



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**ALESSANDRO TORRONI - SILVIA DEFLORIAN**  
CORSO MAZZINI, 23 – 47100 FORLÌ  
TEL. 0543.37.07.30 – FAX 0543.37.65.99  
e-mail: atorroni@notariato.it

## **COMPRAVENDITA DI IMMOBILE AD USO ABITAZIONE**

### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICA**

*Per eventuali chiarimenti o delucidazioni è possibile ottenere informazioni dai Collaboratori dello studio oppure visitando il sito internet [www.notaiotorroni.it](http://www.notaiotorroni.it)*

*con riferimento a tutti coloro che intervengono in atto:*

- carta d'identità e codice fiscale
- certificato di residenza
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio oppure certificato di stato libero

*con riferimento all'immobile:*

- **atto di acquisto** dell'immobile oppure del terreno, qualora sia stato edificato successivamente
- **planimetrie** depositate in catasto
- **elaborato planimetrico** ed elenco subalterni, qualora siano stati depositati in Catasto
- **autorizzazioni edilizie** rilasciate dal Comune per la costruzione e le eventuali successive modifiche dell'immobile (licenza edilizia, concessione, varianti, concessione in sanatoria, permesso di costruire, abitabilità, D.I.A. presentate, ecc.)
- proprietari confinanti dell'immobile

*eventuali allegati obbligatori:*

- **attestato di certificazione energetica ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna**
- **certificato di destinazione urbanistica** per terreni non pertinenziali o pertinenziali di superficie superiore a 5.000 metri (attenzione ai complessi immobiliari)

*con riferimento ai pagamenti:*

- copia **assegni** con cui è sono state pagate la caparra e/o gli acconti del prezzo
- copia della **fattura** del mediatore
- copia degli assegni con cui è stata pagata la **mediazione**

*con riferimento al pagamento delle imposte:*

- l'acquirente ha diritto alle **agevolazioni prima casa**?
- l'acquirente ha diritto al **credito d'imposta per il riacquisto della prima casa** entro un anno dall'alienazione di altra prima casa?

- copia dell'eventuale **preliminare registrato** e del relativo modello F24 con cui è stato pagato l'acconto dell'imposta di registro (prima di registrare il preliminare verificare gli importi con il notaio)

*con riferimento ad altri aspetti fiscali:*

- il venditore intende pagare l'**imposta sostitutiva del 20%** in caso di vendita prima dei cinque anni di immobile non abitato per la maggior parte del periodo tra l'acquisto e la vendita?

- trattasi di **immobile interamente ristrutturato** da impresa di costruzione per cui spetta la detrazione del 36% calcolata in via forfetaria sul 25% del prezzo di compravendita dell'unità immobiliare?