



## INFORMATIVA PER LA STIPULA DI UN ATTO DI COMPRAVENDITA O TRASFERIMENTO DI IMMOBILI.

### \* **Conformità planimetrie catastali alla situazione di fatto del bene immobile**

Si fa presente che l' art. 19, comma 14, D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10, dispone che:

"All' articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

«1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, **devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all' identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.**

La predetta dichiarazione **può essere sostituita da un' attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.**

Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.»"

### \* **Regolarità urbanistica**

Il venditore è tenuto a garantire la regolarità urbanistica.

Nell'atto di trasferimento di beni immobili o diritti reali di godimento sugli stessi devono essere indicati, a pena di nullità, gli estremi della licenza o concessione edilizia (e, per buona norma, dei successivi provvedimenti urbanistici) o, se la costruzione fosse iniziata anteriormente al 1/9/1967, menzione resa sotto giuramento dalla parte venditrice attestante ciò.

Il Notaio effettua un controllo **solo formale** di tali dichiarazioni.

Si segnala pertanto l'importanza, al fine di poter avere certezze documentate sulla regolarità urbanistica del bene, di incaricare un **tecnico di fiducia che ne abbia le specifiche competenze (geometra, ingegnere o architetto) che possa effettuare tale verifica** consistente più precisamente in:

- sopralluogo e rilievo metrico dell'edificato;
- esame del fascicolo originale con verifica di tutti i provvedimenti ivi presenti (quello originario di licenza/concessione e le modifiche apportate con dichiarazione ex art. 26 L. 47/1985, D.I.A., S.C.I.A., condoni ...) e degli elaborati planimetrici allegati;
- confronto tra esito del sopralluogo e tavole di progetto;
- verifica dell'esistenza della licenza d'uso/abitabilità/agibilità o, in mancanza del certificato suddetto, della sussistenza dei requisiti per il rilascio.

All'uopo è stato redatto un protocollo tra C.N.N. (Consiglio Nazionale del Notariato) e Ordine dei Geometri per la messa a punto dei principi cardine di tali verifiche.

### \* **Spese condominiali**

- Si precisa che, in conformità alla legge, eventuali detrazioni fiscali dall'IRPEF per interventi di recupero effettuati, spettano alla parte acquirente.

---

#### **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)



Se per accordi intercorsi si è convenuto che la detrazione fiscale dall'IRPEF per interventi di recupero effettuati spettano alla parte venditrice, occorre informare il Notaio rogante ed inserire tale accordo nel relativo rogito notarile.

- Se l'immobile in oggetto fa parte di condominio:

l'art. 18 L. 220/2012 prevede che, anche in presenza di accordi diversi tra le parti, che vanno comunicati al Notaio e riportati nel rogito notarile:

- chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

- chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

#### \* Appunti in tema di Impianti

Ai sensi e per gli effetti della Legge 46/1990 e del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, e loro modifiche ed integrazioni è importante essere edotti:

a) degli obblighi, disposti dall'articolo 13 del D.M. stesso, di consegna dalla parte venditrice a quella acquirente della documentazione tecnico-amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità, ovvero di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6, nonché dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del detto D.M.;

b) dell'obbligo per la parte venditrice di prestare garanzia in ordine alla conformità alle normative vigenti - anche di natura comunitaria - in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del citato D.M. esistenti nell'immobile in oggetto;

c) delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 del D.M. succitato.

#### \* in materia di Prestazione Energetica degli edifici

L' art. 1, commi 7 e 8, del D.L. 145/2013 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013), convertito con Legge 21 febbraio 2014 n. 9, (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.43 del 21-2-2014) in tema di certificazione energetica, modifica le norme sull' obbligo di dotazione e di allegazione dell' attestato di prestazione energetica dettate con la legge 3 agosto 2013 n.90 (legge di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63) dispone che :

**"Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari** soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l' acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, **comprensiva dell' attestato, in ordine alla attestazione della <certificazione> prestazione energetica degli edifici;** copia dell' attestato di prestazione energetica **deve essere altresì allegata al contratto,** tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

---

#### 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)



In caso di omessa dichiarazione o allegazione, **se dovuta**, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 3.000 a Euro 18.000; la sanzione è da Euro 1.000 a Euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

L' accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all' atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall' Agenzia delle Entrate, che, per l' ulteriore corso del procedimento sanzionatorio, presentano rapporto al Prefetto, ai sensi dell' articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.».

