PROMEMORIA LISTA DOCUMENTI PER AQUISTO CASA

....cosa sapere prima di firmare

RICHIEDERE:

- 1) **ATTO DI PROVENIENZA** O ALTRO TITOLO DA CUI DERIVI LA PROPRIETÀ:

COMPRAVENDITA, SUCCESSIONE, DONAZIONE

- *Se l'immobile è stato ricevuto per **successione ereditaria**, a tutela del compratore è necessario che sia stata fatta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Richiedere **atto di successione**.*
- *Se l'immobile è stato ricevuto per **donazione** le cose sono diverse.* Attenzione se < 20 anni, **trascorso il quale sono definitivamente fatti salvi i diritti dei terzi acquirenti dei beni oggetto di donazione se il donante è in vita, nel caso in cui il donante sia deceduto sono necessari 10 anni dal decesso.**) !!!

Fino a che il donante è in vita la legge non ammette la rinuncia da parte degli altri eredi. Dopo la morte del donante gli eredi possono rinunciare all'azione. *Il problema è per i soggetti legittimari o eredi necessari a cui la legge vuole che vada almeno una parte dell'eredità.*

La donazione non comporta un acquisto definitivo della proprietà *nel senso che la donazione, proprio per l'assenza di un **corrispettivo**, è sempre considerata come "provvisoria" dal nostro ordinamento.*

Problemi ci possono essere per la rivendita e/o per richiesta mutuo (le banche non accettano di essere garantite su un bene che potrebbe essere loro sottratto !)

- 2) ANAGRAFICA DELLA PROPRIETA':

Intestatari (se 1 o più), **Stato civile** (ATTO MATRIMONIO se in comunione o separazione dei beni o stato libero)

- 3) ISCRIZIONI E GARANZIE IPOTECARIE O ALTRI VINCOLI:

Esempio tipico sono le IPOTECHE da estinguere da mutuo residuo dell'immobile (verifica presso la competente conservatoria), tramite avvocato o notaio.

VERIFICARE inoltre che siano state pagate le **imposte sui redditi immobiliari relative all'anno in corso ed a quello precedente** (*il Fisco vanta per tali crediti, rispetto agli altri creditori, un privilegio sull'immobile del contribuente ai sensi dell'art.2771 C.C.*)

- 4) GARANZIE URBANISTICHE, QUALI ESISTENZA DI TITOLO DI LEGGITTIMITA' E CONFORMITA' EDILIZIA:

Documentazione attestante la **Leggittimità urbanistica dell'immobile** (preesistenza/stato fatto obbligatoria ANCHE per future pratiche di lavori a casa : vedi CILA, etcc !)

TITOLO EDILIZIO: LICENZA, CONCESSIONE, PERMESSO A COSTRUIRE o CONCESSIONE IN SANATORIA

VERIFICARE LE PLANIMETRIE DI PROGETTO ALLEGATE AL TITOLO EDILIZIO

Attraverso un

- **ACCESSO AGLI ATTI:** Fondamentale per verificare la **cronologia storica** degli interventi dalla realizzazione (TITOLO EDILIZIO) fino allo stato dei luoghi attuale, attraverso Interventi "minori" (art 26, Dia, cila, scia, etcc) attraverso eventuali domande di condono (con titolo sanatorio ottenuto) o sanatorie successive per irregolarità e difformità (sanabili o insanabili).

VERIFICARE CONFORMITA DELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO ORIGINALE (e nel caso dei successivi titoli abilitativi ottenuti) con ACCATASTAMENTO e STATO DI FATTO

ALCUNE DATE DI RIFERIMENTO DA CONSIDERARE NELL'ESAME DEL TITOLO EDILIZIO E DELLA LEGGITIMITA' O MENO DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO:

- **Ante 1934** --- no licenza edilizia, no certificato di abitabilità (ora agibilità)
- **Tra 1934 e il 1942** (*legge urbanistica*) ---- dovrebbe esistere qualche progetto ????...ricerca spesso inconcludente. Dal 1934 iniziano a essere rilasciati i certificati di abitabilità.
- **ANTE 1942** – **sia all'interno che all'esterno dei centri abitati** interventi eseguiti **in assenza** di titoli edilizi o difformità da essi **sono legittimi**, fatto salvo verificare eventuali previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42
- **DAL 1942 AL 1967** – **all'interno dei centri abitati** interventi eseguiti **in assenza** di licenza o difformità da essa: **non sono legittimi**; **" l' ANTE 67 " il notariato lo considera comunque legittimo per atti di trasferimento di compravendita.**
- **DAL 1942 AL 1967** – **all'esterno dei centri abitati** interventi eseguiti **in assenza** di licenza o difformità da essa: **sono legittimi**, salvo diversa regolamentazione edilizia/locale;
- **DAL 1967 AD OGGI** – **in tutto il territorio comunale** interventi eseguiti **in assenza** di titolo o difformità dal esso: **non sono legittimi**;

