



Antonella Rebuffoni
Notaio

LUMEZZANE

Sede - Via Madre Lucia Seneci n.28
Tel. 030.8926511 - Fax 030.8926526

CONCESIO

Ufficio secondario - Via Della Segheria n.1
Tel. 030.2180206 - Fax 030.2751796

mail: arebuffoni@notariato.it
P.E.C.: antonella.rebuffoni@postacertificata.notariato.it
web: www.notaioerebuffoni.it

**DOCUMENTI PER LA STIPULA DI
ATTI IMMOBILIARI**

mail: immobiliare@notaioerebuffoni.it

Comparenti

Persone fisiche

- Fotocopia carta d'identità o patente di guida o passaporto, in corso di validità
- Fotocopia tesserino sanitario con il codice fiscale
- Se soggetti stranieri non comunitari: fotocopia permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità o relativa ricevuta di rinnovo
- Se celibe e/o nubile: certificato di stato libero
- Se coniugati: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
- Se separati o divorziati anche provvedimento giudiziale di separazione/divorzio
- Se intervento con procura: procura in originale o in copia autentica rilasciata dal Notaio che l'ha ricevuta.
- Se procura estera: traduzione e legalizzazione/apostille
- Se minori o altri soggetti incapaci: provvedimento dell'autorità giudiziaria in copia autentica

Società

- Fotocopia carta d'identità o patente di guida o passaporto, in corso di validità della persona fisica che interviene all'atto
- Dati identificativi della società quali denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e numero REA.
- Copia dello statuto aggiornato o dei patti sociali

- Eventuale libro verbali del C.d.A. o dell'assemblea dei soci per procedere ad estratto della delibera che autorizza il rappresentate in base a quanto disposto dallo statuto vigente

Persone giuridiche quali fondazioni e associazioni riconosciute

- Dati identificativi e codice fiscale dell'ente
- Decreto del Ministro dell'Interno di riconoscimento della personalità giuridica
- Certificato della Prefettura del capoluogo di provincia da dove emerge il numero di iscrizione nel registro delle persone giuridiche con l'indicazione del legale rappresentante
- Per le persone giuridiche con competenza solo "regionale", numero di iscrizione al registro regionale tenuto dalle Camere di Commercio (iscrizione determinata con Decreto del Presidente della Giunta regionale)

Comune o Provincia

- Codice fiscale dell'ente
- Copia autentica del provvedimento di nomina del dirigente che interviene in atto
- Copia autentica del verbale della delibera del Consiglio comunale che autorizza l'operazione
- Copia autentica del verbale della Giunta comunale che autorizza l'operazione
- Copia autentica della c.d. determina di spesa adottata dal "responsabile del procedimento" ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000

Documenti relativi all'immobile

Provenienza

- Se l'immobile è pervenuto al cedente per atto notarile: copia dell'atto notarile di provenienza
- Se l'immobile è pervenuto al cedente a causa di morte:
 - copia della dichiarazione di successione debitamente registrata e volturata;
 - eventuale copia dell'atto di accettazione dell'eredità o, in assenza, certificato di morte in originale rilasciato dal Comune del decesso o da quello dell'ultimo domicilio del defunto (si precisa che i costi di trascrizione dell'accettazione tacita sono a carico del cedente, salvo diverso accordo tra le parti);
 - eventuale copia del verbale di pubblicazione/registrazione del testamento;
 - copia dell'atto notarile di provenienza in capo al defunto.
- Se il titolo di provenienza è un provvedimento giudiziario: copia del provvedimento e ricevute di pagamento dell'imposta di registro
- Se l'immobile è locato a terzi:
 - copia del contratto di locazione con estremi di registrazione;
 - verifica dei presupposti per la prelazione di immobili urbani e commerciali.
- Verifica presupposti di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali)

Provvedimenti urbanistici ed edilizi

Per gli edifici

- Permessi di costruire, autorizzazioni, licenze e concessioni edilizie, D.I.A. o S.C.I.A.
- Eventuali concessioni in sanatoria
- Certificato di agibilità se rilasciato o documento comprovante la richiesta
- Eventuali atti relativi a convenzioni urbanistiche
- Se nuove costruzioni: dichiarazione di inizio e fine lavori nonché certificazioni di conformità del direttore dei lavori

Per i terreni

- Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune
- Verifica, ai fini della prelazione agraria, di affittuari o confinanti
- Precisare se il terreno è stato percorso dal fuoco

✓ Servizi offerti dallo studio

Lo studio del Notaio Antonella Rebuffoni offre la possibilità di avvalersi di tecnici qualificati che possano recarsi anche presso l'edificio oggetto di contratto, nonché presso i competenti Uffici (come l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio del Catasto), al fine di verificare e certificare, con una dettagliata relazione, la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile trasferito, così da evitare spiacevoli sorprese quali ad esempio abusi edilizi mai sanati e non dichiarati dalle parti.

