



Dott. Italo Carta

NOTAIO

Viale Mancini, 43  
07100 SASSARI  
Telefono 079232361-079236026  
Fax 0792015080  
E-mail [icarta@notariato.it](mailto:icarta@notariato.it)

**DOCUMENTAZIONE COMPRAVENDITE – PERMUTE**

**ALTRI ATTI DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO**

Oltre a quanto indicato alle lettere A) e B) dei Documenti Generali occorrerà:

- planimetria;
- visura catastale;
- indicazione di almeno tre confini;
- **Attenzione, l'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52, dispone**

**quanto segue:**

“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".

In sostanza, qualora vi siano difformità o inesattezze afferenti la raffigurazione planimetrica dell'immobile rispetto alla sua effettiva consistenza, i dati catastali e l'intestazione catastale, la parte venditrice ha l'onere di regolarizzare preventivamente le difformità e di correggere le inesattezze, pena la nullità dell'atto eventualmente stipulato.

Il notaio, inoltre, deve verificare la corrispondenza della ditta catastale riportata in visura con le ricerche ipotecarie effettuate presso i registri immobiliari.

- titolo di acquisto (es. compravendita, permuta, successione).

**- nel caso in cui il titolo di acquisto sia una successione, seguita o meno da divisione, qualora non sia stata fatta una accettazione espressa di eredità, sarà opportuno procedere alla trascrizione della accettazione tacita di eredità, qualora non risulti già trascritta. Occorrerà produrre un certificato di morte della persona della cui eredità trattasi.**

**La trascrizione della accettazione tacita è curata dal notaio successivamente alla stipula e il costo di tale adempimento è di euro 294,00 per ogni accettazione tacita.**

- copia atto di mutuo nel caso di immobile ipotecato, eventuale atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca oppure quietanza della banca attestante l'estinzione del mutuo;

- copia dell'eventuale preliminare di vendita con la ricevuta di pagamento delle

imposte;

- dati dell'eventuale mediatore e delle provvigioni corrisposte;

- indicazione del prezzo pattuito e delle modalità di pagamento (per le permutate occorre indicare il valore dei beni scambiati e se debbano o meno essere pagati conguagli);

- fotocopia assegni e bonifici con cui sono state pagati acconti, caparre, saldo del prezzo e provvigioni;

- attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica, divenuto obbligatorio dal 1° luglio 2009 per tutte le unità immobiliari urbane, di vecchia o nuova costruzione, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192;

- per le unità immobiliari urbane, documentazione di conformità degli impianti da consegnare all'acquirente, salvo diversa pattuizione intervenuta tra le parti;

- per i fabbricati costruiti successivamente al primo settembre 1967, copia licenze, permessi o concessioni edilizie, anche in sanatoria e varianti, Dia o Duuap, Scia, qualora non siano state già citate nell'atto di acquisto e di ogni provvedimento edilizio richiesto successivamente all'acquisto;

- certificato di destinazione urbanistica per i terreni;

- copia del contratto di locazione nel caso in cui l'immobile sia condotto in

locazione. **(Attenzione, in caso di vendita di terreni agricoli occorre verificare**

**l'eventuale sussistenza del diritto di prelazione di coltivatori diretti affittuari o confinanti)**;

- nel caso di plusvalenze, qualora si intenda avvalersi dell'imposta sostitutiva (solo per unità immobiliari urbane e terreni agricoli), prospetto di liquidazione dell'imposta;

- eventuale dichiarazione in merito alla possibilità di invocare le agevolazioni prima casa o, per i terreni agricoli e relative pertinenze, dichiarazione in merito alla possibilità di usufruire delle agevolazioni per la proprietà contadina (**vedasi il link dedicato per i presupposti necessari al fine di usufruire delle agevolazioni**)

- per il caso di utilizzabilità di un credito di imposta per l'acquisto di prima casa: copia atto di acquisto con agevolazioni prima casa, copia fattura del notaio rogante e/o dell'impresa venditrice; copia atto di rivendita dello stesso immobile acquistato con le agevolazioni prima casa (per i requisiti e le modalità di utilizzazione del credito di imposta si rimanda al file dedicato).

- per il caso in cui ci si sia avvalsi della procedura di affrancazione dei terreni dalle plusvalenze (art. 2, comma 2, del D.L. 24 dicembre 2002 n. 282, convertito in legge 21 febbraio 2003, n. 27, come modificato dall'art. 1, comma 156, della legge 27 dicembre 2013 n. 147), copia perizia di stima di rideterminazione dei valori del terreno e della ricevuta di pagamento dell'imposta o della rata di imposta pagata;