI D'IDENTITÀ (VENDITORE ED ACQUIRENTE)

PERSONE FISICHE

O DOCUMENTI D'IDENTITÀ: COPIA FRONTE/RETRO DEI (CARTA D'IDENTITÀ, OPPURE PASSAPORTO OPPURE PATENTE DI GUIDA) E DEL CODICE FISCALE (TESSERINO DEL CODICE FISCALE OPPURE TESSERA SANITARIA);

O PER GLI STRANIERI (CITTADINI EXTRA U.E.) IL PERMESSO DI SOGGIORNO O LA CARTA DI SOGGIORNO IN CORSO DI VALIDITÀ; SE IL DOCUMENTO È SCADUTO ED È IN CORSO LA RICHIESTA DI RINNOVO, CONTATTARE LO STUDIO CALARCO;

O STATO CIVILE:

O PER LE PERSONE CONIUGATE: "ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO" DA RICHIEDERE AL COMUNE OVE CI SI È SPOSATI

O PER LE PERSONE DI STATO CIVILE LIBERO O DIVORZiate LEGALMENTE: CERTIFICATO DI STATO LIBERO (DA CHIEDERE AL COMUNE DI RESIDENZA);

O PER LE PERSONE SEPARATE: FOTOCOPIA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE CHE OMOLOGA LA SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI OVVERO DELLA EVENTUALE SENTENZA CHE PRONUNCIA LA SEPARAZIONE GIUDIZIALE OVVERO ANCORA DELLA SENTENZA DI DIVORZIO (**QUESTI PROVVEDIMENTI SONO NECESSARI SOLTANTO SE ANCORA NON RISULTANO DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO**" DELL'ATTO DI MATRIMONIO).

O L'EVENTUALE CAMBIO DI RESIDENZA SE NON RISULTA DAI DETTI DOCUMENTI DI IDENTITÀ.

SOCIETÀ' E DITTE INDIVIDUALI

O PER LE DITTE INDIVIDUALI: COPIA FRONTE/RETRO DEI DOCUMENTI DI IDENTITÀ (CARTA D'IDENTITÀ, OPPURE PASSAPORTO OPPURE PATENTE DI GUIDA) DEL TITOLARE, VISURA CAMERALE AGGIORNATA;

O PER LE SOCIETÀ:

- O** COPIA FRONTE/RETRO DEI DOCUMENTI DI IDENTITÀ (CARTA D'IDENTITÀ, OPPURE PASSAPORTO OPPURE PATENTE DI GUIDA) DEL LEGALE RAPPRESENTANTE;
- O** EVENTUALI DELIBERE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E/O DI ASSEMBLEA CHE AUTORIZZANO L'OPERAZIONE

IMMOBILE OGGETTO DI COMPRAVENDITA

A) EVENTUALE CONTRATTO PRELIMINARE REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: INVIARE ALLO STUDIO CALARCO LA FOTOCOPIA DEL CONTRATTO PRELIMINARE CON TIMBRO DI REGISTRAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

B) INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO:

- O** FOTOCOPIE DEGLI ASSEGNI BANCARI, ASSEGNI CIRCOLARI, CONTABILE DI BONIFICI BANCARI PER IL PAGAMENTO DI **CAPARRE/ACCONTI** (DA ANTICIPARE ALLO STUDIO CALARCO IN FASE DI ISTRUTTORIA) E PER IL **SALDO PREZZO DA PAGARE AL ROGITO** (DA ESIBIRE IL GIORNO DELL'ATTO).

DOCUMENTAZIONE A CARICO DEL VENDITORE

O TITOLO: FOTOCOPIA DEL "TITOLO DI PROVENIENZA" (COMPRAVENDITA; PERMUTA; DIVISIONE; DONAZIONE, SUCCESSIONE);

O URBANISTICA: EVENTUALI RISTRUTTURAZIONI E/O LAVORI EDILIZI FATTI DAL VENDITORE (ATTUALE PROPRIETARIO) NELL'IMMOBILE DOPO IL SUO ACQUISTO: IN TAL CASO È NECESSARIO INVIARE ALLO STUDIO CALARCO LE COPIE DI TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE (DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA), PERMESSI DI COSTRUIRE, CONCESSIONI O LICENZE EDILIZIE) RELATIVE A TALI LAVORI;

