



DOTT. ALBERTO CERVIA

NOTAIO

Via Italia n. 46, 20900 Monza (MB) - Via Sant'Andrea n. 19, 20121 Milano (MI)

info@notaiocervia.net

tel. +39.039.5987518

SCHEDA INFORMATIVA PER ISTRUIRE LA PRATICA DOCUMENTI PARTE VENDITRICE

Per poter procedere più celermente possibile alla stesura del rogito notarile si invita a compilare il presente modulo a **cura di ogni parte venditrice e di fornire la documentazione richiesta anche nel modulo "NOTE IMPORTANTI" (in particolare punto 1 e 1.1).**

n.b.: Barrare ove richiesto () l'opzione prescelta

1. COGNOME E NOME DELLA PARTE VENDITRICE:

(È necessario allegare: copia carta identità e codice fiscale in corso di validità)
- per i cittadini stranieri occorre permesso di soggiorno in corso di validità -
(comunicare l'eventuale difficoltà o poca conoscenza della lingua italiana)

() Barrare se la parte ha più di 80 (ottanta) anni
(in questo caso è necessario allegare l'estratto per riassunto dell'atto di nascita)

2. ATTUALE RESIDENZA

3. RECAPITI TELEFONICI

4. INDIRIZZO E-MAIL

5. STATO CIVILE

Celibe/ nubile

Vedovo/a

Divorziato/a

(è necessario allegare certificato di stato civile in carta libera rilasciato dal Comune)

Coniugato/a in comunione legale dei beni

Coniugato/a in separazione dei beni

(è necessario allegare estratto per sunto dell'atto di matrimonio (rilasciato dal Comune ove è stato celebrato il matrimonio))

Matrimonio estero non trascritto in Italia

(è necessario produrre, con traduzione in italiano, il certificato di matrimonio e indicare quale sia la legge regolatrice del matrimonio (si valuterà insieme la produzione di altro materiale comprovante il regime patrimoniale dei coniugi))

Separato/a legalmente

(è necessario allegare copia della sentenza che dispone la separazione giudiziale / accordo dei coniugi omologato dal giudice)

Unione civile

(è necessario allegare l'estratto del registro delle unioni civili (rilasciato dal Comune ove è stata celebrata l'unione civile))

6. PREZZO PATTUITO TRA LE PARTI – DIRITTO E QUOTA

6.1 La vendita riguarda il diritto di:

Proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Attenzione se oggetto di compravendita sono diritti reali di godimento (es diritto di superficie e diritto di usufrutto) che generano autonomo reddito è necessario consultare il proprio professionista fiscale per accertare l'eventuale plusvalenza che andrà inserita nella dichiarazione dei redditi.

6.2 La vendita riguarda la quota del _____ %

6.3 Il prezzo dovrà essere indicato separatamente per ciascun bene oggetto di vendita (es. appartamento 150.000,00 e box 30.000,00)

7. È STATO SOTTOSCRITTO UN CONTRATTO PRELIMINARE?

NO

SI'

(Se sì allegare copia del preliminare)

(Se sì e il preliminare è stato registrato è necessario allegare copia dello stesso munita degli estremi di registrazione e mod. F23)

8. IL VENDITORE SI È SERVITO DI AGENZIA IMMOBILIARE?

NO

SI'

(Se sì è necessario fornire recapiti agenzia immobiliare):

a) telefono: _____

b) e-mail: _____

Fattura Agenzia Immobiliare:

saldo al rogito

(Se dato acconto è necessario allegare copia pagamenti effettuati (assegni, bonifici, ecc.))

già saldata

(Se già saldata è necessario allegare copia pagamenti effettuati (assegni, bonifici, ecc.))

9. DATA PREVISTA PER IL ROGITO

10. CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DELLE CHIAVI

Contestuale al rogito

Non contestuale.

In tal caso, indicare:

a) la data di consegna:

b) eventuale penale prevista per ritardata consegna di Euro _____ al giorno

11. L'IMMOBILE HA SUBITO MODIFICHE DA QUANDO È STATO ACQUISTATO?

n. b. se l'immobile è dotato di "impianto fotovoltaico" consultare il campo NOTE IMPORTANTI (punto 1 lett. L)

NO

SI'

(N.B. è necessario allegare provvedimenti autorizzativi presentati/richiesti al Comune e relativi Elaborati Grafici).

12. LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE DEPOSITATA IN CATASTO RISPECCHIA LO STATO DI FATTO DELLO STESSO?