Da tale normativa discendono quattro distinti obblighi da tenere in considerazione in caso di trasferimento di **fabbricati** che non siano esclusi dal relativo campo di applicazione ai sensi dell' art. 3, d.lgs. 192/2005 o del paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica e precisamente:

- a) l' obbligo di DOTAZIONE;
- b) l' obbligo di ALLEGAZIONE;
- c) l' obbligo di CONSEGNA dell' attestato energetico;
- d) l' obbligo di INFORMATIVA.

A seguito di varie norme succedutesi nel tempo in materia di certificazione energetica degli edifici (Comunitarie, Nazionali e Regionali) il modello di A.C.E./A.P.E. ha subito negli anni variazioni relative a contenuti, layout e modalità di deposito e requisiti per l'allegazione.

Per approfondire le questioni in tema di ACE/APE vedasi lo Studio 657-2013C (Aggiornamento) approvato dall' Area scientifica – studi pubblicistici il 15 maggio 2014 "La disciplina nazionale della certificazione energetica Guida operativa 2014" - in [www.notaio.org](http://www.notaio.org).

### **Normativa Regione Lombardia**

Ai sensi del punto 10.4 della DGR VIII/8745, l'ACE/APE ha validità 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel CEER.

L'idoneità dell'APE decade prima del periodo sopraindicato, per le sole unità immobiliari che modifichino la loro prestazione energetica o la destinazione d'uso.

per approfondire vedi: [www.cened.it](http://www.cened.it)

Secondo la normativa della Regione Lombardia, l'attestato deve essere allegato in originale o in copia certificata conforme dal Comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato (cfr. art. 25, comma 4 bis., L.R. 11 dicembre 2006, n. 24).

Dal 1° marzo 2013 l'attestato lombardo è documento informatico (cfr. Decreto Dirig. Lombardia 23 ottobre 2012, n. 9433).

In presenza di ACE/APE informatico è necessario redigere copia conforme analogica del documento informatico ai sensi del combinato disposto di cui all'art.57-bis L.N. e all'art. 23 D.lgs. n.82/2005.

Il documento informatico con firma digitale scaduta, in mancanza di marcatura temporale, attualmente non prevista, equivale a documento senza firma (cfr. artt. 20, comma terzo e 21, comma terzo, CAD e artt. 41 e 62 DCPM 22 febbraio 2013).

La copia analogica di un documento informatico redatta nel momento in cui il documento stesso è privo di firma non risponde "formalmente" ai requisiti di "copia conforme all'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)



#### \* **Assicurazione Postuma decennale**

L' art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 recante "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2 agosto 2004 n. 210" impone al costruttore l' obbligo di stipulare "una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".

#### \* **Solidarietà dell'acquirente e venditore nei confronti dell'Erario per il pagamento di imposte**

Il prezzo del bene oggetto di cessione: è rilevante il fatto che il prezzo dichiarato sia (o non sia) in linea con il suo valore di mercato? In particolare, gli uffici fiscali possono contestare che il prezzo dichiarato sia inferiore al valore di mercato?

La risposta cambia se alla compravendita è applicabile l'imposta di registro oppure l'imposta sul valore aggiunto.

Nel primo caso, se il valore di mercato è più elevato del prezzo dichiarato, l'ufficio può disconoscere la pretesa del contribuente di calcolare l'imposta di registro sul prezzo dichiarato e calcolarla, invece, sul valore di mercato del bene oggetto di trasferimento (articoli 51 e 52, Dpr 131/1986); inoltre, se il prezzo dichiarato è inferiore al valore di mercato del bene, ridotto di un quarto, l'ufficio può anche irrogare una sanzione che, salva l'applicazione del "ravvedimento" e della "definizione agevolata", va dal 100 al 200 per cento della maggiore imposta dovuta (articolo 71, comma 1, Dpr 131/1986).

Fa eccezione il caso nel quale sia possibile applicare il principio del cosiddetto "prezzo-valore" (articolo 1, comma 497, legge 266/2005): in questa ipotesi, infatti, si prescinde sia dal prezzo pattuito sia dal valore corrente del bene, perché la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale moltiplicata per il coefficiente 115,5 (se l'acquirente ha i requisiti per l'agevolazione "prima casa") o per il coefficiente 126. I presupposti per applicare il "prezzo-valore" sono i seguenti:

- a) l'acquirente è una persona fisica;
- b) l'acquirente non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- c) la cessione è a titolo oneroso;
- d) il contratto ha ad oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze;
- e) si tratta di un contratto redatto da un notaio, ove è dichiarato l'intero prezzo pattuito ed è richiesta l'applicazione della tassazione con il principio del "prezzo-valore".

