



*Studio Notarile
Valentina Rubertelli*

Galleria Cavour n.5 - Reggio nell'Emilia

tel. 0522/439824

fax 0522/441126

P.iva 01675330359

Preventivo n° 9880/2017

data 15/11/2017

SPETT.LE

COMUNE DI REGGIO EMILIA

OGGETTO: Acquisto area esente IVA - Prezzo Euro 37.000,00

DESCRIZIONE	VALORE	TOTALE
SPESE NON SOGGETTE AD IVA		
Tassa Archivio	27,50	
Imposta di Registro 9% (MINIMO DI 1000 EURO)	3.330,00	
Imposta Ipotecaria fissa € 50	50,00	
Imposta catastale fissa € 50	50,00	
Visure Ipocatastali	200,00	
Bolli (eventuali allegati)	32,00	
Spese Postali e varie (se solo mutuo fare x 2)	7,00	
		3.696,50
SPESE SOGGETTE AD IVA		
Cassa + Consiglio Nazionale del Notariato	135,30	
Inserimento a Repertorio	2,00	
Parcella Notarile	1.317,11	
		1.454,41

Ai sensi del DL 1 del 2012 gli estremi della assicurazione per la Responsabilità Civile sono i seguenti:
Consiglio Nazionale del Notariato Polizza: Aig Europe Limited n. IFL0008349 scadente l'1 maggio 2018
Massimale Euro 3.000.000,00 (elevato in forza di polizza integrativa individuale)
stipulata da VALENTINA RUBERTELLI con AIG - Lloyd's - Allianz
AGCS n. IFL0008350 scadente 1 maggio 2018.

NOTE

Il Presente documento
non costituisce fattura,
la stessa sarà emessa al
momento del pagamento

Per Bonifici Bancari:
Unicredit Banca - Filiale Amendola via Gattalupa
IBAN IT 28 P 02008 12827 000110033487

TOT. IVA

319,97

TOT. RITENUTA D'ACCONTO

290,88

TOT. FATTURA

5.470,88

TOT. ACCONTO

TOT. NETTO A PAGARE

5.180,00

NOTE

Il preventivo è stato redatto sulla base di quanto richiesto dal cliente e non tiene, pertanto, conto di eventuali prestazioni integrative che venissero richieste dal cliente stesso prima della stipula (ad es. patti speciali da inserire in atto, ulteriori convenzioni collegate all'atto, ecc.) o che si rendessero necessarie ai fini della stipula (ad es. estratti autentici di documenti da allegare all'atto, procure, trascrizioni di accettazioni tacite di eredità, ecc.)

Ai sensi di legge si precisa che a copertura di eventuali danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale è stata stipulata polizza assicurativa con il Consiglio Nazionale del Notariato Polizza: Aig Europe Limited n. IFL0008349 scadente l'1 maggio 2018 Massimale Euro 3.000.000,00 (elevato in forza di polizza integrativa individuale stipulata da VALENTINA RUBERTELLI con AIG - Lloyd's - Allianz AGCS n. IFL0008350 scadente 1 maggio 2018).

Nel caso in cui, dopo l'affidamento (anche verbale) dell'incarico e/o la fissazione dell'appuntamento, l'atto non venga stipulato per rinuncia o per altra causa imputabile alle parti, allo studio sarà dovuto il rimborso delle spese sostenute (per visure, richiesta copia atti, ecc.) nonché un corrispettivo, a compenso dell'attività di istruttoria espletata, in misura ricompresa tra il 25% ed il 50% del compenso professionale preventivato, in relazione al tipo ed alla mole di lavoro svolto (IVA esclusa).

Validità del presente preventivo

- per quanto riguarda i compensi professionali: 90 giorni dal rilascio della presente comunicazione (salvi sempre i più precisi compensi per visure RR.II. ad oggi non quantificabili);
- per quanto riguarda imposte, tributi, tasse, diritti: sino a modifica degli stessi disposta dalle competenti Autorità.

IMPORTANTE: MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPORTO DOVUTO PER LA PRATICA IN CASO DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO - L'art. 1, c. 63, legge 27.12.2013 n. 147, così come modificato dall'art. 1, c. 142, legge 4.8.2017 n. 124, in vigore dal 29 agosto 2017, impone al Notaio di versare su apposito conto dedicato tutte le somme dovute a titolo di tributi e per spese anticipate, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale. Pertanto il Notaio NON PUO' ricevere o autenticare un atto del genere se AL MOMENTO DELLA STIPULA non dispone già delle somme da versare nel CONTO DEDICATO previsto dalla legge (conto i cui interessi sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati alle P.M.I.). Pertanto la somma sopra indicata come "costo della pratica" (comprendente i tributi e le spese anticipate dovuti per la pratica in oggetto) DOVRA' ESSERE VERSATA PRIMA o quantomeno CONTESTUALMENTE alla stipula dell'atto oggetto di incarico (pena l'impossibilità per il Notaio di ricevere l'atto in questione, stante il nuovo obbligo introdotto dalla norma sopra citata); il versamento potrà avvenire:

