

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Cosa devi portare con te

● SE INTERVENGONO ALL'ATTO PERSONE FISICHE

- Carta di identità, patente o passaporto (in corso di validità)
- Tesserino sanitario
- Certificato di residenza (attuale)

⊕ Per stranieri extracomunitari

- Permesso di soggiorno (in corso di validità)

⊕ Per celibi, nubili, vedovi

- Certificato di stato libero o di vedovanza

⊕ Per coniugi

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Eventuale copia dell'atto di separazione dei beni
- Eventuale copia dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale

⊕ Per coniugi separati

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Provvedimento giudiziale (sentenza/decreto) di separazione

⊕ Per coniugi divorziati

- Certificato di stato libero
- Provvedimento giudiziale (sentenza/decreto) di divorzio

⊕ Per procuratori

- Procura speciale in originale
- Procura generale in copia autentica

⊕ Per soggetti incapaci (minori, interdetti, inabilitati, beneficiari di amministrazione di sostegno)

- Autorizzazione giudiziale

● **SE INTERVENGONO SOCIETÀ O DITTE INDIVIDUALI**

- Carta di identità del legale rappresentante o del titolare (in corso di validità)

⊕ **Per società**

- Visura camerale (con PEC)
- Statuto/Patti sociali

⊕ **Per enti (Associazioni, Fondazioni, Comitati)**

- Atto costitutivo
- Eventuale statuto
- Eventuale visura camerale
- Eventuale certificato iscrizione a registri pubblici
- Certificato di attribuzione di codice fiscale/P.IVA

⊕ **Per società ed enti con organo amministrativo collegiale**

- Libro verbali con delibera firmata

⊕ **Per enti locali (Comuni, Province, Regioni)**

- Provvedimento di nomina a dirigente
- Statuto
- Copia autentica della Delibera del Consiglio/Giunta
- Copia autentica della eventuale determina di spesa

⊕ **Per procuratori**

- Procura speciale in originale
- Procura generale in copia autentica

● **DOCUMENTI RELATIVI ALL'OGGETTO DI TRASFERIMENTO**

- Titolo di provenienza (atto notarile o sentenza)

⊕ **In caso di provenienza successoria**

- Copia integrale della dichiarazione di successione completa degli estremi di registrazione, con attestato di avvenuto pagamento delle imposte
- Eventuale testamento
- Eventuale accettazione espressa di eredità (per notaio o cancelliere)
- Eventuale certificato di morte per procedere alla formalità di accettazione tacita dell'eredità

⊕ **In caso di contratto preliminare**

- Copia del contratto preliminare con estremi di registrazione

⊕ **Se la trattativa è stata conclusa mediante agenzia immobiliare**

- Visura camerale della società o impresa individuale di mediazione immobiliare
- Fatture relative alle provvigioni
- Pagamento delle provvigioni (copia completa degli assegni e/o bonifici)

⊕ **Se è previsto pagamento in denaro**

- Indicazione del prezzo complessivo
- Copia completa di eventuali assegni e/o dei bonifici precedenti la stipula dell'atto (pagamento di caparre e/o acconti)
- Se la parte acquirente intende finanziare l'acquisto con la stipula di un mutuo occorrono i riferimenti della banca erogante e/o del mediatore creditizio

⊕ **Consegna dell'immobile**

- Indicazione se la consegna delle chiavi è contestuale alla stipula dell'atto
- In caso di consegna differita, indicazione della data e dell'inserimento di eventuali penali per ritardata consegna

⊕ **Se unità immobiliare urbana**

- Visura catastale
- Planimetria ultima depositata in catasto, che deve corrispondere all'attuale stato di fatto
- Eventuali vincoli sull'immobile (= prelazione "urbana" o prelazione A.L.E.R., Soprintendenza Belle Arti, Edilizia convenzionata, ecc.)
- Eventuali comunicazioni o autorizzazioni comunali per trasferimento box/parcheggi
- Titoli edilizi ed urbanistici comunali dal 1967 in avanti per la costruzione o la ristrutturazione (= licenze, concessioni, comunicazioni, autorizzazioni, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., permessi di costruire, pratiche di condono, agibilità/abitabilità, altri titoli abilitativi ovvero certificazione di tecnico abilitato firmata digitalmente) muniti di numero di protocollo e data di rilascio o presentazione tolo di provenienza (atto notarile o sentenza)
- C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica), in caso di area pertinenziale superiore a 5000 mq

- A.C.E./A.P.E. (= Attestato di certificazione o prestazione energetica) in corso di validità

⊕ **Se c'è condominio**

- Regolamento di condominio in vigore integrale
- c.d. Liberatoria condominiale alla data prevista per la stipula dell'atto (= dichiarazione dell'amministratore circa la sussistenza o insussistenza debiti pregressi, lavori in corso, delibere straordinarie, cause condominiali in corso)

⊕ **Se terreno**

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Eventuale prelazione "agricola" del coltivatore diretto o del confinante
- C.D.U. (= Certificato di destinazione urbanistica) in corso di validità

⊕ **Se vi è precedente ipoteca**

- Lettera di assenso a cancellazione da parte della Banca
- Conteggi estintivi del mutuo, da parte della Banca, alla data prevista per la stipula dell'atto

⊕ **Per aspetti fiscali**

- Verifica presupposti per agevolazioni
- Verifica plusvalenza se vendita infraquinquennale
- Verifica credito di imposta
- Eventuale cessione delle detrazioni fiscali