Quando invece alla cessione si deve applicare l'I.v.a., o il bene rientri nel campo di applicazione dell'IVA sebbene esente, la base imponibile è rappresentata dal corrispettivo pattuito (articolo 13, comma 1, Dpr 633/1972). Sempre in base al corrispettivo pattuito, inoltre, l'impresa cedente determina i propri componenti positivi di reddito (siano essi ricavi o plusvalenze).

---

#### **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)



Perciò, nel caso dell'imposta di registro, dall'attività di accertamento del fisco può emergere una maggiore imposta da versare per il solo fatto che l'amministrazione dimostri che il valore del bene ceduto è superiore al prezzo dichiarato. Invece, nel caso dell'accertamento ai fini dell'Iva o delle imposte sui redditi, la maggiore imposta può essere pretesa solamente se dall'attività dell'ufficio si ricava la dimostrazione che una parte del corrispettivo è stata occultata.

Questa dimostrazione può essere fornita dall'ufficio accertatore con due diverse modalità:

- a) provando la corresponsione del "nero" da parte dell'acquirente a favore del venditore (ad esempio, mediante indagini bancarie oppure con il ritrovamento di una contabilità "parallela", a latere di quella "ufficiale", o con il ritrovamento di contratti o quietanze che palesano la corresponsione di un prezzo maggiore rispetto a quello dichiarato, eccetera);
- b) mediante la prospettazione di presunzioni «gravi, precise e concordanti» (articolo 54, comma 2, Dpr 633/1972; pe articolo 39, comma 1, lettera d) Dpr 600/1973).

La presunzione è un sistema di prova che si basa su un ragionamento induttivo, risalendo logicamente da un dato di fatto per giungere alla dimostrazione voluta: quindi, si dimostra un fatto ignoto partendo da un fatto noto. Non basta, però, una presunzione "semplice", e cioè una massima di esperienza, ma occorre che l'esistenza del fatto ignoto sia desunta con ragionevole certezza (gravità), che i fatti noti da cui il ragionamento parte non siano vaghi e generici (precisione) e che la dimostrazione avvenga sulla base di una pluralità di fatti convergenti (concordanza).

Il sesto comma dell'articolo 57 del DPR 131/1986 (T.U. in materia di imposta di registro), prevede un principio di solidarietà passiva tra i soggetti intervenuti in un atto per il pagamento dell'imposta di registro (di bollo, ipotecaria e catastale) e prevede altresì che, nelle ipotesi in cui l'atto stesso contenga più convenzioni non necessariamente connesse, nè derivanti le une dalle altre, le parti intervenute sono responsabili per il pagamento dell'imposta complementare o suppletiva con riferimento esclusivo alle convenzioni che le riguardano direttamente.

#### **\* Plusvalenza**

La parte venditrice è tenuta a pagare una imposta sulla plusvalenza al ricorrere di specifiche condizioni:

- la vendita di terreni edificabili;
- la vendita di beni immobili acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni, con l' esclusione delle abitazioni adibite ad abitazione principale per la maggior parte del tempo (il 50% del tempo, più un giorno).

Per la seconda fattispecie la tassazione può essere pagata in sede di rogito notarile con un'aliquota del 20%.

#### **\* Detraibilità interessi passivi del mutuo**

- per le imprese:

Sono deducibili gli interessi passivi del mutuo stipulato contestualmente all'acquisto di un immobile o entro un anno dall'acquisto, se inerenti all' esercizio di impresa, per imprese individuali o società di persone.

Possono rientrare nelle voci "inerenti" all' esercizio di impresa proprio gli interessi passivi derivanti dal pagamento di mutui ipotecari relativi all' acquisto o alla costruzione di immobili.

---

#### **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)



Gli immobili non devono rientrare nella categoria dei "beni merce" e possono essere a destinazione abitativa o commerciale. Essi non devono essere, però, impiegati direttamente dall' impresa.

- per i privati cittadini che stipolino un mutuo per acquistare, costruire o ristrutturare un' abitazione destinata o da destinare a prima Casa (entro 1 anno dall'acquisto) per beneficiare della detrazione del 19%, che può essere calcolata in sede di dichiarazione dei redditi e sulla quota IRPEF.