Per maggiori informazioni consultare il sito: www.notaiorebuffoni.it/go/48/controlli-urbanistici-e-catastali-.aspx

Impianti e Attestato di Prestazione Energetica (APE)

- Certificato di messa a norma degli impianti elettrici ed idraulici: non è indispensabile ai fini della stipula dell'atto, ma è richiesta la consegna alla parte cessionaria
- Attestato di prestazione energetica (APE), redatto da un tecnico abilitato, ad eccezione di:
 - immobili privi di impianti di riscaldamento (censiti in Catasto con le categorie C/2, C/6 e C/7);
 - immobili privi di impianti di riscaldamento diversi dalle suddette categorie purché risulti da apposita dichiarazione del tecnico certificatore;
 - donazioni (per le quali è **comunque richiesto l'obbligo di dotazione** ma non di allegazione e consegna).

✓ Servizi offerti dallo studio

Per il caso in cui l'immobile non presenti la dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è possibile rivolgersi direttamente allo studio del Notaio Antonella Rebuffoni affinché provveda direttamente, con l'ausilio di tecnici certificatori abilitati, alla predisposizione della documentazione attestante la prestazione energetica dell'immobile.

Per maggiori informazioni consultare il sito: www.notaiorebuffoni.it/go/51/attestato-di-prestazione-energetica.aspx

Prezzo e mezzi di pagamento

Per i trasferimenti a titolo oneroso

- Indicazione dell'importo del prezzo di vendita
- Fotocopia dei mezzi di pagamento utilizzati: assegni, bonifici, vaglia postali
- Se il prezzo viene pagato mediante accollo del mutuo fondiario garantito da ipoteca gravante sull'immobile oggetto di vendita: documentazione bancaria attestante il debito residuo (calcolato in riferimento alla data di stipula dell'atto)
- Se il prezzo viene pagato direttamente dai genitori o con provvista fornita da questi: documenti d'identità dei genitori

Per le donazioni

- Estremi degli eventuali precedenti atti di donazione effettuati tra i medesimi soggetti e relativo valore alla data dell'atto da stipularsi
- Valutare eventuali "rinunzie all'opposizione" da parte dei futuri legittimari del donato

Ulteriori documenti

- Se le parti si sono avvalse di un mediatore immobiliare:
 - dati del mediatore o della società di mediazione immobiliare e relativa S.C.I.A.;
 - fotocopia fatture emesse dal mediatore;
 - fotocopia mezzi di pagamento: assegni, bonifici, vaglia postali.
- Copia dell'eventuale precedente contratto preliminare registrato
- Se il cedente è un costruttore:
 - "polizza decennale postuma" se prevista ai sensi di legge;
 - ultimo atto del complesso in cui si trovano le unità immobiliari (se possibile).
- Se l'unità immobiliare si trova in condominio:
 - regolamento di condominio e tabelle millesimali;
 - attestazione dell'amministratore del condominio relativa all'insussistenza di pendenze circa spese e contributi condominiali nonché eventuali delibere dell'assemblea circa spese straordinarie.

Documenti richiesti ai fiscali

- Se l'atto di provenienza è stato stipulato da meno di cinque anni, valutare l'eventuale plusvalenza fiscale in capo al venditore nonché l'eventuale decadenza dalle "agevolazioni prima casa" (qualora richieste nell'atto di provenienza)
- Fotocopia bonifici e fatture relativi ad eventuali detrazioni fiscali del 36%, 50% e 55%.
- Se piccola proprietà contadina: certificato rilasciato dall'Inps attestante l'iscrizione nella relativa sezione previdenziale

Lo studio notarile si riserva di integrare il presente elenco una volta esaminata nel dettaglio l'intera pratica. Si invita a contattare direttamente lo studio notarile per eventuali chiarimenti sulla documentazione richiesta.