NO

SI

(**n.b.** se disponibile fornire fotocopia della stessa)

13. CIS (Certificati di idoneità Statica)

Si è in possesso di tale documento? (per dubbi chiedere all'amministratore di condominio)

NO

SI'

(**n.b.** se si fornire fotocopia di tale documento)

14. EVENTUALE ESTINZIONE MUTUO

- Mutuo Estinto: serve la lettera dell'avvenuta estinzione da parte della Banca
- Mutuo da Estinguere: servono conteggi di estinzione su carta intestata della banca. Se l'atto si stipula nel pomeriggio, i conteggi devono essere fatti al giorno lavorativo successivo alla stipula.
- Mutuo da Estinguere a cura del Notaio (per maggiori dettagli, si rinvia a quanto indicato nelle NOTE IMPORTANTI punto 4 par. 4.1)

15. RIVENDITA PRIMA DEI 5 ANNI?

Per maggiori dettagli, si invita a quanto indicato nelle NOTE IMPORTANTI (punto 5)

- NO
- SI'
- (Se sì, riacquista altro immobile come prima casa?):
- NO
- SI'

16. EVENTUALE PLUSVALENZA

Per maggiori dettagli, si invita a quanto indicato nelle NOTE IMPORTANTI (punto 5 lett. B)

- Verrà inserita nella dichiarazione dei redditi
- Verrà versata al rogito
- (Se versata al rogito è necessario allegare fattura del Notaio relativa al rogito precedente, eventuale fattura rilasciata dalla società costruttrice ed eventuali fatture per spese sostenute per ristrutturazione)

17. EVENTUALE PLUSVALENZA DA SUPERBONUS 110

E' derivante da lavori per i quali si sia fruito del Super-Bonus per interventi di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico o di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per maggiori dettagli, si invita a quanto indicato nelle NOTE IMPORTANTI (punto 7)

- Verrà inserita nella dichiarazione dei redditi
- Verrà versata al rogito
- (Se versata al rogito è necessario allegare fatture per spese sostenute per ristrutturazione)

18. DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- NO
- SI'
- (Se SI' indicare se):
- rimangono in capo del venditore
- vengono trasferiti all'acquirente

19. IMMOBILE SOGGETTO A PRELAZIONE?

(per maggiori dettagli, si rinvia a quanto indicato nelle NOTE IMPORTANTI punto 6)

- NO
- SI'
- se si Specificare quali: _____
-

20. Spese condominiali la liberatoria delle spese condominiali rilasciata dall'amministratore di condominio dev'essere necessariamente anticipata a mezzo email al nostro studio almeno due giorni prima della data fissata per la stipula del rogito in modo da poter verificare la correttezza della stessa nonché l'eventuale presenza di spese straordinarie già deliberate, cause in corso contro il condominio, fondi spese da rimborsare.

21. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

() Immobile in Lombardia:

attestato di prestazione energetica in corso di validità (occorre anticipare la scansione via email)

() Immobile in Regione diversa della Lombardia:

(occorre anticipare appena possibile a mezzo email la scansione dell'attestato in modo da valutarne la validità e comunque andrà prodotto o in originale, se in forma cartacea, o in copia firmata digitalmente da parte del soggetto certificatore inviato allo Studio Notarile).

() Immobile esente da obbligo di attestato

(occorre ove il caso inviare dichiarazione del tecnico per l'esenzione)

22. INCAPACI/AMMINISTRATI

(Attenzione qualora fosse questo il caso contattare lo studio notarile al più presto)

() Maggiorenni Incapaci / Presenza di Amministratore di Sostegno

È necessario allegare copia del relativo provvedimento e indicare i dati del soggetto che agisce in rappresentanza (con i suoi recapiti e copia documento di identità e codice fiscale)

NB occorrerà apposita autorizzazione per gli atti di straordinaria amministrazione.

() Minori

È necessario prendere contatti con il nostro Studio, con ampio anticipo per l'ottenimento dell'apposita autorizzazione per gli atti di straordinaria amministrazione.

