



## ATTI IMMOBILIARI

- **Contratti preliminari (compromessi)**
- **Compravendite**
- **Permute**
- **Donazioni**
- **Divisioni**
- **Costituzioni, cessioni, rinunce, affrancazione di diritti reali immobiliari (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitu', enfiteusi)**
- **Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio**
- **Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di mediazione obbligatoria**
- **Datio in solutum (trasferimento di diritti immobiliari in luogo di pagamento art. 1197 del Codice Civile)**
- **Conferimenti di immobili in societa'**
- **Fusioni, Scissioni con immobili**
- **Assegnazione di beni ai soci**
- **Trasferimenti di azienda o di ramo d'azienda con immobili**
- **Ripetizione in atto pubblico di scritture private non autenticate aventi ad oggetto immobili**
- **Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo urbanistico**

### Parti

- Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria, in corso di validità (al rogito occorrerà esibire l' originale)
- Certificato di residenza in carta libera
- Certificato di nascita in carta libera
- Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio (in carta libera) rilasciato dal Comune dove è stato celebrato il matrimonio (in data recente)

ovvero

- Certificato di stato civile libero (in carta libera)
- Omologa del verbale di separazione o copia sentenza divorzile

### Per gli stranieri extracomunitari:

- Fotocopia del Passaporto e, se in possesso, della Carta d'Identità italiana e del codice fiscale/tessera sanitaria (al rogito occorrerà esibire l' originale)

---

#### Notaio Carla Fresca Fantoni

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



- Certificazioni anagrafiche rilasciate dal paese di provenienza o dal Consolato di appartenenza, debitamente tradotte e legalizzate;
- Fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o se scaduto, documentazione comprovante la richiesta di rinnovo (occorre verificare se gli stranieri conoscono la lingua italiana al fine delle formalità previste dalla legge per la validità dell' atto) (al rogito occorrerà esibire l' originale)

Per gli stranieri non titolari di permesso di soggiorno lo studio dovrà accertarsi la condizione di reciprocità.

**Per coloro che intervengono tramite procuratore:**

- Procura speciale in originale o copia autentica notarile in bollo della Procura Generale
- Fotocopie del documento di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria sia del mandante sia del procuratore (all' atto dovrà essere esibito l' originale del documento di identità del procuratore)

**Per i minorenni, gli interdetti, gli inabilitati e coloro ai quali sia stato nominato un amministratore di sostegno:**

- Copie conformi (in bollo – salvo che siano esenti per Legge) dei Provvedimenti autorizzativi di volontaria giurisdizione emessi dal Giudice Tutelare/Tribunale/altre Autorità competenti
- Certificato di stato di famiglia in carta libera
- Codice fiscale/tessera sanitaria e, se in possesso, fotocopia del documento di riconoscimento, per i minori
- Fotocopie del documento di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria degli esercenti la potestà/degli esercenti la tutela/la curatela e/o dell'Amministratore di sostegno, nonchè dei rispettivi rappresentati

**Per le Società:**

- Visura della Camera di Commercio con dati della società (denominazione, sede, n° di iscrizione, capitale sociale) o carta intestata della società;
- per i poteri di intervento:

---

**Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



- a) se il legale rappresentante è autorizzato per statuto o patti sociali: copia dello statuto o dei patti sociali per verificare la sussistenza di tali poteri;
- b) se il legale rappresentante è autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea occorre estratto autentico del libro Consiglio di Amministrazione/Assemblee da allegare a ns. atto o il libro in originale per fare detto estratto, salvo che tale delibera sia già depositata al competente Registro Imprese;
- c) se il rappresentante è autorizzato con procura occorre copia autentica o originale di tale procura, salvo che tale procura sia già depositata al competente Registro Imprese;
- fotocopia del documento di riconoscimento del legale rappresentante (al rogito occorrerà esibire l' originale);
- Partita IVA della società.

Ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007, **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria della persona fisica o delle persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano la società**, attraverso il possesso o il controllo di una partecipazione di almeno il 25% del capitale sociale o dei diritti di voto, ovvero della persona fisica o delle persone fisiche che esercitano in altro modo il controllo sulla direzione dell'ente giuridico

**Titoli di provenienza = atti con cui l'attuale parte venditrice è divenuta proprietaria del bene:**

- Copia dell' atto di acquisto a titolo oneroso (compravendita, permuta, divisione etc.) e relativa nota di trascrizione se in possesso

ovvero

- Copia dell'atto di donazione e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Copia (conforme) della dichiarazione di successione
- atto notorio o della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante quali siano gli eredi, con il relativo grado di parentela e se l'eredità si sia devoluta per legge o per testamento
- Fotocopia del pagamento delle imposte della successione
- Copia dell'atto di accettazione espressa di eredità o con beneficio d'inventario
- Copia dell'atto di rinuncia all'eredità da parte di uno o più degli eredi
- Copia dell' atto con il quale l'immobile pervenne al donante o al de cuius (cioè il defunto) e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Copia del verbale di pubblicazione del testamento, se la successione è regolata da un testamento e relativa nota di trascrizione se in possesso

---

**Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



- Certificato di morte in originale del defunto per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (ove non sia già stata fatta con atto di accettazione espressa)
- Copia conforme del verbale di separazione consensuale debitamente omologato dal tribunale
- Copia conforme della sentenza di divorzio definitivamente esecutiva
- Copia conforme del verbale di mediazione/conciliazione

#### **Catasto (solo se già in possesso)**

- Visura completa dell' immobile oggetto dell' atto
- Foglio di mappa dei terreni
- Planimetria catastale dell' immobile depositata al Catasto dei Fabbricati o planimetria in possesso del venditore

#### **Per i terreni e aree urbane non pertinenziali e accatastate autonomamente**

- Certificato di destinazione urbanistica (in bollo) di tutte le particelle oggetto dell' atto

#### **Urbanistica**

##### **Per i fabbricati:**

- Fotocopia licenza edilizia (o dichiarazione che l' immobile è stato costruito in data antecedente il 1/9/1967)
- Fotocopia varianti
- Fotocopia concessioni edilizie
- Fotocopia concessioni edilizie in sanatoria
- Fotocopia permesso di costruire
- Fotocopie delle D.I.A. (Denuncia di Inizio di Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) complete di tutta la documentazione ad esse allegate e relativi pagamenti

---

#### **Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



- Fotocopia del certificato di agibilità (ovvero di abitabilità) ove esistente o dichiarazione di un tecnico attestante che l' immobile ha i requisiti per essere dichiarato abitabile/agibile ed è conforme alla normativa urbanistica ed ai progetti presentati in Comune ed allegati ai provvedimenti autorizzativi
- **Per gli immobili oggetto di condono edilizio non ancora definito:**
- Copia della domanda di condono debitamente protocollata
- Fotocopie dei bollettini di versamento dell' oblazione, degli oneri concessori
- **Per tutte le costruzioni:**
- Attestato di Certificazione Energetica **(ACE)/attestato di prestazione energetica** (APE) da consegnare obbligatoriamente al compratore.
- Se gli impianti esistenti nella consistenza immobiliare sono conformi, la documentazione amministrativa attinente la conformità va consegnata all'acquirente.

#### **Oneri condominiali**

- Attestazione dell' amministratore del condominio sull' inesistenza di spese condominiali dovute per l' anno in corso e quello precedente, di spese straordinarie assunte con delibera assembleare e inesistenza di contenziosi in corso
- Fotocopia del Regolamento di condominio e allegato tabelle millesimali

#### **Vincoli (eventuali)**

- Contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
- copie conformi delle Convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo edilizi e atti costitutivi di servitù
- Beni di interesse artistico, storico, ambientale: documentazione relativa
- Prelazione del locatario per i locali commerciali e dell' affittuario o del confinante per i terreni agricoli

#### **Prezzo:**

**N.B. SI CONSIGLIA DI NON FARE PAGAMENTI FRAZIONATI IN CONTANTI PER NESSUN IMPORTO!**

- Analitiche modalità di pagamento del prezzo: fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O.

---

#### **Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



- Spese sostenuta per l'attività di mediazione
- Analitiche modalità di pagamento delle spese di mediazione (fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O.)

