



Contratto preliminare trascritto

1. Documenti e informazioni comuni a tutte le parti a seconda della loro natura

1.1. Persone fisiche:

- copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di guida, passaporto), **in caso la residenza fosse variata rispetto a quella riportata sul documento si invita a farlo presente allo Studio Notarile;**
- copia del codice fiscale o della tessera sanitaria;
- indicazione dell'eventuale rapporto di coniugio o di parentela tra la parte venditrice e la parte acquirente.

Attenzione

La necessità di formalità più rigorose renderà strettamente necessario un colloquio preventivo con il Notaio qualora debbano intervenire in atto persone che:

- non sanno o non possono leggere e scrivere;
- non sanno o non possono sottoscrivere;
- non sanno o non possono leggere e scrivere in lingua italiana;
- sono mute e/o sordomute;
- sono non vedenti;
- hanno difficoltà motorie.

1.1.1. Persone sposate, unite civilmente o conviventi:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (con eventuali annotazioni) rilasciato dall'anagrafe del Comune ove è stato celebrato il matrimonio o l'unione civile (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- copia dell'eventuale contratto di convivenza stipulato tra i conviventi volto a regolare i loro rapporti patrimoniali della famiglia di fatto.

1.1.2. Persone legalmente separate e/o divorziate:

- sentenza/decreto di separazione o di divorzio.

1.1.3. Cittadini stranieri extracomunitari (non appartenenti all'Unione Europea):

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Attenzione

È strettamente necessario che i cittadini stranieri (sia comunitari sia extracomunitari, per questi ultimi in particolare quelli sprovvisti di permesso di soggiorno) prendano da subito contatti con lo Studio Notarile perché sarà necessario verificare attentamente il rapporto tra la loro legge nazionale e la legge italiana sia sotto il profilo dell'acquisto immobiliare sia sotto il profilo del regime patrimoniale della famiglia.

1.1.4. Procuratori:

- se procuratore generale, copia autentica in bollo della procura. Se non la si possiede occorre chiedere una copia in bollo al notaio che l'ha ricevuta (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- se procuratore speciale, originale in bollo della procura speciale.

Attenzione

Sarebbe preferibile che per la stipula del preliminare venga rilasciata una diversa ed ulteriore procura speciale rispetto a quella riguardante la vendita, in caso di sola procura speciale non registrata a vendere il Notaio si riserva di valutarne l'utilizzabilità per il preliminare in base al caso concreto.

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scivria (AL) 15053



1.1.5. Persone minorenni/ interdette/ inabilitate o soggette ad amministrazione di sostegno:

- copia autentica del provvedimento (sentenza, decreto, ecc.), di nomina del legale rappresentante (tutore, curatore, amministratore di sostegno);
- copia autentica del decreto, emesso dal Giudice o dal Tribunale competente, portante l'autorizzazione a stipulare l'atto notarile (qualora non si disponga del provvedimento sarà possibile incaricare il Notaio a presentare il ricorso all'autorità competente e ad estrarre copia del provvedimento autorizzativo).

Attenzione

È strettamente necessario che i legali rappresentanti dei soggetti indicati prendano da subito (sin dall'avvio delle trattative) contatti con lo Studio Notarile perché sarà necessario verificare attentamente la natura della rappresentanza legale in essere nonché l'autorizzazione necessaria per il caso concreto al fine di ottenere per tempo la copia autentica del provvedimento autorizzativo oppure di provvedere per tempo alla presentazione del ricorso di volontaria giurisdizione da parte del Notaio.

Si ricorda che il Notaio può sottoscrivere e presentare ricorsi relativi agli affari di volontaria giurisdizione, riguardanti le stipulazioni affidate dalle parti, così evitando di dover ricorrere all'assistenza di un altro professionista.

1.2. Persone giuridiche

1.2.1. Società:

- copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di guida, passaporto) del legale rappresentante (socio amministratore, socio accomandatario, amministratore unico, presidente del consiglio d'amministrazione, amministratore delegato, ecc.) della società;
- visura camerale, anche non aggiornata, della società (lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- copia dello statuto vigente della società (lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento).

Attenzione

Avuti questi documenti, lo Studio Notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante della società e domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera del consiglio d'amministrazione, delibera dell'assemblea, ecc.).

Tutte le delibere devono essere anticipate in tempo utile allo Studio Notarile in forma cartacea o via e-mail, inoltre, il giorno della stipula dell'atto notarile:

- se la delibera risulta iscritta al Registro delle Imprese, lo Studio Notarile provvederà ad ottenerne copia;
- se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al Notaio il libro sociale per farne estratto autentico;
- se la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante e l'originale sarà trattenuto dal notaio.

