

## **DOCUMENTAZIONE PER VENDITE IMMOBILIARI**

- fotocopia dei documenti d'identità (fronte retro) e dei codici fiscali di venditori ed acquirenti;
- recapiti telefonici ed indirizzi email di venditori ed acquirenti;
- stato civile e regime patrimoniale di venditori ed acquirenti;
- nel caso di società, occorrono i poteri di firma del rappresentante (statuto o delibera del C.d.A. o dell'Assemblea o procura notarile);
- titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione);
- copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita, con estremi di registrazione (se registrato);
- fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo;
- fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le spese di mediazione, ed indicazione dei dati del mediatore, con recapito telefonico o email;
- eventuale documentazione catastale in possesso delle parti;
- eventuali pratiche urbanistiche in possesso delle parti: licenze, concessioni, autorizzazioni, dia, scia, premessi di costruire, condoni, ecc.;
- attestato di certificazione energetica in originale;
- prelazioni: comunicare la presenza di locatari o affittuari per eventuali prelazioni, da verificarsi dallo studio;
- plusvalenza: il venditore deve pagare l'imposta dei redditi sulla plusvalenza, in caso di vendita prima dei 5 anni di immobile non abitato per maggior parte del tempo trascorso;
- credito di imposta: all'acquirente spetta un credito di imposta, se acquista una prima casa dopo aver venduto (non oltre 365 gg. prima) un'altra prima casa: produrre copia dell'atto di acquisto e dell'atto di vendita per i necessari calcoli;

- requisiti per agevolazioni prima casa dell'acquirente:

\*) avere la residenza nel Comune ove è situato l'immobile o svolgervi la propria attività prevalente o trasferirvi la residenza entro 18 mesi dal rogito;

\*) non essere pieni ed esclusivi proprietari (o comproprietari col coniuge) di abitazione nello stesso Comune;

\*) non essere titolari, anche per quota, di diritti reali su altra abitazione posta in Italia, acquistata con agevolazioni prima casa (a tal fine è opportuno farci esaminare l'atto di acquisto di tale eventuale immobile);

- garanzie per decadenza agevolazioni prima casa del venditore: se chi vende ha acquistato da meno di 5 anni con agevolazioni prima, la vendita causa la decadenza dalle agevolazioni, salvo che non ricompra entro un anno un'abitazione principale; pertanto, se non ha ancora firmato un preliminare di acquisto, dovrà lasciare in deposito al notaio una somma pari al 10% del prezzo dell'acquisto originario;

- se il prezzo viene anche in parte pagato da terzi, è opportuna la partecipazione all'atto anche di tali soggetti, per confermare la provenienza del denaro;

- in caso di provenienza successoria nel ventennio, ove non sia già stata trascritta l'accettazione di eredità, il venditore deve produrre il certificato di morte per provvedere alla trascrizione dell'accettazione tacita;

- per i terreni: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune non prima di 365 gg dal rogito.

**N.B. : IL SALDO PREZZO DEVE AVVENIRE CON ASSEGNI CIRCOLARI o BONIFICI BANCARI**