O DATI CATASTALI: DAL PRIMO LUGLIO 2010 È OBBLIGATORIO PER LEGGE CHE LA SCHEDA CATASTALE SIA TOTALMENTE CONFORME ALLO STATO DI FATTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO DA VENDERE. **SE NON È TOTALMENTE CONFORME (OD IN CASO DI DUBBIO)**, IL VENDITORE DEVE DARE SUBITO INCARICO AL GEOMETRA PER VALUTARE SE SIA NECESSARIO PRESENTARE UNA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE (È NECESSARIO PRESENTARLA NEI CASI IN CUI LE DIFFORMITÀ INCIDANO SULLA CATEGORIA, CLASSE, CONSISTENZA E RENDITA CATASTALE). ANCHE I DATI

CATASTALI (CATEGORIA, CLASSE, VANI/MQ., RENDITA CATASTALE) DEVONO ESSERE CONFORMI (NEL SENSO SOPRA INDICATO) ALLA SCHEDA CATASTALE.

ATTENZIONE, PERCHÉ IL NOTAIO NON POTRÀ STIPULARE L'ATTO DI COMPRAVENDITA SE IL VENDITORE NON HA SEGUITO ATTENTAMENTE TUTTA QUESTA AVVERTENZA: INFATTI, L'ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE DEVE CONTENERE, A PENA DI NULLITÀ DELL'ATTO, LA DICHIARAZIONE RESA DAL VENDITORE DI CONFORMITÀ CATASTALE. **LO STUDIO NOTARILE CALARCO È A DISPOSIZIONE PER OGNI CHIARIMENTO.**

O IN CASO DI TRASFERIMENTO DI **TERRENI/AREE**, È NECESSARIO CONTATTARE LO STUDIO DEL NOTAIO CALARCO, POICHÈ SE:

O IL TERRENO È SUPERIORE A 5.000 MQ

O IL TERRENO NON È PERTINENZIALE AL FABBRICATO VENDUTO.

È OBBLIGATORIA (A PENA DI "NULLITÀ" DELLA VENDITA) L'ALLEGAZIONE IN ORIGINALE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) DEL TERRENO.

IL VENDITORE PUÒ RICHIEDERLO NEL COMUNE COMPETENTE.

O ATTESTAZIONE ENERGETICA (ACE O **APE**) DELL'IMMOBILE: IL NOTAIO NON PUO' STIPULARE LA COMPRAVENDITA SENZA APE/ACE E DEVE ESSERE ALLEGATO IN ORIGINALE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA). QUALORA NE FOSSE SPROVVISTO, IL VENDITORE DOVRÀ INCARICARE UN TECNICO CERTIFICATORE PER PREDISPORLO.

N.B. : L'APE HA VALIDITÀ 10 ANNI, MA È NECESSARIO PREDISPORNE UNO NUOVO QUANDO L'IMMOBILE HA SUBITO INTERVENTI DI MANUTENZIONE CHE HANNO MODIFICATO LE PRESTAZIONI TERMICHE (SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI, SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA, ECC).

L'APE NON È NECESSARIO NEI SEGUENTI CASI:

O VENDITA DI SOLE AUTORIMESSE O CANTINE;

O VENDITA DI FABBRICATO (AD ESEMPIO, ABITAZIONE, UFFICIO, NEGOZIO, LABORATORIO, MAGAZZINO, CAPANNONE) COMPLETAMENTE AL RUSTICO: IN TALI CASI, IL VENDITORE DEVE DARE INCARICO AD UN TECNICO CERTIFICATORE PER PREDISPORRE SU PROPRIA CARTA INTESTATA LA COSIDDETTA "DICHIARAZIONE NEGATIVA" (CIOÈ CHE NON SUSSISTONO TALI IMPIANTI). TALE DICHIARAZIONE È DA CONSEGNARE IN ORIGINALE AL NOTAIO PERCHÉ DEVE ESSERE ALLEGATA ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

N.B.: DAL 1° OTTOBRE 2015 I FABBRICATI PRIVI DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO O CLIMATIZZAZIONE, MA NON COMPLETAMENTE AL RUSTICO, DEVONO ESSERE DOTATI DI APE.