### **Mediazione immobiliare**

- Dati identificativi del mediatore:
- Denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita Iva e numero REA della Società di mediazione
- Dati identificativi del legale rappresentante (dati anagrafici, Codice fiscale o partita IVA) ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la società di mediazione
- Numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio per la Società, per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la società
- Allorchè l'Albo/Ruolo dei mediatori sia abrogato (a partire dal 14 maggio 2012), il mediatore dovrà esibire S.C.I.A. di Inizio Attività, iscrizione alla Sezione Speciale del R.E.A. e il tesserino di riconoscimento, SALVO RICHIESTA DI ULTERIORI DATI/DOCUMENTI IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE.

### **Plusvalenze**

- In caso di rivendita nei 5 anni dall' acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricato ovvero in ogni caso per i terreni agricoli e per suoli NON edificatori, è possibile optare per la tassazione sostitutiva delle plusvalenze con l'aliquota del 20% nell'atto notarile. In tal caso fornire documentazione comprovante le spese e gli oneri in detrazione.
- Sono escluse dal pagamento di plusvalenze le cessioni di immobili acquistati per successione e quelle delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita.
- Per i suoli edificatori non è possibile optare per la tassazione con la predetta imposta sostitutiva sulle plusvalenze

### **Tributi - agevolazioni fiscali**

- **Aliquota ridotta "prima casa" e credito di imposta: requisiti prima casa:**

---

#### **Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



1. La parte acquirente dichiara se è già residente nel Comune dove acquista o vi lavora (in tal caso occorre dichiarazione del datore di lavoro se dipendente o documentazione comprovante il luogo dove viene svolta l'attività lavorativa) o se intende trasferire la residenza in tale Comune entro 18 mesi dalla data dell'atto, (se iscritti all'AIRE non occorre);
2. La parte acquirente non deve essere titolare esclusiva di altra casa di abitazione nel Comune dove acquista la cd. prima casa;
3. La parte acquirente non deve essere titolare di altra casa di abitazione/diritto reale/quota immobiliare su tutto il territorio della Repubblica Italiana acquistata con le suddette agevolazioni fiscali oppure **deve impegnarsi ad alienarla a titolo oneroso ovvero gratuito entro un anno dalla data dell'atto di acquisto, nella consapevolezza che il mancato rispetto di detto impegno comporterà la decadenza dalle richieste agevolazioni, con applicazione di sovrattasse ed interessi moratori (dal 1° gennaio 2016).**
4. copia atti di acquisto di altre abitazioni;
5. se l'acquirente ha diritto al credito di imposta (ovvero se ha venduto da meno di 1 anno una cd. prima casa) occorre copia dell'atto di acquisto agevolato (e se era soggetto ad IVA copia delle fatture pagate) e copia dell'atto di alienazione (o certificazione di avvenuta stipula del Notaio rogante).

➤ **Agevolazioni "Piani Particolareggiati":**

1. Certificato di destinazione Urbanistica o relazione giurata di tecnico abilitato che dovranno espressamente riportare gli estremi del Piano Particolareggiato con la relativa approvazione

➤ **Agevolazioni territori montani:**

1. Visura della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto

➤ **Agevolazioni piccola proprietà contadina:**

1. n. 2 Stati di Famiglia
2. Autocertificazione (con fotocopia documento d'identità) di essere coltivatore diretto
3. Iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del mod. unificato di pagamento dei contributi

---

**Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)



4. Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
  5. Fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
- Visure catastali di tutti i terreni già di proprietà

---

**Notaio Carla Fresca Fantoni**

Piazza Morelli, 9 - 20025 - Legnano (MI) | Tel.: 0331-455050 (r.a.) - Fax: 0331-541626  
Via Privata Maria Teresa, 11 - 20123 - Milano | Tel.: 02-8056894 (r.a.) - Fax: 02-8692040  
[www.notaiofrescafantoni.it](http://www.notaiofrescafantoni.it) | [carlafrescafantoni@notariato.it](mailto:carlafrescafantoni@notariato.it) | [cfrescafantoni@notariato.it](mailto:cfrescafantoni@notariato.it)