- **QUINDI POST 1942** i vari titoli edilizi per costruire sono :

- **Licenza Edilizia**: dal 1942 con la Legge 1150 (legge urbanistica)

(*per costruzioni eseguite prima del 30 gennaio 1977*)

- **Concessione Edilizia Onerosa**: dal 1977 con la Legge 10 (Bucalossi)

(*per costruzioni eseguite dopo il 30 gennaio 1977 e prima del 30 giugno 2003*)

- **Permesso di Costruire**: dal 2003 con il TUE DPR 380/01 (testo unico edilizia tutt'ora in vigore)

(*per costruzioni eseguite dal 30 giugno 2003 in poi*)

N.B. se l'immobile è < 1942 *per dimostrare la* ***leggittimità*** *il modo più semplice è attraverso la planimetria catastale, se esiste, e redatta tra il 1939 (N.C.E.U) e il 1941, questo è sufficiente per lo* ***stato leggittimo****.*
Se esiste la Planimetria catastale del 1939--- tutto OK !!!

COMUNE di SERRA DE'CONTI
Provincia di Ancona
Area Urbanistica
tel. 0731/871755 fax 0731/879290

SERRA DE' CONTI
N. 280 Registro n.
DIRITTI RISCOSSI
St. Civ. €
Segret. € 15,49
Bollo
Rimb. sts. € 12,91
Totale € 28,40

Prot. n. 3425/03

CONCESSIONE EDILIZIA

N. 16/03

per attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale
(Legge 28.01.1977, n. 10, norme per la edificabilita' dei suoli)

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

VISTO che la Ditta OLD STAR srl, c.f./part. IVA - 0210197 042 0, corrente in via degli Spaldi 18/a, 60035 - JESI (AN), ha chiesto, con domanda del 30/04/2003, prot. n. 3425/03 del 07/05/2003, corredata da atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico edilizie, la Concessione ad edificare nel territorio di questo comune (VIA SARAGAT) per l'esecuzione dei lavori di: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO DEPOSITO;
- che la stessa ha provato con idonea documentazione, di essere proprietaria dell'area interessata alla menzionata costruzione, o di aver titolo a richiedere la Concessione ad Edificare;
- che il competente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della Azienda USL n. 4 ha espresso parere FAVOREVOLE;

Cat. 640

L. 100

Comune di CHIUDUNO

UFFICIO TECNICO

197
Lic. n.19

Prot. N.

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 23 Febbraio 1961
con la quale il Signor BOTATINI ~~Sedilio~~ AMBROGIO

La Legge 47/1985 introduceva con **l'art. 17** l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge (02/03/1985).

Con **l'art. 40** della suddetta **Legge 47/85** il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria.