- con assegno circolare non trasferibile intestato a "NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI"
- con assegno bancario non trasferibile intestato a "NOTAIO VALENTINA RUBERTELLI"
- mediante bonifico bancario sul conto dedicato previsto dalla normativa sopra richiamata acceso presso Banca Unicredit Banca Filiale Amendola Via Gattalupa, IBAN IT 28 P 02008 12827 000110033487

AVVERTENZA: si precisa che la presente comunicazione costituisce PREVENTIVO DI MASSIMA, redatto ai sensi e per le finalità di cui all'art. 9, c.4, D.L. 24 gennaio 2012 n. 1 convertito con Legge 24 marzo 2012 n. 24 (come modificato dall'art.1, c. 150, legge 4 agosto 2017 n. 124, con indicazione, in conformità a quanto prescritto da detta norma, di tutte le voci di costo (comprehensive di spese, oneri e contributi) e non costituisce, invece, fattura pro-forma o avviso di parcella, potendo le spese preventivate essere definitivamente quantificate solo dopo l'espletamento delle formalità di legge. Infatti non è escluso, specie per gli atti più complessi ed articolati, che l'Agenzia delle Entrate non condivida la liquidazione delle imposte proposta in sede di richiesta di registrazione, e siano quindi richiesti supplementi di imposta. La somma da versare in base al presente preventivo costituirà pertanto "deposito" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 DM. 31 ottobre 1974.

Non si è in grado inoltre di comunicare i costi relativi alle visure ipotecarie (il costo delle visure può variare ed anche di molto: dipende da quanti passaggi ha subito il bene nel corso dell'ultimo ventennio e di quanti sono stati i proprietari nel corso del ventennio stesso. Il nostro sistema di pubblicità immobiliare, infatti, è impostato su base personale e bisogna pertanto fare tante visure quanti sono stati i soggetti che hanno avuto la titolarità del bene)

E' questo un costo non preventivabile con precisione.

Nel conteggio comunicato è stato inserito un costo approssimativo per visure (ovviamente al preventivo comunicato dovranno essere aggiunti i maggiori costi per visure rispetto a tale importo)

L.I.V.A. (al 4% se prima casa) dovrà essere corrisposta direttamente all'impresa venditrice

ATTENZIONE: si precisa che qualora ci si intendesse avvalere della particolare disciplina in tema di deposito del prezzo di cui all'art. 1, c. 63, lett c), legge 27.12.2013 n. 147 (nel testo modificato dall'art. 1, c. 142 della legge 4.8.2017 n. 124), che prevede la possibilità di versare l'intero prezzo o il saldo dello stesso presso il Notaio rogante, su apposito c/c dedicato, destinato a costituire patrimonio separato, con obbligo per il Notaio rogante di svincolare l'importo depositato a favore del venditore solo dopo la stipula dell'atto ed una volta eseguite la sua registrazione e la sua trascrizione e verificata l'assenza di gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti ovvero solo una volta che si sia avverata la eventuale condizione o sia stata adempiuta la eventuale prestazione al cui verificarsi è stato subordinato il pagamento del prezzo, l'acquirente dovrà provvedere al versamento delle somme da costituire in deposito, nel c/c dedicato intestato al Notaio rogante, mediante bonifico bancario irrevocabile da eseguirsi almeno 24 ore prima della data fissata per l'atto. Si precisa, inoltre, che preventivo qui comunicato non comprende il compenso dovuto al Notaio rogante per l'attività connessa al deposito che venisse eventualmente richiesto.

COSA FACCIAMO PER VOI: I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Questi servizi sono compresi nell'importo dell'onorario