**\* In materia di fallimento del venditore**

Art. 67 Regio Decreto 267/1942

Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie

1. Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:

1) gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso;

2) gli atti estintivi di debiti pecuniari scaduti ed esigibili non effettuati con danaro o con altri mezzi normali di pagamento, se compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento; ..... omissis

2. Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti, anche di terzi, contestualmente creati, se compiuti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento.

3. Non sono soggetti all'azione revocatoria:

... omissis

c) le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purchè alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;

(Lettera sostituita dall'art. 4, comma 4, lett. a), D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169, a decorrere dal 1° gennaio 2008. Successivamente il presente comma è stato così modificato dall'art. 33, comma 1, lett. a), n. 01), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134) ..... omissis

La presente informativa non intende avere carattere esaustivo, ma essere un primo strumento di approccio alla complessità della materia.

Ogni atto richiede una istruttoria giuridica per cui dall'esame dei relativi e specifici atti di provenienza, documenti e dalle fattispecie prospettate saranno necessarie specifiche valutazioni giuridiche e fiscali in base alle peculiarità del caso.

Si consiglia anche di consultare il sito del Consiglio Nazionale del Notariato dove sono pubblicate le guide per il cittadino, al sito : [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

---

**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)



## Elenco documenti per atti di compravendita di immobili o quote

### 1) da parte degli acquirenti:

#### se persone fisiche:

- carta di identità (o documento di riconoscimento) valido e codice fiscale in fotocopia;
- se stranieri non appartenenti all'U.E. permesso di soggiorno (è importante sapere se parlano e se scrivono la lingua italiana ai fini delle formalità di redazione dell'atto);
- certificato di stato libero (da richiedere al Comune di residenza) o estratto per sunto degli atti di matrimonio (se coniugati) rilasciato dal Comune dove hanno contratto matrimonio (in carta libera) oppure copia del verbale di separazione omologato o copia della sentenza di divorzio;
- copia del preliminare di compravendita, con dati di registrazione (se registrato) e delega di pagamento delle relative tasse di registrazione;
- copia degli assegni/bonifici dati in acconto;
- se c'è mediatore: dati del mediatore, somme pagate, copia degli assegni/bonifici pagati al mediatore da descrivere in atto;
- informarci di patti particolari (accordi su consegne non contestuali, penali concordate ...);
- se chiedono le agevolazioni prima casa, occorre sapere:
  - a) se hanno già la residenza nel Comune dove acquistano o vi lavorano o se intendono trasferirla entro un anno dalla data dell'atto, (se iscritti all'AIRE non occorre);
  - b) se non sono titolari esclusivi di altra casa di abitazione nel Comune dove stanno acquistando;
  - c) se non sono titolari di altra casa di abitazione/diritto reale/quota immobiliare su tutto il territorio della Repubblica Italiana acquistata con le suddette agevolazioni fiscali;
  - d) dal 1° gennaio 2016: se, essendo titolari di abitazione acquistata con agevolazioni fiscali prima casa, intendono 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; in tal caso ci occorre copia dell'atto di acquisto agevolato;
- se hanno diritto al credito di imposta (cioè se hanno venduto da meno di 1 anno una prima casa) occorre copia dell'atto di acquisto agevolato (se era soggetto ad IVA copia delle fatture pagate) e copia dell'atto di alienazione (o certificazione di avvenuta stipula).

#### se persone giuridiche:

- 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:
  - 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/Assemblea da allegare a ns. atto o il libro in originale per fare detto estratto;

---

#### 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)



- c) se il rappresentante è autorizzato con procura occorre copia autentica o originale di tale procura.  
- fotocopia del documento di riconoscimento del legale rappresentante;

**per tutti gli acquirenti:**

- se acquistano richiedendo un mutuo informarsi se la Banca svincola la somma chiesta a mutuo il giorno del rogito;
- chiedere alla parte venditrice certificazione che la porzione immobiliare in oggetto e gli enti comuni dello stabile di cui fa parte sono conformi a quanto previsto dalla normativa di cui alla legge n. 46/90 in materia di impianti elettrici e di riscaldamento;
- chiedere alla parte venditrice certificazione dell'Amministratore di Condominio comprovante la mancanza di qualsiasi contenzioso a carico del Condominio ed il regolare pagamento delle spese condominiali ordinarie sino alla data dell'atto (o alla data più vicina) e delle spese condominiali straordinarie deliberate sino alla data del preliminare/dell'atto di compravendita.

