Documenti da produrre per la stipula di un

PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

**NON SOGGETTO** ALLA DISCIPLINA del **D. LGS. n. 122/2005 (T.A.I.C.)**:

1. **Anagrafica:**
	1. **Persona fisica: Fotocopia documento di riconoscimento** e **codice fiscale** (in corso di validità) della parte promittente venditrice e della parte promissaria acquirente;
	2. **Ente: visura camerale** ed eventuale **delibera autorizzativa** se in presenza di un organo amministrativo collegiale (es. consiglio di amministrazione), documento di riconoscimento legale rappresentante.
2. **Stato civile:**

Estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero.

1. **Immobile**:
2. **Atto/i di provenienza**:

*n.b. in caso di provenienza successoria si necessiterà del certificato di morte e informare i venditori/eredi che non si può prescindere – al fine di garantire la continuità delle trascrizioni e per la tutela da eventuali eredi apparenti – dall’ accettazione di eredità.*

*Tale atto, predisposto dal notaio incaricato alla stipula, ha un costo pari ad euro 650,00 ed è a carico degli stessi eredi.*

1. **Titoli urbanistici**: Concessioni edilizie; Varianti; Sanatorie; Permessi di costruire; Dichiarazione di inizio attività (*D.i.a*.); Segnalazione certificata di inizio attività (*S.c.i.a.*); Segnalazione certificata di abitabilità o Certificato di agibilità;
2. **Planimetrie** - accatastamento completo (elaborato planimetrico - denunce di nuova costituzione e di variazione);
3. **Attestato di prestazione energetica** (con regolare registrazione in regione) in corso di validità (dieci anni);
4. Certificazione impianti (si consiglia al venditore di provvedere a consegnare all'acquirente tutta la documentazione e relativi libretti/conformità prima del rogito notarile pur non rappresentando un elemento indefettibile per la circolazione dell’immobile);
5. Indicazione di eventuali confinanti, affittuari o conduttori aventi **diritto di prelazione** nel caso di vendita;
6. Indicazione di eventuali **contratti di locazione o affitto** in essere.
7. **Condominio:**
8. **Regolamento di condominio** e relative **tabelle millesimali**;
9. Dichiarazione dell’amministratore di condominio relativa alla regolarità dei pagamenti delle rate condominiali, ed eventuale indicazione lavori straordinari già deliberati dall’assemblea condominiale (tale situazione dovrà verificarsi sino all’atto definitivo di vendita, siffatta documentazione in sede di preliminare può essere sostituita per il tramite duna dichiarazione in cui la parte, promittente venditrice, assume un impegno di tal fatta.
10. **Agenzia/Mediatore (se presente):**
11. **visura camerale** agenzia;
12. fotocopia **documento di riconoscimento del legale rappresentante**;
13. fotocopie **assegni/bonifici se già versati all’agenzia**.
14. **Convenzioni tra le parti**:
	1. Indicazione della **data del definitivo;**
	2. Indicazione degli **importi da dare in acconto o caparra** (fotocopie assegni/bonifici versati al venditore prima della stipula);
	3. Indicazione **corrispettivo** della vendita;
	4. (eventuali) richieste afferenti a **clausole pattizie** o servitù da inserire in atto;
	5. (eventuale) segnalazione di **consegna anticipata** dell’immobile;
	6. (eventuali) **detrazioni fiscali richieste dal venditore** che desidera rimangano a suo favore;
	7. (eventuale) Richiesta – di parte promissaria acquirente – di assoggettamento dell’acquisto, in sede di definitivo, all’agevolazione c.d. “**Prima Casa**” se l’atto definitivo sarà soggetto a I.V.A;
	8. Nel caso in cui ricorrano i presupposti, dichiarazione del la parte venditrice di opzione per l'a**ssoggettamento del trasferimento a I.V.A**.;

**Se la parte promittente venditrice è una società o un imprenditore edile (nell’esercizio della sua attività d’impresa)**

* Chiarire con lo studio se l'immobile rientra nelle agevolazioni relative ai bonus edilizi;
* Se il promissario acquirente dovesse utilizzare un credito d' imposta produrre atto di acquisto precedente e atto o dichiarazione dell'avvenuta vendita (chiarire con lo studio);
* Se il promissario acquirente (o uno di essi) ha un’età non superiore ai 36 anni e ISEE   inferiore ad euro 40.000,00 (produrre copia dell'ISEE da allegare al rogito per poter usufruire delle agevolazioni previste da D.l. 73/2021 art. 64, convertito con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106 (scadenza 31 dicembre 2022).

 🡪 Per tutti gli immobili, verificare eventuali ipotesi di plusvalenza. Ove si opti, nei casi previsti, per l’imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione. Per i terreni produrre eventuale perizia di rideterminazione dei valori.

🡪 Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell’incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell’adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio: attività esercitata, succinte motivazioni per l’atto a farsi, origine della provvista necessaria all’operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, dovesse operare.

🡪 L’imposta di registro – pari a Euro 200 (duecento) più l’eventuale 0,50% da calcolarsi sull’importo corrisposto a titolo di caparra – sarà decurtata dalla somma dovuta per la registrazione dell’atto definitivo