- Colloquio preliminare (telefonico o in studio) per l'esame della posizione delle parti e la prospettazione di possibili soluzioni operative in relazione alle esigenze di natura civilistica o fiscale manifestate;
- Studio ed istruttoria pratica;
- Esame titoli di provenienza esibiti dalle parti (atti notarili, successioni, ecc.);
- Verifica legittimazione a disporre;
- Accertamento identità personale e capacità di agire delle parti;
- Accertamenti legge n. 151/1975 (regime patrimoniale coniugi) su documenti prodotti dagli interessati;
- Analisi profili di diritto internazionale privato (in caso di stranieri);
- Correttezza generalità parti e dati identificativi dell'oggetto (sui documenti forniti dalle parti);
- Esame documentazione catastale esibita dalle parti (visure, frazionamenti, ecc.) + visura catastale storica;
- Esame documenti stato civile esibiti dalle parti (estratti atto matrimonio, certificati stato libero, ecc.);
- Esame visure registro imprese esibite dalle parti (in caso di società o imprese);
- Esame documentazione urbanistica e normativa condono, esibita dalle parti;
- Accertamento libertà dell'oggetto da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli (visure ipotecarie ventennali);
- Verifica generale di conformità dell'atto alla legge;
- Descrizione dei mezzi di pagamento indicati dalle parti;
- Individuazione trattamento tributario;
- Redazione contratto di vendita, con l'inserimento di tutte le clausole e le menzioni previste dalla normativa;
- Stipula presso lo studio dell'atto di compravendita con lettura dell'atto in presenza delle parti;
- Liquidazione e versamento imposte per conto del cliente;
- Registrazione fiscale (compilazione modelli e trasmissione telematica);
- Trascrizione nei registri immobiliari (compilazione modelli, trasmissione telematica e consegna copia all'ufficio del territorio);
- Voltura catastale (compilazione modelli e trasmissione telematica);
- Rilascio copia autentica per registrazione e voltura catastale;
- Rilascio copia autentica per trascrizione;
- Verifiche e registrazioni antiriciclaggio;
- Informativa privacy e trattamento in conformità alle misure di sicurezza dei dati personali;
- Repertoriazione e conservazione dell'atto originale;
- Ritiro nota di trascrizione ed esito voltura catastale presso l'ufficio del territorio;
- Consegna/spedizione alla parte acquirente di una copia dell'atto, della nota di trascrizione e della dimostrazione esito voltura catastale;
- Consegna / spedizione fattura al cliente;

ATTIVITÀ ESCLUSE

Il notaio NON effettua (in quanto non rientra nelle sue competenze professionali) le seguenti verifiche:

- corrispondenza tra atti e planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili;
- regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Per entrambe tali verifiche è assolutamente consigliato che l'acquirente incarichi un tecnico (geometra, architetto, ingegnere, perito ...) di sua fiducia.

ATTIVITÀ ACCESSORIE ED OPZIONALI

Le attività del nostro studio per la pratica di compravendita immobiliare possono INOLTRE comprendere (Non sono ricomprese nel preventivo che saranno svolte soltanto su espressa richiesta del cliente) :

- Contratto preliminare di vendita;
- Consulenza su contratti preliminari di vendita predisposti da altri professionisti;
- Registrazione del contratto preliminare di vendita;
- Ispezioni ipotecarie ultraventennali per indagine su servitù antecedenti;
- Visure registro imprese (in caso di società o imprese);
- Verifica indicazione della generalità delle parti, con riscontri su documenti reperiti dallo studio notarile;
- Verifica identificazione dell'oggetto, con riscontri su documenti reperiti dallo studio;
- Accertamenti legge n. 151/1975 (regime patrimoniale coniugi) con riscontri su documenti reperiti dallo studio notarile;
- Consulenza sul regime patrimoniale della famiglia e sul fondo patrimoniale;
- Esame documentazione urbanistica e normativa condono, con riscontri su documenti reperiti dallo studio notarile;
- Consulenza sulla situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, con eventuali colloqui con esperti del settore;
- Esame documentazione relativa agli impianti elettrici ed idraulici installati nell'immobile fornita dal venditore;
- Consulenza sul regime patrimoniale della famiglia e sul fondo patrimoniale;
- Consulenza in materia ereditaria e redazione di testamenti;
- Accordi tra comproprietari non coniugati;
- Esame documentazione urbanistica e normativa condono, con riscontri su documenti reperiti dallo studio notarile;
- Consulenza sulla situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, con eventuali colloqui con esperti del settore;
- Richiesta, ricerca ed esame della documentazione relativa agli impianti elettrici ed idraulici installati nell'immobile, che deve essere fornita dal venditore;
- Consulenza sulla documentazione sul consumo energetico dei fabbricati;
- Esame documentazione catastale reperita dallo studio notarile (visure, frazionamenti, ecc.);
- Aggiornamento dei dati catastali che non fossero allineati (vulture, riunioni di usufrutto);
- Richiesta di attribuzione di rendita catastale definitiva;
- Esame titoli di provenienza reperiti dallo studio notarile (atti notarili, successioni, ecc.);
- Assistenza per prelazione legale (beni culturali, terreni agricoli, immobili commerciali);
- Rettifica di precedenti atti e trascrizioni;

* * *

Gli importi sotto indicati si intendono compensi onnicomprensivi (onorari, spese anticipate, IVA).

Le voci non quantificate dovranno essere oggetto di separato preventivo.

Trascrizioni di accettazioni tacite di eredità (Euro 500,00);

Deposito di somme/titoli presso il notaio: Euro 500,00.

