



STEFANO STIVANELLO  
NOTAIO

---

## TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

---

### Per le parti persone fisiche:

- 1) carta di identità in corso di validità ed indicazione della nuova residenza se diversa da quella risultante dal documento;
- 2) codice fiscale o tessera sanitaria;
- 3) per il dante causa (solo se ha ricevuto per atto a titolo oneroso) e per l'avente causa a titolo oneroso:
  - se coniugato in separazione dei beni o legalmente separato o divorziato: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune in cui ci si è sposati o, in alternativa, copia atto notarile di separazione dei beni o provvedimento di separazione o di divorzio;
  - se unito civilmente: certificazione dell'unione civile o il relativo estratto per riassunto;
  - se convivente di fatto con contratto con opzione per il regime della comunione dei beni: atto pubblico o scrittura privata con cui è stato stipulato il contratto di convivenza.
- 4) eventuale procura speciale in originale o copia conforme all'originale, in bollo, della procura generale. In entrambi i casi, la procura deve essere anticipata al fine di poterla visionare;
- 5) per gli incapaci (interdetti, inabilitati e beneficiari di amministrazione di sostegno): copia conforme all'originale del relativo provvedimento giudiziale autorizzativo, che andrà anticipato al fine di poterlo visionare;
- 6) per lo straniero residente in Italia:
  - se extracomunitario: permesso o carta di soggiorno;
  - se comunitario: attestazione di iscrizione anagrafica o attestazione di soggiorno permanente.

## **Per le parti enti o società:**

- 1) carta di identità in corso di validità del legale rappresentante e, ove necessario, verbale della delibera del Consiglio di amministrazione o dell'assemblea che delibera o autorizza l'operazione (la delibera va anticipata per poterla visionare); il giorno dell'atto deve essere portato il libro verbali per poter fare l'estratto;
- 2) statuto vigente o patti sociali aggiornati.

## **Per l'immobile** (documentazione a carico della parte che trasferisce):

- 1) dati catastali;
- 2) copia dell'atto notarile di provenienza con relativa nota di trascrizione.  
In caso di provenienza per successione, copia della Dichiarazione di Successione e copia dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento e, in caso di successione apertasi da meno di 20 anni, certificato di morte (in carta semplice) per l'eventuale accettazione tacita di eredità;
- 3) copia dell'eventuale contratto di locazione con estremi di registrazione;
- 4) se l'atto ha ad oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati:
  - copia dei relativi titoli edilizi (Concessioni edilizie, Permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., sanatorie, ecc.);
  - copia dei provvedimenti di agibilità o della Segnalazione Certificata di agibilità;
  - Attestato di Prestazione energetica (N.B.: non serve per gli atti a titolo gratuito).Se l'atto ha ad oggetto terreni (a cui vanno equiparate aree urbane, unità collabenti o fabbricati diruti), il Certificato di Destinazione Urbanistica, eventualmente anche in formato digitale con firma elettronica (file con estensione ".p7m"). N.B.: il Certificato di Destinazione Urbanistica non serve per le divisioni ereditarie senza conguagli né per le donazioni tra coniugi o tra parenti in linea retta;
- 5) per le vendite da impresa costruttrice:
  - polizza decennale postuma;
  - fideiussione (per trasferimento di immobili in corso di costruzione);
  - eventuale documentazione per detrazione costi di costruzione del garage pertinenziale o per altri bonus.

## **Altri dati e documenti da comunicare/consegnare:**

- 1) copia dell'eventuale contratto preliminare registrato;
- 2) copia delle modalità di pagamento di eventuali acconti o caparre (ricevuta del bonifico con estremi del Cro o TRN o fotocopia dell'assegno).  
Se i pagamenti sono stati fatti direttamente da soggetti terzi a titolo di liberalità (es. dai genitori), comunicare tale circostanza ed i dati (cognome e nome, luogo e data di nascita) di chi ha eseguito il pagamento;
- 3) fatture e modalità di pagamento dell'eventuale agenzia di mediazione;
- 4) in caso di mutuo comunicare alla Banca i dati del notaio ed al notaio i dati della Banca, compresa la Filiale;
- 5) in caso di plusvalenza (per il venditore):
  - se viene venduto terreno edificabile: eventuale perizia per affrancamento del terreno;
  - se viene venduto immobile (diverso dal terreno edificabile) prima dei 5 anni dall'acquisto, che non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la vendita: eventuale documentazione comprovante la base imponibile dell'imposta sostitutiva;
- 6) indicazione di eventuali detrazioni irpef di cui sta ancora usufruendo il dante causa ed indicazione se rimangono in capo a lui o se passano all'avente causa;
- 7) eventuale richiesta delle agevolazioni prima casa. In caso affermativo, eventuale richiesta di credito di imposta (che nasce se l'acquirente ha venduto la sua "prima casa" da meno di un anno o si impegna a venderla entro un anno. Se c'è credito di imposta, atto di acquisto della precedente casa e quello successivo di vendita (o avvenuta stipula);
- 8) in caso di acquisto di un immobile da destinare a pertinenza di un immobile abitativo già di proprietà, atto di acquisto della precedente casa;
- 9) eventuale richiesta delle agevolazioni PPC o PPM;
- 10) in caso di donazione tra coniugi, tra parenti in linea o tra fratelli, produrre copia dei precedenti atti di donazione fatti dal medesimo donante a favore del medesimo donatario.