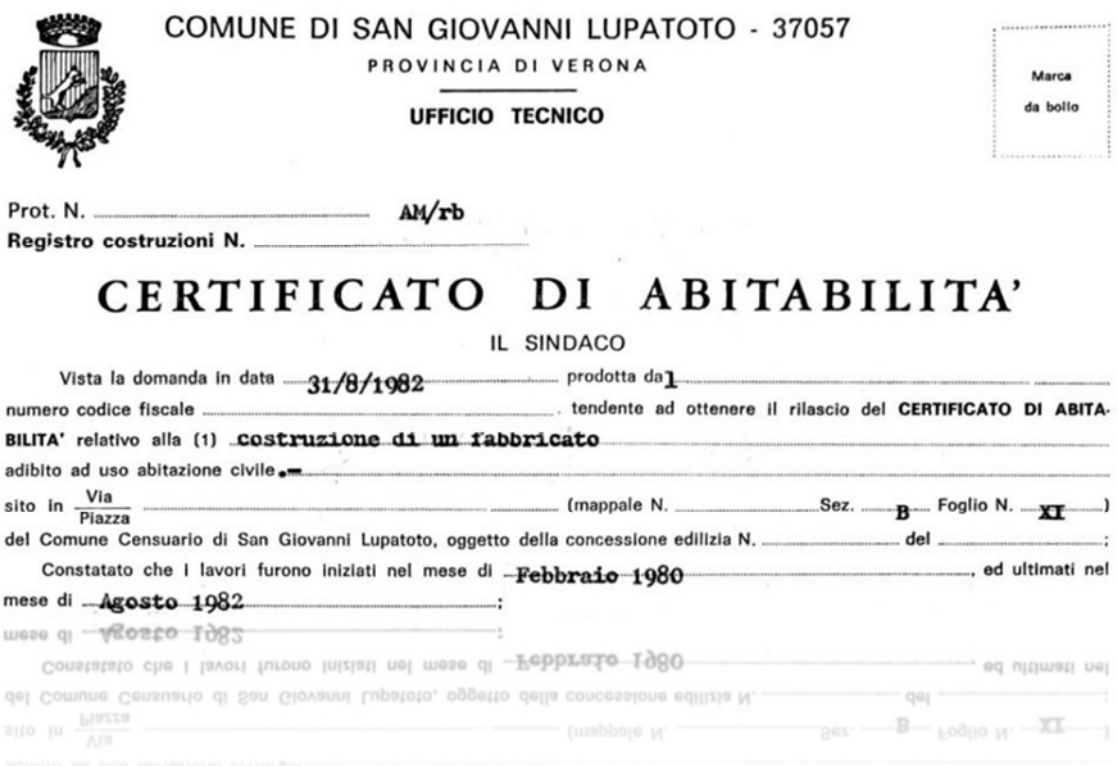
Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente in alternativa la presentazione di **« dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967 » (Legge "Ponte" n. 765/1967)**

Per gli interventi anteriori al 1° settembre 1967 puo' essere riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale venga attestato per l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione in data anteriore al 1° settembre 1967. (OGGI RITENGO SIA DA VALUTARE CON ATTENZIONE !!!)

- 5) **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** (ex abitabilità) o se presente il fascicolo del fabbricato dell'intero immobile (in caso di condomini): idoneità dell'edificio, sotto il profilo **igienico sanitario**, **salubrità**, della **sicurezza** e del **risparmio energico**, ad essere utilizzato ai fini abitativi o commerciali previsti. **INTRODOTTO DAL 1934!**

IL DM SALUTE DEL 1975 stabiliva i requisiti igienico sanitari necessari (altezze, superfici, temperature, fattore luce, finestrature, ventilazione, etcc)

- **PER EDIFICI PRIMA DEL 30.6.2003**, NON OBBLIGO PER ROGITARE ! ma caldamente consigliato! **Nota***
- **PER EDIFICI DOPO DEL 30.6.2003**, OBBLIGO per rogitare
- **DAL 2017** (DECRETO *SCIA2*) ESSA NON PUÒ ESSERE PIÙ RICHIESTA AL COMUNE CON APPOSITA ISTANZA, E L'ATTRIBUZIONE DELL'AGIBILITÀ ADESSO È STATA "PRIVATIZZATA" PONENDO L'OBBLIGO A CARICO DEL SOGGETTO INTERESSATO STESSO CON AUTOCERTIFICAZIONE ASSEVERATA D TECNICO ABILITATO (**SCA segnalazione certificata di agibilità**).



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO - 37057

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO

Marca da bollo

Prot. N. ..... AM/rb

Registro costruzioni N. .....

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda in data 31/8/1982 prodotta dal 1 numero codice fiscale ..... tendente ad ottenere il rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITA' relativo alla (1) costruzione di un fabbricato adibito ad uso abitazione civile.- sito in Via/Piazza ..... (mappale N. ..... Sez. B Foglio N. XI) del Comune Censuario di San Giovanni Lupatoto, oggetto della concessione edilizia N. ..... del .....;

Constatato che i lavori furono iniziati nel mese di Febbraio 1980, ed ultimati nel mese di Agosto 1982;

Nota*……Secondo la giurisprudenza, anche se nessuna norma imperativa contempla un obbligo di preventivo rilascio di detta certificazione, la mancanza della agibilità **configura un inadempimento del venditore**.

Nella **sentenza della Cassazione Civile, sez. II, 11 ottobre 2013, n. 23157** si legge che "*la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra* ***un'obbligazione incombente sul venditore*** *ai sensi dell'art. 1477 c.c.,* ***attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta****, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto*."