EVENTUALI:

A) NEL CASO IN CUI IL “TITOLO DI PROVENIENZA” RISALGA A MENO DI CINQUE ANNI, CONTATTARE LO STUDIO DEL NOTAIO CALARCO PER VALUTARE:

- O LA EVENTUALE DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” SE RICHIESTE NELLO STESSO “TITOLO DI PROVENIENZA”;**
- O LA EVENTUALE TASSAZIONE DI PLUSVALENZE (AI FINI IRPEF): SI PUÒ PAGARE L’IMPOSTA DEL 26% TRAMITE IL NOTAIO (SOSTITUIVA DI QUELLA DOVUTA IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI).**

B) DETRAZIONI IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI E RIQUALIFICAZIONI

ENERGETICHE: QUALORA IL VENDITORE ABBA SOSTENUTO COSTI PER INTERVENTI PER I QUALI SONO PREVISTE DELLE DETRAZIONI FISCALI, E VOGLIA CONTINUARE A GODERE DI TALI DETRAZIONI, È NECESSARIO INFORMARE LO STUDIO; NEL CASO IN CUI NON SI REGOLAMENTI IN ATTO A CHI DEBBANO ESSERE DESTINATE TALI DETRAZIONI, LE MEDESIME PASSANO AUTOMATICAMENTE ALL’ACQUIRENTE.

C) MUTUO DA ESTINGUERE E CANCELLAZIONE IPOTECA

- O FOTOCOPIA DELL’ATTO DI MUTUO;**
- O CONTEGGI ESTINTIVI RIPORTANTI LA DATA DELLA VENDITA (DA CHIEDERE ALLA PROPRIA BANCA)**
- O NOMINATIVO DELLA FILIALE DELLA BANCA CREDITRICE E DEL FUNZIONARIO DI RIFERIMENTO.**

D) SE C’È MEDIAZIONE IMMOBILIARE, INVIARE:

- O LA FATTURA DELLA PROVVISORIE (IVA COMPRESA);**
- O LE RELATIVE MODALITÀ DI PAGAMENTO (ASSEGNI BANCARI, ASSEGNI CIRCOLARI, BONIFICI BANCARI);**
- O VISURA AGGIORNATA SOCIETÀ DI MEDIAZIONE**

DOCUMENTAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A) AGEVOLAZIONI FISCALI:

O RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO "PRIMA CASA" (PER PRIVATI):

- TUTTI GLI ACQUIRENTI RICHIEDONO LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"
- SOLO UNO/ALCUNI ACQUIRENTI RICHIEDONO LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" (INDICARE I NOMINATIVI)

O CREDITO D'IMPOSTA: È UN ULTERIORE AGEVOLAZIONE PREVISTA QUANDO SI "RI-COMPRA" UNA "PRIMA CASA" ENTRO UN ANNO DALLA VENDITA DELLA PRECEDENTE "PRIMA CASA". INVIARE ALLO STUDIO CALARCO:

- COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"
- CERTIFICATO DI AVVENUTA STIPULA DELLA SUA VENDITA (DA MENO DI UN ANNO).

B.1) MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO:

BANCA FINANZIATRICE:

FILIALE.....

REFERENTE PRATICA.....

IMPORTO DEL MUTUO:

B.2) LEASING PER FINANZIARE L'ACQUISTO (SOLO SE L'ACQUIRENTE E' SOCIETA', DITTA INDIVIDUALE O LIBERO PROFESSIONISTA):

SOCIETÀ DI LEASING E FILIALE:

FUNZIONARIO DEL LEASING:

C) SE C'È MEDIAZIONE IMMOBILIARE, INVIARE:

- LA FATTURA DELLA PROVVISORIE (IVA COMPRESA);
- LE RELATIVE MODALITÀ DI PAGAMENTO (ASSEGNI BANCARI, ASSEGNI CIRCOLARI, BONIFICI BANCARI);
- VISURA AGGIORNATA SOCIETÀ DI MEDIAZIONE.