1.2.2. Enti privati (associazioni, fondazioni, ecc.):

- copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di guida, passaporto) del legale rappresentante dell'ente;
- copia della delibera di nomina del legale rappresentante dell'ente;
- copia dello statuto vigente dell'ente;
- visura camerale, anche non aggiornata, dell'ente (soltanto se l'ente è iscritto al registro delle imprese della camera di commercio, lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- copia del provvedimento di riconoscimento dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità);
- copia del certificato che individua il legale rappresentante dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità).

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scrivia (AL) 15053



Attenzione

Avuti questi documenti, lo Studio Notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante dell'ente e domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera del consiglio d'amministrazione, delibera dell'assemblea, ecc.).

Tutte le delibere devono essere anticipate in forma cartacea o via e-mail in tempo utile allo Studio Notarile, inoltre, il giorno della stipula dell'atto notarile:

- se la delibera risulta iscritta al Registro delle Imprese, lo Studio Notarile provvederà ad ottenerne copia;
- se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al Notaio il libro sociale per farne estratto autentico;
- se la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante e l'originale sarà trattenuto dal notaio.

1.3. Ogni tipologia di comparente

1.3.1. Normativa antiriciclaggio:

Il Notaio provvederà, al più tardi prima della stipula dell'atto, all'identificazione della clientela e del titolare effettivo dell'operazione. A tal fine le parti, qualsiasi sia la loro tipologia, devono dichiarare al Notaio:

- la propria attività lavorativa;
- se persone politicamente esposte;
- lo scopo e la natura della prestazione;
- il valore/corrispettivo dell'operazione;
- l'origine dei fondi impiegati;
- il titolare effettivo dell'operazione.

1.3.2. Mediazione:

- se la mediazione ha interessato entrambe le parti o solo una;
- i riferimenti completi dell'agenzia immobiliare:
 - il nominativo del referente dell'agenzia immobiliare, i recapiti (telefono, mail, ecc.) dell'agenzia stessa e i dati fiscali del referente e dell'agenzia (codice fiscale, partita IVA e REA);
- copia dei mezzi di pagamento della provvigione eventualmente dovuta all'agenzia immobiliare:
 - in caso di pagamento con assegno circolare, fatene una copia;
 - in caso di pagamento con assegno ordinario, compilatelo in ogni sua parte (indicando anche il luogo e la data di emissione) e fatene una copia;
 - in caso di pagamento con bonifico, fate una copia della ricevuta avendo cura di verificare che riporti il numero di CRO o il numero ID transaction o, comunque, un numero univoco di identificazione della transazione.

Attenzione

Per l'anno 2022 il limite per il pagamento in contanti è di 1999,99 euro, a partire dal 1° gennaio 2023 sarà di 999,99 euro.

2. Documenti relativi all'immobile e informazioni per l'atto (solo parte promittente venditrice)

2.1. Provenienza

2.1.1. Immobile acquistato con atto notarile:

- copia dell'atto notarile di acquisto dell'immobile da promettere in vendita, in caso vi siano degli allegati di qualunque tipo o si avesse a disposizione l'intero fascicolo portare tutti i documenti inerenti (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- in caso di provenienza per donazione, oltre alla copia dell'atto di donazione sarà necessaria copia dell'atto con il quale l'immobile pervenne originariamente al donante (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento).

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scrivia (AL) 15053



Attenzione

Qualora l'immobile da promettere in vendita fosse pervenuto con un atto di donazione, contattare immediatamente lo Studio Notarile per fissare un incontro preliminare tra Notaio, parte venditrice e parte acquirente.

2.1.2. Immobile ricevuto in successione a causa di morte:

- copia della dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- copia della ricevuta (mod. F23 o mod. F24) dell'avvenuto pagamento delle imposte;
- certificato di morte (lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- copia autentica in bollo dell'eventuale atto di rinuncia all'eredità di alcuni chiamati alla successione;
- in caso di successione testamentaria, copia autentica dell'atto notarile portante il verbale di pubblicazione/registrazione del testamento (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento).

Attenzione

Qualora la successione non sia stata seguita da accettazione (tacita/espressa o beneficiata) dell'eredità e non siano decorsi venti anni dall'apertura della stessa sarà necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità formalizzata già con il preliminare di vendita. Si precisa che questa operazione, volta a garantire la continuità delle trascrizioni e richiesta dalla legge, determina un costo in termini di imposte e in termini di onorario notarile che ricade, salvo diversa convenzione, sulla parte promittente venditrice.

2.2. Documenti in base alle caratteristiche dell'immobile

2.2.1. Preliminare riguardante un fabbricato in corso di costruzione

Si intendono in corso di costruzione gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Il presente punto riguarda solo i preliminari da stipularsi tra un promissario acquirente (persona fisica) e un promittente venditore che esercita attività d'impresa.