In una recentissima sentenza, la n. 24386 del 8 febbraio 2016, la Corte di Cassazione ha precisato che la vendita di un immobile privo di certificato di agibilità configura una vendita di cosa in parte o del tutto diversa da quella dedotta in contratto.

In tale circostanza il compratore potrebbe chiedere legittimamente o la risoluzione del contratto (ovvero lo scioglimento del contratto) o l'adempimento dello stesso qualora abbia interesse all'acquisto, ferma la possibilità di chiedere il risarcimento dei danni. Ma non è tutto. La S. Corte ha stabilito anche che l'acquirente può rifiutarsi di firmare il rogito, anche qualora abbia già stipulato il contratto preliminare.

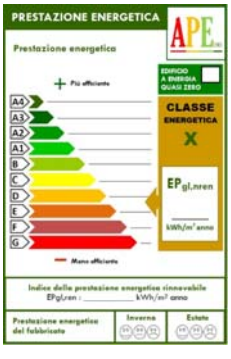
Insomma la Cassazione ha stabilito che se manca l'agibilità per adibire un immobile a casa di abitazione e quindi l'immobile può essere utilizzato solo per altri scopi (ad es.: magazzino) l'acquisto è valido lo stesso, ma l'acquirente ha acquistato una cosa per un'altra, con lesione dei suoi diritti.

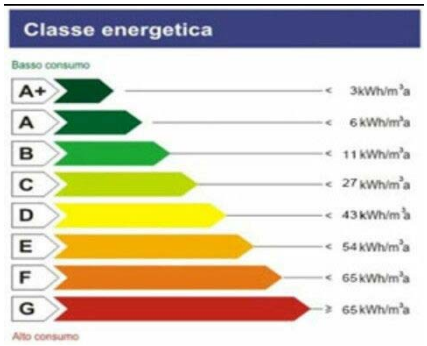
N.B. : **Non è necessario per rogitare**, ma in mancanza di questo documento consiglio un accesso agli atti per verificarne l'esistenza. Se non presente, a mio giudizio, e se l'edificio è relativamente recente (post 1967 o ancor di più post 1975 dm salute) è da pretendere il rilascio anche postumo **richiedendo alla proprietà la SCA** (**segnalazione certificata di agibilità) con tutte le pratiche e oneri a suo carico (ma che spesso possono portare all'evidenza di impossibilità di asseverazione dei requisiti richiesti)** . Segnalazione **SCA** andrebbe presentata anche dopo semplici lavori di opere interne come un rifacimento o aggiunta di un bagno, rifacimento totale impianti, etc.. !.. un tentativo !...ma consiglio di non sottovalutare tale documento !!

La legge di conversione del **Dl Semplificazioni** stabilisce che le prestazioni di carattere igienico-sanitario degli edifici, i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione, contenuti nel decreto del ministero della Salute del 5 luglio 1975, **non si applicano agli immobili ubicati nelle zone omogenee A o B se realizzati prima dell'entrata in vigore del Dm Salute del '75**. Inoltre, in caso di interventi di recupero da realizzare in tali edifici, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi e della segnalazione certificata della loro agibilità, **si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti**.

- 6) **APE** (attestazione di prestazione energetica): OBBLIGATORIA PER ROGITARE.

Un atto oneroso di attestazione energetica della casa, procedura semplice e certificata da un tecnico.



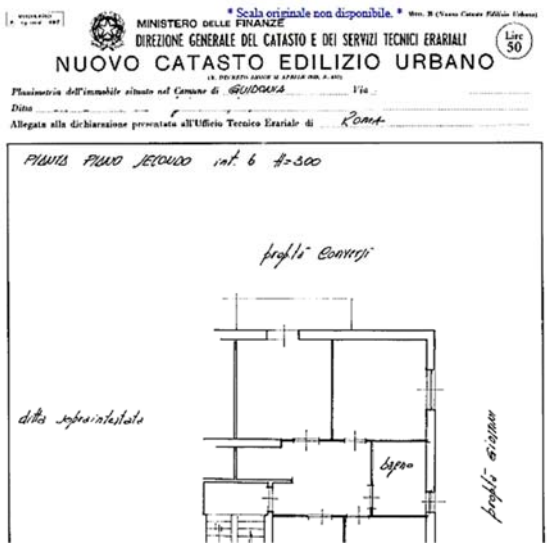


- 7) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

VISURA CATASTALE: CERTIFICATO E PLANIMETRIA:

Nel certificato controllare CATEGORIA, SUPERFICIE, N° VANI, RENDITA CATASTALE O VALORE CATASTALE (Per pagare molte cose: dall'imposta di registro acquisto, **IUC**: IMU solo se seconda casa, TARI, TASI) , CONTROLLARE INTESTATARI (il catasto non certifica leggittimità della proprietà) E QUOTE EVENTUALI SUDDIVISE DI PROPRIETA'.