**2) da parte dei venditori/della società venditrice:**

- titolo/i di acquisto dei beni in oggetto completo anche con planim. eventualmente allegate (la copia autentica dovrà essere consegnata alla parte acquirente al rogito);  
(se si tratta di successione: copia della denuncia con estremi di presentazione, eventuale verbale di pubblicazione del testamento o atti di rinuncia all'eredità o di acquiescenza al testamento; se non è stata trascritta l'accettazione di eredità occorre anche certificato di morte del "de cuius" in carta libera per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità);
- copia licenza edilizia (se la costruzione dell'immobile è stata iniziata dopo il 1° settembre 1967), eventuali varianti, eventuali concessioni edilizie in sanatoria, eventuali comunicazione di inizio e fine lavori per modifiche/opere interne;
- se ci sono eventuali condoni edilizi per i quali non è ancora stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria: occorre copia del condono con estremi di pagamento dei bollettini relativi, del pagamento degli oneri concessori, richiesta della concessione edilizia in sanatoria; (se trattasi di abuso di necessità occorre pagare la differenza tra l'imposta agevolata e quella ordinaria ed allegare all'atto i bollettini);
- licenza o richiesta di abitabilità;
- schede catastali o planimetria: se non si è in possesso della scheda catastale informarci di ciò di modo che verrà richiesta dal ns. studio al competente catasto;
- per tutti i fabbricati dotati di impianti di climatizzazione: attestato di certificazione energetica (ACE) in originale o in copia conforme all'originale effettuata da pubblico ufficiale, da allegare all'atto di compravendita;
- se il trasferimento riguarda terreni o aree pertinenziali superiori a 5.000 mq. occorre il Certificato di destinazione;
- se sul bene in oggetto gravano ipoteche: atto di cancellazione o incarico alla cancellazione con documento comprovante l'estinzione del credito relativo o lettera di altro Notaio/Banca incaricato/a per la cancellazione ed il relativo annotamento; (se il debito non è estinto: informarci per concordare le modalità ed i tempi di estinzione se ciò non può avvenire prima del rogito ma solo contestualmente);

---

**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)



- se c'è mediatore: dati del mediatore, copia della SCIA presentata al competente Registro Imprese, somme pagate, copia degli assegni/bonifici pagati al mediatore da descrivere in atto;
- certificazione dell'Amministratore di Condominio comprovante la mancanza di qualsiasi contenzioso a carico del Condominio (o la presenza di contenziosi) ed il regolare pagamento delle spese condominiali ordinarie sino alla data dell'atto (o alla data più vicina) e delle spese condominiali straordinarie deliberate sino alla data dell'atto di compravendita;
- certificazioni impianti;
- avvisarci di clausole/accordi particolari da inserire nel rogito (su penali, consegne differite ...)

**se persone fisiche:**

- carta di identità (o documento di riconoscimento) e codice fiscale in fotocopia;
- se stranieri non appartenenti all'U.E. permesso di soggiorno (è importante sapere se parlano e se scrivono la lingua italiana ai fini delle formalità di redazione dell'atto);
- certificato di stato libero (da richiedere al Comune di residenza) o estratto per sunto degli atti di matrimonio (se coniugati) rilasciato dal Comune dove hanno contratto matrimonio **(in carta libera)** oppure copia del verbale di separazione omologato;

**se persone giuridiche:**

- 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:
  - 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;
  - c) se il rappresentante è autorizzato con procura occorre copia autentica o originale di tale procura.
- fotocopia del documento di riconoscimento del legale rappresentante;
- l'atto è soggetto ad IVA è esente IVA o soggetto a imposta di registro ? (verificare l'ipotesi concreta) (se vende un privato l'atto è sempre soggetto ad imposta di registro).

**Si sottolinea l'importanza di far effettuare verifica, da un tecnico di fiducia all'uopo incaricato, relativa alla regolarità urbanistica dei beni in oggetto consistente in :**

- **sopralluogo e rilievo metrico dell'edificato;**
- **esame del fascicolo originale presso il Comune con verifica di tutti i provvedimenti ivi presenti e confronto tra esito del sopralluogo e tavole di progetto;**
- **cui farà seguito certificazione sull'esito di tale verifica.**

Ogni atto richiede una istruttoria giuridica per cui dall'esame di tali documenti potrebbe nascere l'esigenza di ulteriori chiarimenti o documenti in base alle peculiarità del caso (es. riscatto di diritti di prelazione, autorizzazione a vendere per incapaci o per immobili realizzati ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971, provenienze donative potenzialmente lesive di diritti legittimari .... )

---

**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)