N.B Se necessario ricorso per autorizzazione per il compimento di atti di straordinaria amministrazione per minori/incapaci maggiorenni/amministrati: i costi saranno da concordare

20. EVENTUALI OSSERVAZIONI - SEGNALAZIONI

NOTE IMPORTANTI

1. DOCUMENTI NECESSARI PER LA STESURA DEL ROGITO:

- a) atto di acquisto degli immobili oggetto della compravendita;
- b) se l'immobile è pervenuto per successione, occorre copia della denuncia di successione e dell'eventuale pubblicazione di testamento, la fotocopia della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio o dell'atto notorio, fotocopia del certificato di morte, e copia dell'atto di acquisto col quale l'immobile è pervenuto al deceduto;
- c) planimetria catastale;
- d) per le Società: certificato camerale con poteri di rappresentanza, eventuale delibera del Consiglio di Amministrazione, documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- e) se trattasi di terreni/aree scoperte accatastate separatamente dal fabbricato principale: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in forma cartacea (per la copia digitale occorrerà indicare, al momento della richiesta, che l'invio deve essere fatto alla PEC: ciro.devivo@postacertificata.notariato.it);
- f) certificazione energetica, obbligatoria per legge dal 1° luglio 2009 per tutti i fabbricati dotati di impianto di riscaldamento (si ricorda che la durata è di 10 anni);
- g) per garantire la parte acquirente, è necessario allegare dichiarazione relativa alle spese condominiali come da modelli a seconda dei casi, di cui si allega copia da completare a cura dell'amministratore del condominio
- h) eventuale contratto di locazione dell'immobile
- i) se l'immobile oggetto di trasferimento è stato costituito in fondo patrimoniale è necessario valutare la richiesta di apposita autorizzazione del tribunale. È necessario, pertanto, prendere contatti con lo studio.
- l) in caso di presenza di impianti fotovoltaici sono necessari: (i) titoli edilizi in virtù dei quali gli impianti sono stati realizzati; (ii) convenzione con il GSE per le relative volture. Qualora l'impianto sia accatastate sarà necessario inoltre produrre i dati identificativi catastali (secondo la Circolare n. 27/E del 2016 un impianto fotovoltaico è da accatastate solo quando questi incrementi il valore catastale dell'immobile, o la relativa redditività ordinaria, di una percentuale pari o superiore al 15%).

1.1 POSTO AUTO (MILANO).

In caso di posto auto in subconcessione amministrativa in Comune di Milano, avvisare immediatamente e fornire l'atto di acquisto.

2. IMMOBILE PERVENUTO IN FORZA DI SUCCESSIONE

Qualora la l'immobile sia pervenuto per successione, e non risulti trascritta alcuna accettazione di eredità, dovrà procedersi alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità. In tal caso, è necessario esibire, in originale, certificato di morte. I costi sono indicati nel documento allegato.

3. CONFORMITA' "CATASTALE"

Il venditore dovrà dichiarare nell'atto notarile che i dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dei locali venduti.

Qualora i dati dell'intestatario dell'immobile non fossero aggiornati, occorre provvedere al loro allineamento. Lo Studio Notarile può procedere a tale adempimento. Nel documento allegato sono riportati i costi.

4. EVENTUALE ESTINZIONE MUTUO E CANCELLAZIONE IPOTECA

4.1 SE IL MUTUO È DA ESTINGUERE:

- a) se il notaio cura l'estinzione del mutuo, la parte venditrice dovrà versare al notaio le spese relative (da un minimo di 250 + iva ad un massimo di 400 euro + iva)
- b) se il notaio non cura l'estinzione del mutuo, dovrà essere sottoscritto mandato da cui risulti il soggetto incaricato della estinzione, con relativa accettazione.

- Cancellazione Ipoteca:

- se incarico al notaio, occorre riferire al venditore il costo di euro 800 + iva (ottocento) + eventuali oneri di cancellazione richiesti dalle banche (es. Banca Intesa San Paolo chiede 77,5 euro per ogni cancellazione);
- se la cancellazione avviene con la procedura c.d. "BERSANI", occorre lettera della Banca creditrice contenente impegno a provvedere a comunicare la cancellazione entro i trenta giorni.

5. RIVENDITA PRIMA DEI CINQUE ANNI

- a) Nel caso in cui il venditore venda l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto, decadrà dalle agevolazioni fiscali qualora non proceda, entro i dodici mesi successivi, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

In tal caso, potrà essere richiesto il deposito della somma corrispondente alla sanzione fiscale.

- b) nel caso il venditore venda l'immobile non adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra data di acquisto e data di cessione prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto, dovrà versare la relativa plusvalenza. Tale imposta potrà essere versata in sede di dichiarazione dei redditi ovvero in sede di rogito, versando il relativo importo al notaio rogante.