Saranno necessari i seguenti documenti e le seguenti informazioni:

- i dati previsti dagli articoli 2659, primo comma, n. 1, e 2826 C.C. (dati societari e del legale rappresentante della società promittente venditrice e dati di identificazione catastale dell'area su cui insiste la costruzione);
- la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo, con specifica indicazione della **superficie utile rispetto all'area di costruzione** e dei confini (con eventuale precisazione dei millesimi di spettanza sulle parti comuni e con produzione delle planimetrie e degli elaborati del progetto, ed eventuali varianti, sulla base dei quali è stato rilasciato il permesso di costruire per l'allegazione al preliminare);
- gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti nonché titoli di provenienza dell'area sulla quale insisterà la costruzione (produrre copia dei suddetti documenti);
- le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti (**produrre copia del capitolato per allegazione al preliminare**);
- i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione correlati dalla previsione di eventuali proroghe;
- l'indicazione del prezzo complessivo da corrisondersi in danaro, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra o di acconto. Le modalità di corresponsione del prezzo dovranno essere rappresentate da bonifici bancari, assegni circolari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte promittente venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;
- gli estremi della fideiussione con produzione, alcuni giorni prima della stipula preliminare, di copia della stessa. Si precisa che la fideiussione deve essere rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni e deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi o nel caso di inadempimento all'obbligo

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scivria (AL) 15053



NOTAIO CAV. DOTT. LEONARDO ZANON



assicurativo, la restituzione di tutte le somme e valori effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata e deve prevedere la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale** di cui all'articolo 1944 e DEVE essere conforme al DECRETO LEGISLATIVO 122/2005 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 14/2019 (IN VIGORE DAL 16 MARZO 2019);

- l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile o sull'area sulla quale si costruisce con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano (produrre copia dei titoli), nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione (produrre copia dei titoli);
- l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi e delle attività appaltate.

Attenzione

Si ricorda che alla stipula del definitivo il venditore dovrà produrre una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Il contratto preliminare, nel caso si tratti della situazione in oggetto e qualora il titolo edilizio sia stato richiesto successivamente al giorno 15 marzo 2019, DEVONO essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

2.2.2. Preliminare riguardante un fabbricato già costruito:

- se disponibile, la planimetria catastale dell'immobile (lo Studio Notarile la recupererà comunque in autonomia);
- copia di tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni, DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc.) relativi al fabbricato o precisazione che si tratta di immobile la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e per il quale non sono stati effettuati successivi interventi edilizi (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare, a mezzo di un tecnico di fiducia, i presenti documenti);
- copia del certificato di abitabilità o usabilità dell'immobile ovvero della richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA);
- originale dell'attestato di prestazione energetica (APE) qualora la regione dove è sito l'immobile non consenta il download digitale del predetto attestato, in caso contrario sarà sufficiente una copia in carta libera dello stesso;
- se disponibili, copia delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza alla regola dell'arte degli impianti tecnologici (elettrico, idro-termo-sanitario, gas, ecc.);
- se presente, in caso di fabbricato sito in immobile condominiale, copia del regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali;

Attenzione

Alcuni immobili datati potrebbero essere sprovvisti delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, per questi immobili, in assenza di un diverso accordo tra le parti, il promittente venditore, in sede di definitivo è tenuto alla garanzia per i vizi e alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici. La questione dovrà essere affrontata con l'assistenza Notaio e tenendo conto delle diverse esigenze delle parti.

Si precisa che per stipulare il successivo atto di vendita immobiliare non è obbligatorio far predisporre la relazione tecnica integrata (RTI) sulla regolarità edilizia e catastale dell'immobile ma questa relazione è consigliata per garantire al meglio le parti su aspetti tecnici che non sono di competenza notarile e per rendere più agevole l'accesso della parte acquirente ai bonus relativi alla ristrutturazione edilizia.

2.2.3. Preliminare riguardante un fabbricato locato:

- oltre alla documentazione richiesta al punto 2.2.2, copia del contratto di locazione munita degli estremi di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scivria (AL) 15053



Attenzione

Al ricorrere di determinati presupposti soggettivi e oggettivi, nel caso di vendita di immobili destinati a uso abitativo o commerciale, la legge riconosce un diritto di prelazione a favore del conduttore. È consigliabile che le parti si facciano assistere fin dalle prime trattative dallo Studio Notarile nella verifica dell'esistenza o meno della prelazione e nel procedimento che ne deriva.