Nella planimetria controllare la corrispondenza distributiva e di consistenza con lo stato di fatto.



IL CATASTO NON E' PROBATORIO DELLA LEGGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA ma ha solo scopi fiscali.

IMPORTANTE PER ROGITARE CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO REALE DI FATTO COINCIDANO!

- 8) LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI:

(L.n.46/1990) prevede che determinati impianti (tra i quali gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas) debbano essere sottoposti ad idonee procedure di costruzione ed installazione, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza. La legge prevede peraltro che anche tutti gli impianti realizzati prima della sua entrata in vigore (13.3.1990) debbano essere adeguati alle nuove procedure.

ELETTRICO E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

- immobile > 1990 (L 46/90) e < al 27/3/2008 (DM 37/08): OBBLIGO CERTIFICAZIONE IMPIANTI O in alternativa la **"DIRI"** (dichiarazione di rispondenza da tecnico abilitato dopo verifica sul posto)
- immobile > 2008 (DM 37/08) : OBBLIGO CERTIFICAZIONE, NO DIRI !!

Non è invece necessaria allegarlo al contratto di compravendita, ai fini della commerciabilità degli immobili e per la validità degli atti di trasferimento, MA VA TRASCRITTO SULL'ATTO TALE MANCANZA!

- 9) REGOLAMENTO CONDOMINIALE, USO PARTI COMUNI, CONTEGGI E MILLESIMI, COSTI ORDINARI, ULTIME DELIBERE, COSTI PREVISTI E SALDO SPESE DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO, LIBERATORIA DEBITI CONDOMINIALI (dichiarazione amministratore per avvenuto pagamento spese condominiali, eventuali spese deliberate e liti in corso).

- 10) PRESENZA DI CONVENZIONI CON ENTI:

- CASE COSTRUITE DA ENTI POPOLARI, EDILIZIA CONVENZIONATA, COOPERATIVE (MICIDIALI) : per accertarsi di eventuali prezzi imposti e/o tempi utili per poter vendere !!

QUINDI:

SENZA **APE** NON SI VENDE, SENZA **CONFORMITA' CATASTALE** NON SI VENDE, SENZA **AGIBILITA' E CERTIFICATI IMPIANTI** SI PUO VENDERE …..MA RICORDARSI IN TRATTATIVA QUESTE MANCANZE SOPRATTUTTO SE LA CASA E' RECENTE E QUINDI MEDIARE CON UN EVENTUALE SCONTO O RINUNCIARE.

ATTENZIONE

- DIRITTI TERZI: vedi ipoteche (visura ipotecaria) – usufrutti – servitù – atti d'obbligo ecc
- CONTENZIOSI con comune , enti (utenze) ecc
- TASSE PAGATE: DICH. IRPEF- TARI-TASI\IMU-CONDOMINIO-MUTUO RESIDUO ecc
- VIZI OCCULTI TECNICI o SPESE STRAORDINARIE PREVEDIBILI
- BARRIERE ARCHITETTONICHE
- PRELIMINARE ACQUISTO (consiglio di stipularlo con avvocato) o PROPOSTA TRAMITE AGENZIA
- COMPROMESSO (sempre da notaio)
- ATTO NOTARILE (rogito dal notaio)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE (D.M. 22 GENNAIO 2008 N.37 ART.7) Nr.:_____

Il sottoscritto _____ in qualità di responsabile tecnico da almeno cinque anni di una impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la presente dichiarazione e attualmente responsabile tecnico dell'impresa installatrice,
(ragione sociale) _____
operante nel settore _____ con sede in via _____ N° _____
comune _____ (prov. _____) tel. _____
part. I.V.A. _____

☐ iscritta al registro delle imprese (d.P.R 7/12/1995, n.581) della Camera C.I.A.A.
di _____ n° _____
☐ iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985 n°443)
di _____ n° _____
in esito a sopralluogo ed accertamenti dell'impianto _____
realizzato indicativamente nell'anno |__|__|__|__|
installato nei locali siti nel Comune di _____ (prov. _____)
via _____ n.° _____ scala _____ piano _____ interno _____
di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) _____
in edificio ad uso: ○ industriale ○ civile ○ commercio ○ altri usi
a seguito della richiesta di: _____

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e per quanto materialmente verificabile, la **rispondenza dell'impianto** alla norma tecnica vigente all'epoca della costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 7 del DM 37/08, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio.