6. PRELAZIONE

Se oggetto della compravendita sono immobili soggetti al diritto di prelazione (ad es. immobile locato, immobile sottoposto alla tutela delle cd "Belle Arti", immobile soggetto alla prelazione dell'ALER (<https://alermipianovendite.it/diritto-di-prelazione>), terreni agricoli per i casi in cui esista la prelazione agraria) è necessario:

- comunicare (con un mese di anticipo salvo diverso termine indicato da eventuale contratto) al soggetto titolare del diritto di prelazione l'intenzione di procedere alla cessione dell'immobile, dettagliando le condizioni di vendita (incluso il prezzo e le modalità di pagamento), tramite lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, o altro strumento idoneo a certificare la data della comunicazione e la sua ricezione;
- attendere che decorra il tempo utile per considerare estinto il diritto di prelazione ovvero ricevere dichiarazione scritta da parte del soggetto titolare del diritto di prelazione di non volersi avvalere del diritto spettante, dettagliando le condizioni di vendita;

7. EVENTUALE PLUSVALENZA DA SUPERBONUS 110

Gli immobili oggetto di alienazione sono stati oggetto di interventi che hanno fruito delle agevolazioni di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 convertito con legge n. 77/2020 (Super-Bonus).

Preciso che, ai sensi dell'art. 67 comma 1 del TUIR, sono tassate le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”.

Modello da far compilare all'amministratore di condominio (caso SENZA SUPERBONUS)

SPETT. LE STUDIO NOTARILE

Il sottoscritto:

(1) _____

in qualità di Amministratore del condominio sito in

(2) _____

con la presente attesta che alla data del _____ il/i Signor/i

(3) _____

in relazione alla programmata vendita da parte del/dei suddetto/i delle unità immobiliari di loro proprietà, facenti parte del condominio suddetto, il/i Signor/i sopra indicati hanno esattamente adempiuto al pagamento di tutte le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, da essi finora dovute e che pertanto il condominio ad oggi non vanta alcun credito verso i predetti.

Il sottoscritto attesta altresì:

- a) che non sono in corso né sono stati deliberati lavori di natura straordinaria dai quali derivi alcun tipo di spesa per gli aventi causa dai condomini predetti;
- b) non vi sono cause in corso né, a conoscenza del sottoscritto, sono accaduti altri eventi dai quali potrebbero derivare spese per gli aventi causa dai condomini predetti

(timbro, data e firma dell'amministratore condominiale)

- (1) dati dell'amministratore del condominio
- (2) ubicazione condominio
- (3) nominativi dei condomini venditori

Modello da far compilare all'amministratore di condominio (caso CON SUPER BONUS)

SPETT.

Il sottoscritto:

_____ (1)

in qualità di Amministratore del condominio sito
in _____ (2)

con la presente attesta che alla data del _____

il/i
Signor/i _____ (3)

in relazione alla programmata vendita da parte del/dei suddetto/i delle unità immobiliari di loro proprietà (fg _____ mappale _____ subalterno _____), facenti parte del condominio suddetto, il/i Signor/i sopra indicati hanno esattamente adempiuto al pagamento di tutte le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, da essi finora dovute e che pertanto il condominio ad oggi non vanta alcun credito verso i predetti.

Il sottoscritto attesta altresì:

- a) che non sono in corso né sono stati deliberati lavori di natura straordinaria dai quali derivi alcun tipo di spesa per gli aventi causa dai condomini predetti;
- b) che non sono stati effettuati sulle parti comuni condominiali lavori per i quali è stato utilizzato il *Superbonus*;
- c) non vi sono cause in corso né, a conoscenza del sottoscritto, sono accaduti altri eventi dai quali potrebbero derivare spese per gli aventi causa dai condomini predetti
- d) si segnala inoltre che non è presente un fondo accantonamento.

in alternativa

- d) si segnala che è presente un fondo accantonamento la cui quota che dovrà essere versata al venditore all'atto del rogito dagli acquirenti, è pari ad euro

(timbro, data e firma dell'amministratore condominiale)

(1) dati dell'amministratore del condominio

(2) ubicazione condominio

(3) nominativi dei condomini venditori

COSTI AGGIUNTIVI PER EVENTUALI ATTIVITA' ACCESSORIE EFFETTUATE DALLO
STUDIO NOTARILE

Recupero planimetria catastale: Euro 30,00 a planimetria

Correzione intestazione catastale: Euro 210,00

Calcolo plusvalenza: Euro 250,00

Accettazione tacita: Euro 600,00

Deposito per decadenza agevolazioni prima casa: da concordare

Ricorso per autorizzazione per il compimento di atti di straordinaria amministrazione per
minori/incapaci maggiorenni/amministrati: da concordare