2.2.4. Preliminare riguardante un terreno:

- se già disponibile originale cartaceo od originale digitale in formato p7m del certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal competente Ufficio del Comune ove è sito il terreno (in caso di difficoltà e previo congruo preavviso lo Studio Notarile può essere delegato a recuperare il presente documento);
- se il terreno è affittato, copia del contratto di affitto munita degli estremi di registrazione all'Agenzia delle Entrate;
- trattandosi di terreno agricolo, verifica di affittuari o confinanti aventi diritto alla prelazione "agraria";

Attenzione

Al ricorrere di determinati presupposti soggettivi e oggettivi, nel caso di vendita di terreno agricolo la legge riconosce un diritto di prelazione "agraria" a favore dell'affittuario del fondo o dei confinanti. È consigliabile che le parti si facciano assistere fin dalle prime trattative dallo Studio Notarile nella verifica dell'esistenza o meno della prelazione e nel procedimento che ne deriva.

2.2.5. Preliminare riguardante un immobile ipotecato:

- oltre alla documentazione richiesta al punto 2.2.1/ 2.2.2/ 2.2.3/ 2.2.4, copia completa del contratto di mutuo;
- riferimenti della filiale della banca presso cui è in essere il mutuo con il nominativo del referente della filiale e i suoi recapiti (telefono, e-mail, ecc.);
- copia della ricevuta di pagamento dell'ultima rata del mutuo;
- conteggio estintivo del mutuo alla data dell'atto definitivo di vendita.

Attenzione

Non è infrequente che un immobile da vendere sia ipotecato. Nella maggior parte dei casi si tratterà del mutuo acceso dalla parte venditrice per l'acquisto dell'immobile. Rivolgendosi allo studio Notarile all'inizio delle trattative sarà possibile determinare la migliore soluzione operativa (ad esempio estinzione del mutuo con contestuale cancellazione dell'ipoteca o mantenimento di ipoteca e mutuo con accollo di questo).

2.3. Plusvalenza nel successivo atto di vendita

Il caso di cessione a titolo oneroso di fabbricati o terreni non edificabili entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione o di terreni edificabili, a prescindere da requisito temporale, può determinare una plusvalenza (un reddito diverso tassabile) in capo alla parte venditrice. Nel caso dei fabbricati e dei terreni agricoli è possibile neutralizzare l'imputazione a reddito diverso della suddetta plusvalenza chiedendo e versando al Notaio, contestualmente all'atto, un'imposta sostitutiva pari al 26% del maggior valore determinato dall'atto.

Lo Studio Notarile, una volta ravvisati i presupposti per la determinazione della plusvalenza o di applicabilità dell'imposta sostitutiva della stessa, renderà edotta la parte venditrice delle comunicazioni da fornire al commercialista e la assisterà, qualora decidesse di optare per l'imposta sostitutiva della plusvalenza, nel calcolo, dichiarazione e compilazione del modello di quest'ultima.

3. Documenti e informazioni per l'atto (solo parte promissaria acquirente)

3.1. Mezzi di pagamento:

- copia dei mezzi di pagamento dell'eventuale caparra confirmatoria, degli eventuali acconti e del prezzo:
 - in caso di pagamento con assegno circolare, fatene una copia;
 - in caso di pagamento con assegno ordinario, compilatelo in ogni sua parte (indicando anche il luogo e la data di emissione) e fatene una copia;
 - in caso di pagamento con bonifico, fate una copia della ricevuta avendo cura di verificare che riporti il numero di CRO o il numero ID transaction o, comunque, un numero univoco di identificazione della transazione.

SEDE
Via Giulia, 8 – Tortona (AL) 15057

UFFICIO SECONDARIO
Via Fornasari, 7 – Castelnuovo Scrivia (AL) 15053



Attenzione

Per l'anno 2022 il limite per il pagamento in contanti è di 1999,99 euro, a partire dal 1° gennaio 2023 sarà di 999,99 euro.

È importante consegnare copia della ricevuta di pagamento perché, in alcuni casi, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita è possibile recuperare parte delle imposte versate con riguardo alla caparra o all'acconto.

3.2. Profili fiscali più comuni

La parte acquirente interessata a beneficiare di un trattamento fiscale più favorevole dovrà produrre, al momento del definitivo, la documentazione necessaria a seconda del tipo di agevolazione.

3.2.1. Prima casa:

- se sono stati acquistati altri immobili dovrà essere prodotta la copia dell'atto di acquisto di questi;
- dichiarazione di residenza nel comune dove è sito l'immobile od obbligo a trasferirla entro 18 mesi.

3.2.2. A agevolazione under 36 prima casa:

- non aver compiuto e non dover compiere i 36 anni nell'anno solare in cui si effettua l'acquisto;
- avere ISEE inferiore a 40.000 euro annui (per i giovani a carico questo importo si intende riferito al nucleo familiare).

3.2.3. Credito d'imposta 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) oppure impegno a rivendere la precedente prima casa entro l'anno.