



**dott.carlo gaudenzi**  
**notaio**

via Finocchiaro Aprile n° 5  
21100 VARESE  
tel.0332.280318 (ric.aut.) – fax 0332.282869  
e-mail: cgaudenzi@notariato.it

**TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**  
**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA**

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione);
  - Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita; nel caso il contratto stesso sia stato registrato, quietanza del pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre, da imputare alle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;
  - Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali sia delle parti cedenti che degli acquirenti (non scaduti);
  - Estratti per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificati di stato libero o vedovanza) di tutte le parti;
  - Indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra parte alienante ed acquirente;
  - Per gli atti di compravendita: fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo;
  - Per tutti gli atti a titolo oneroso: fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le eventuali spese di mediazione, ed indicazione dei dati del mediatore (dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore persona fisica o società; dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale o partita Iva);
  - Prezzo o valore da dichiarare nell'atto;
  - documentazione catastale: planimetrie catasto fabbricati, estratti di mappa catasto terreni e fabbricati; eventuali variazioni catastali, frazionamenti;
- (N.B.: tale documentazione è di norma messa a disposizione da parte di questo Studio: è necessaria da parte del Cliente in casi speciali quali divisioni già effettuate dal consulente della parte o ristrutturazioni o adeguamenti edilizi).

**\* SE PARTECIPA ALL'ATTO UNA SOCIETA':**

- Visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (registro delle imprese);
- Copia dello statuto vigente della società' (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati) (NB: vedere sempre l'oggetto della società);
- fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante;
- se vi è consiglio di amministrazione: verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.



**dott.carlo gaudenzi**  
**notaio**

via Finocchiaro Aprile n° 5  
21100 VARESE  
tel.0332.280318 (ric.aut.) – fax 0332.282869  
e-mail: cgaudenzi@notariato.it

**\* SE L'IMMOBILE È PERVENUTO PER SUCCESSIONE:**

- certificato di morte e codice fiscale del defunto;
- copia autentica dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento (se non già trascritto);

**PLUSVALENZE**

In presenza di **plusvalenze immobiliari** soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 20%: specificazione della plusvalenza realizzata, o in alternativa degli elementi necessari per la relativa determinazione (valore di acquisto; documentazione delle spese sostenute per l'acquisto - ad es., parcella notarile per l'acquisto ed il mutuo strumentale allo stesso - e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione).

- Perizia Rivalutativa;
- CASISTICA: Rivenditore aree edificabili nel quinquennio; vendita di aree edificabili anche se provenienza da successione;

**IN PRESENZA DI DONAZIONI:**

- estremi degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuate dal donante a favore del donatario.

**FABBRICATI**

**\* URBANISTICA**

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al primo settembre 1967;
- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunce di inizio attività (DIA), relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive (comunque qualsiasi tipo di documentazione catastale in possesso delle parti);
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità;

- \* Spese di ristrutturazione: trasferimento o meno detraibilità;

**PRIMA CASA**

- 1) Per le **agevolazioni "prima casa"**: certificato di residenza della parte compratrice (ove la stessa sia già residente nel Comune in cui acquista), o, in alternativa, dichiara-



**dott.carlo gaudenzi**  
**notaio**

via Finocchiaro Aprile n° 5  
21100 VARESE  
tel.0332.280318 (ric.aut.) – fax 0332.282869  
e-mail: cgaudenzi@notariato.it

zione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa nel Comune in cui acquista;

2) Per le **agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa**: copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa, e copia dell'atto di rivendita della stessa (se non anteriore all'anno),

- a - obbligo di destinazione a prima abitazione;
- b - calcolo credito d'imposta;
- c – immobili costruiti da cinque anni;

**NEL CASO DI FABBRICATO LOCATO A TERZI:**

- \* copia del contratto di locazione;
- \* trattandosi di fabbricato ad uso negozio, o comunque ad uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;
- \* trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

**TERRENI**

- Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri (caso del PGT non riapprovato: efficacia Legge Regionale che ha previsto il caso);
- Per i terreni agricoli: verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;
- Eventuale perizia per rideterminazione dei valori dei terreni edificabili.

**DOCUMENTI OBBLIGATORI**

- Attestato di certificazione energetica;
- Certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore, ecc.), nel caso in cui sussista detta conformità e la parte acquirente non rinunci alla garanzia dell'alienante;
- Schede catastali e conformità;