Allega, come documentazione facente parte integrante della presente dichiarazione:

☐ relazione di verifica impianto
☐ altro _____

Allegati relativi al possesso dei requisiti:

☐ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose successivi alla presente dichiarazione e derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il dichiarante

data _____ _____
(timbro e firma)

Avvertenze per il committente: il proprietario dell'impianto ha l'obbligo di mantenere la sicurezza e l'efficienza dell'impianto, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e manutenzione fornite dall'installatore ed affidando i lavori esclusivamente ad imprese abilitate.

Il committente (firma per ricevuta) _____

ESEMPIO DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Norme relative all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio

LA PROPRIETA' COMUNE

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue:

· Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.)giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e alloggio del portiere e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;

· Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, gli ànditi, i locali adibiti a lavanderia, autoclave centrale termica, stenditoi, sala giochi e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i corridoi di cantina le rampe per l'autorimessa, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento acqua; i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto dell'ascensore del citofono, dell'apriportone e dell'antenna televisiva centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso non comune a tutti i condomini.

VALORE DELL QUOTE

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., è riportato nella tabella allegata al presente regolamento, denominata "**TABELLA GENERALE**". I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

· quando è conseguenza di un errore;

· quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, e notevolmente alterato il rapporto degli stessi

DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

COSTI NOTARILI DELLA COMPRAVENDITA

Ipotesi acquisto da privato a privato - prima casa !!

- **Imposta di Registro** – **dal 2014** il 2% PRIMA CASA (9% SECONDA CASA) con un minimo di **1000 euro** fisse
- **Imposta Ipotecaria** – 50 euro
- **Imposta Catastale** – 50 euro
- **Onorario notaio** - *….gli onorari notarili (comprensivi d'IVA) per le compravendite di immobili variano da un minimo di 1.074,00 Euro ad un massimo di 4.888,80 Euro (e tale massimale è relativo a compravendite di immobili per il corrispettivo superiore ad Euro 4.650.000,00)…..*
- **Agenzia immobiliare provviggione** – 2/3 %
- **PER MUTUO**:

  Imposta sostitutiva sottoscrizione mutuo prima casa (0,25% del mutuo)

  Perizia immobiliare circa 250/300 euro

  Istruttoria mutuo circa 700/1000 euro

ESEMPIO IMPOSTE (calcoli semplici da fare)

A acquista da B un appartamento (identificato al catasto come **A/4**, con Rendita Catastale pari ad Euro 325,44 comprensivo di un garage (identificato al catasto come C/6, con Rendita Catastale pari ad Euro 30,25) richiedendo di usufruire dell'agevolazione **"Prima Casa".**
L'acquisto è tra due privati ed essendo l'oggetto della compravendita un immobile ad uso abitativo con relativa pertinenza, le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovranno essere calcolate sul "**Valore Catastale**" anziché sul prezzo.
Pertanto, deduciamo il "valore catastale" sommando 325,44 (rendita dell'appartamento) + 30,25 (rendita del garage), moltiplicando il tutto per **115,5:**
(325,44 + 30,25) x 115,5 = **41.082,20 (VALORE CATASTALE)**
A questo punto deduciamo i valori delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dal valore catastale:
(**41.082,20 x 2) : 100 = 821,644 (IMPOSTA DI REGISTRO)**
Imposta Fissa = 50 euro (IMPOSTA IPOTECARIA)
Imposta Fissa = 50 euro (IMPOSTA CATASTALE)
Infine sommiamo le tre imposte ottenute per quantificare le imposte di maggiore entità che verseremo allo stato:
821,644 + 50 + 50 = 921,644 (**IMPOSTE DI REGISTRAZIONE**)
Anche in questo caso, per ottenere tutti i costi versati ai vari uffici dello Stato per l'atto di compravendita, a queste imposte dovranno essere sommate **l'imposta di bollo, la tassa archivio e la tassa ipotecaria.**