

DOCUMENTI E QUESITI PER VENDITORE

- 1) regime coniugale della parte venditrice (con specificazione, in caso di coniugio, se il regime patrimoniale è la comunione o separazione dei beni);
- 2) la planimetria depositata in Catasto è conforme allo stato dei luoghi? In caso di incertezza, potrete richiederci di averne prima una copia in visione;
- 3) Gli impianti dell'immobile sono conformi alle vigenti normative? In caso affermativo, viene consegnata alla parte acquirente la relativa documentazione amministrativa e tecnica?
- 4) L'immobile è sottoposto a vincolo artistico?
- 5) Eventuali cause in corso fra il venditore e/o il condominio e singoli condomini e/o terzi;
- 6) Successivamente all'acquisto, sono stati eseguiti lavori all'interno dell'immobile? In caso affermativo, va fornita con anticipo copia dei relativi provvedimenti urbanistici depositati in Comune;
- 7) Sono state effettuate nell'immobile opere edilizie in assenza di autorizzazione?
- 8) L'immobile è dotato del certificato di conformità edilizia ed agibilità? In caso negativo, la parte acquirente è stata informata di tale circostanza e la accetta?
- 9) Rogito di provenienza (atto di acquisto - in caso di successione occorre la dich. di successione e l'atto con cui il defunto aveva acquistato precedentemente);
- 10) Relazione redatta da tecnico (geometra; Ingegnere; Architetto) attestante la regolarità urbanistico/edilizia e la conformità catastale dell'immobile; (OBBLIGATORIA DAL 1 SETTEMBRE 2017)
- 11) attestato di prestazione energetica;
- 12) quietanza amministratore per spese condominiali nella quale deve risultare anche se vi siano spese straordinarie deliberate e non ancora eseguite o cause condominiali in corso.
- 13) Se eventuali detrazioni (ristrutturazioni o contenimento energetico) restano in capo a parte venditrice o passano a parte acquirente.
- 14) per le società: vendita soggetta a IVA o Registro (in caso di facoltà di opzione del regime IVA).

DOCUMENTI E QUESITI PER ACQUIRENTE

- 1) regime coniugale della parte acquirente (con specificazione, in caso di coniugio, se il regime patrimoniale è la comunione o separazione dei beni); si specifica che in caso di acquisto come bene personale da parte di persona coniugata in comunione legale è necessario l'intervento in atto (alla stipula) del coniuge non acquirente, il quale dovrà confermare che il prezzo viene pagato con il ricavato della vendita o dello scambio di beni personali e che pertanto non entra a far parte della comunione;
- 2) Se la parte acquirente richiede le agevolazioni "prima casa", avendone i requisiti, ed ha venduto nel corso dell'ultimo anno un immobile a sua volta acquistato con le suddette agevolazioni, dovrà fornire copia

del rogito di acquisto del precedente immobile e copia del rogito di rivendita (possibile rivendita della precedente "prima Casa" anche entro l'anno successivo al nuovo acquisto);

3) Qualora siano stati già versati alla parte venditrice caparre o acconti prezzo, è necessario fornire al Notaio copia degli estremi dei suddetti pagamenti (assegni o bonifici);

4) Il saldo del prezzo deve essere effettuato esclusivamente mediante ASSEGNI CIRCOLARI o BONIFICI, a meno che non ci siano espressi accordi con la parte venditrice per effettuare il pagamento con modalità differenti (assegni bancari di C/C). In ogni caso andrà fornita al Notaio copia delle modalità di pagamento.

Qualora il prezzo venga pagato da soggetto diverso dall'acquirente (ad es. genitori, in caso di acquisto da parte del figlio, sarà opportuno al fine di evitare accertamenti da parte dell'AE della provenienza del denaro, l'intervento in atto di chi paga il prezzo)

5) La parte acquirente, al fine di ottenere le agevolazioni "PRIMA CASA" dovrà dichiarare in atto quanto segue:

VALUTARE ATTENTAMENTE OGNI SINGOLA DICHIARAZIONE

a) di non essere titolare esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione (nè separatamente nè in comunione con il coniuge) su altra casa di abitazione **nel Comune ove è situato l'immobile acquistato;**

b) di essere residente nel Comune in cui è situato l'immobile in oggetto (o di voler stabilire entro diciotto mesi dalla data dell'atto la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato);

c) che l'immobile oggetto del contratto è privo dei requisiti di lusso in quanto non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;

d) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione e nuda proprietà su case di abitazione (nè separatamente nè in comunione con il coniuge) **acquistate con le agevolazioni delle leggi sulla "Prima casa"** concesse dalla legge 22 aprile 1982 n. 168 e tutte le sue successive modifiche ed integrazioni.