

Studio Notarile Giuseppa Maria Pulvirenti
43121 PARMA Viale Mentana n.14/A
Tel. 0521 231822 - 286330 Fax 0521 231345
43056 S.POLO di TORRILE Strada Asolana n.19/C
gpulvirenti@notariato.it
giuseppamaria.pulvirenti@postacertificata.notariato.it

OGGETTO: elenco documenti per compravendite di immobili:

- carta di identità e codice fiscale di tutte le parti, con specifica della residenza attuale qualora diversa rispetto a quella indicata nel documento (tali documenti possono essere anticipati in fotocopia o scansione, ma dovranno essere esibiti in originale al notaio il giorno della stipula);

- permesso di soggiorno per stranieri; qualora fosse in corso di rinnovo occorre fornire il codice dell'assicurata con cui è stata spedita la richiesta di rinnovo, che il notaio verificherà sul sito della Polizia di Stato;

- certificato di stato civile libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per i soggetti coniugati o copia della sentenza di separazione giudiziale;

- eventuali procure dovranno essere anticipate in fotocopia o scansione e consegnate in originale o copia autentica il giorno della stipula;

- se il venditore è una società, occorre fornire copia dello statuto sociale vigente, un documento di identità del legale rappresentante e, qualora prevista dallo statuto, la delibera del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci, stampata sul relativo libro verbali, che autorizza l'operazione;

il notaio provvederà in proprio ad estrapolare dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio la visura camerale aggiornata della società;
provvederà inoltre (con spese a carico della parte venditrice) a richiedere al Registro delle Imprese un certificato di vigenza e libertà da procedure fallimentari/concorsuali a carico della società venditrice;

- copia del rogito di acquisto dell'immobile da parte del venditore o della dichiarazione di successione completa di quietanza di pagamento delle imposte di successione.
Si precisa che la sola dichiarazione di successione non è sufficiente per costituire la provenienza dell'immobile in capo al venditore; occorre anche l'accettazione dell'eredità che può essere espressa o tacita, ossia ricevuta in occasione del rogito di vendita; essa ha un costo notarile a sé che dipende dal numero di immobili caduti in successione; in tal caso occorre fornire anche un certificato di morte in originale;

- copia della proposta di acquisto o del contratto preliminare con estremi di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e l'importo dell'imposta versata per la registrazione che verrà portata in detrazione dalle imposte dovute per il rogito;

- copia degli assegni o degli ordini di bonifico per il pagamento della caparra e di eventuali acconti;

- fatture dell'agenzia immobiliare e copia degli assegni o degli ordini di bonifico di

pagamento delle provvigioni;

- il notaio provvederà in proprio ad estrapolare le visure catastali storiche, le planimetrie e le mappe catastali degli immobili oggetto di vendita e ad effettuare le ispezioni ventennali nei pubblici registri immobiliari, per verificare la continuità delle trascrizioni degli acquisti e l'esistenza di eventuali ipoteche, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli;

- invece per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile, il notaio deve richiedere, ed è prassi obbligatoria per tutti in Notai del Distretto di Parma, il sopralluogo di un tecnico, scelto e pagato dalla parte venditrice, che certifichi la conformità fra lo stato di fatto dell'immobile, le visure e le planimetrie catastali e le concessioni edilizie/permessi di costruire rilasciati dal Comune, con particolare attenzione all'iter conclusivo della pratica edilizia consistente nel rilascio del certificato di abitabilità (oggi S.C.E.A.-Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità).

In assenza di tale referto tecnico di conformità edilizia, il notaio dovrà limitarsi all'esame formale della documentazione urbanistica esibita dalle parti senza alcuna garanzia di effettiva regolarità dell'immobile;

- in caso di terreni privi di fabbricati o di terreni venduti unitamente a fabbricati, ma aventi un'estensione superiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati, occorre che la parte venditrice fornisca al notaio il certificato di destinazione urbanistica, che viene rilasciato dal Comune ed ha validità per un anno dalla data di rilascio;

- la parte venditrice deve altresì fornire al notaio l'A.P.E.-Attestato di prestazione energetica relativo ad abitazioni, uffici, negozi, compilato da tecnico autorizzato e registrato presso la Regione, che ha una validità di dieci anni dalla data di registrazione;

- gli impianti dovrebbero essere dotati al momento della vendita di certificati di conformità alla regola dell'arte ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37;

le parti però possono derogare a tale obbligo e l'acquirente può quindi accettare gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, assumendosi i relativi obblighi di manutenzione e adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza;

- nel caso in cui il venditore abbia in corso un mutuo con ipoteca sull'immobile, occorre fornire il contatto mail o telefonico con la banca mutuante perché il notaio possa organizzare l'estinzione del mutuo contestualmente alla stipula della vendita, chiedendo i conteggi di estinzione anticipata e facendo predisporre dall'acquirente gli assegni circolari per l'importo richiesto;

- se l'immobile è locato, occorre la copia del contratto di locazione registrato; il notaio valuterà caso per caso se sussistono i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione dell'inquilino e suggerirà gli strumenti per evitarla;

- se gli immobili oggetto di vendita sono terreni agricoli potrebbe sussistere il diritto di prelazione di agricoltori affittuari o confinanti con i terreni stessi;

in tal caso il notaio, con la collaborazione della parte venditrice, convocherà i soggetti aventi diritto presso il proprio studio per la rinuncia al diritto di prelazione o verificherà che gli stessi non abbiano esercitato il diritto di prelazione nei termini prescritti dalla legge e decorrenti dalla notifica del contratto preliminare;

- certificazione rilasciata dall'amministrazione del condominio che attesti l'inesistenza di debiti per spese ordinarie e straordinarie e l'inesistenza di cause giudiziarie intraprese dal condominio;

- indicazione da parte del venditore di eventuali spese di ristrutturazione o risparmio energetico o assimilate, anche relative alle parti condominiali, per le quali stia godendo di detrazioni fiscali; in assenza di tale indicazione nulla sarà specificato nel rogito e quindi il diritto a tali detrazioni sarà trasferito all'acquirente;

- N.B. qualora oggetto di vendita sia un immobile di nuova costruzione, la parte venditrice deve fornire alla parte acquirente una polizza assicurativa che copra, per la durata di dieci anni, eventuali danni e difetti di costruzione manifestatisi nell'immobile;

- N.B. qualora vengano venduti terreni edificabili, il venditore incorre in plusvalenza che deve essere pagata in base alla propria aliquota Irpef nella denuncia dei redditi presentata l'anno successivo alla data del rogito; per limitare l'importo di tale plusvalenza il venditore può rivolgersi ad un tecnico che predisponga una perizia di stima a seguito della quale sarà pagata un'imposta sostitutiva ad aliquota ridotta;

- N.B. se l'acquirente aveva già una "prima casa" venduta da meno di un anno, o ne possiede una che ha intenzione di vendere entro un anno dal nuovo acquisto, deve fornire copia del precedente rogito di acquisto perché il notaio valuti i presupposti per godere di uno sconto fiscale chiamato "credito di imposta".

Il Notaio Pulvirenti e il suo staff rimangono a disposizione per ogni ulteriore delucidazione e approfondimento.