Apostille e legalizzazioni di documenti da e per l'estero (Euro 200,00);

Richiesta e ritiro di certificati di destinazione urbanistica e di certificati anagrafici presso i Pubblici Uffici (Euro 300,00);

Stipula fuori studio (Euro 300,00);

Redazione di bozze di procure da trasmettere (Euro 100,00);

Accesso e richiesta di documenti anagrafici in Comune (Euro 90,00 per ogni Comune);

Richiesta di copia autentica del titolo di acquisto (Euro 40,00 oltre i costi della copia);

Spedizione copie e documenti (Euro 30,00);

Redazione/presentazione e ritiro di ricorsi di volontaria giurisdizione;

Redazione e presentazione di denunce, domande ed istanze ad ogni Ufficio Pubblico o Privato diverse da quelle connesse al perfezionamento dell'atto in oggetto;

Consulenza nella redazione dello statuto e nell'assetto organizzativo della società (ad esempio clausole relative all'oggetto sociale, ai vincoli nella circolazione delle quote,) anche su statuti forniti da altri professionisti;

Consulenza tributaria;

Consulenza su diritto di famiglia;

Consulenza pratiche mortis causa;

Analisi profili di diritto internazionale privato (in caso di stranieri);

Rilascio di copia informatica autentica con firma digitale del notaio;

Annoiamento sentenza di separazione/divorzio presso Registro di Stato Civile (in caso di separazione/divorzio non annotato);

Cancellazione di precedenti formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc...);

Verifica cancellazioni ipoteche da eseguire in data successiva alla stipula;

COSA FACCIAMO PER VOI: MUTUI

Questi servizi sono compresi nell'importo dell'onorario

- Colloqui preliminari (telefonici - studio - e-mail), esame della posizione delle parti e prospettazione possibili soluzioni operative in relazione agli scopi manifestati;
- Ispezioni ipotecarie ventennali con ultimo aggiornamento il giorno della stipula;
- Ispezioni Registro imprese (in caso di società o imprese);
- Ispezioni catastali storiche;
- Estrazione planimetrie catastali ed elaborato planimetrico dell'immobile;
- Studio ed istruttoria pratica;
- Verifica legittimazione a disporre;
- Accertamento identità personale e capacità di agire delle parti;
- Accertamenti legge n. 151/1975 (regime patrimoniale coniugi);
- Esame eventuale procura e verifica poteri di rappresentanza;
- Correttezza dati oggetto e generalità parti;
- Esame documentazione catastale (visure, frazionamenti ecc.);
- Esame titoli di provenienza (atti notarili, successioni ecc.);
- Esame documenti stato civile (estratti atto matrimonio, certificati stato libero ecc.);
- Verifica poteri dei rappresentanti organici in base agli statuti ed alle risultanze del Registro Imprese (in caso di società o imprese);
- Verifica ed allegazione di eventuali procure e delibere di organi amministrativi;
- Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore ed accertamento libertà dell'oggetto da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;
- Verifica generale di conformità dell'atto alla Legge;
- Individuazione trattamento tributario;
- Relazione ipo-catastale notarile ventennale per la Banca mutuante (esame provenienza e formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore);
- Redazione contratto di mutuo, con l'inserimento di tutte le clausole e le menzioni previste dalla normativa applicabile alla concreta fattispecie;
- Stipula dell'atto, con lettura e spiegazione dell'atto in presenza delle parti;
- Liquidazione e versamento tasse ed imposte per conto del cliente (anticipazione versamento somme per valuta e disponibilità bancaria);
- Registrazione fiscale (compilazione modelli e trasmissione telematica);
- Iscrizione nei Registri Immobiliari (compilazione modelli, trasmissione telematica e consegna copia all'Ufficio del Territorio);
- Rilascio copia autenticaper registrazione fiscale;
- Rilascio copia autenticaper iscrizione ipotecaria;
- Rilascio copia autenticaper la parte mutuataria;
- Rilascio copia autenticaper Banca mutuante o soggetto finanziatore;
- Rilascio copia esecutiva per la Banca mutuante o soggetto finanziatore;
- Relazione notarile di aggiornamento per la Banca mutuante o soggetto finanziatore;
- Consegna della pratica alla Banca mutuante o soggetto finanziatore;
- Verifiche e registrazioni antiriciclaggio;
- Informativa privacy e trattamento in conformità alle misure di sicurezza dei dati personali;
- Repertoriazione e conservazione originali dell'atto;
- Ritiro nota di iscrizione presso l'Ufficio del Territorio;
- Emissione della fattura entro 60 giorni dal pagamento, previa iscrizione nel registro dei depositi;
- Consegna/spedizione fattura cliente.

COSA FACCIAMO PER VOI: COSTITUZIONE DI SOCIETÀ' ED ATTI SOCIETARI IN GENERE.

Questi servizi sono compresi nell'importo dell'onorario

- Colloqui preliminari (telefonici - studio - e-mail), esame della posizione delle parti e prospettazione possibili soluzioni operative in relazione agli scopi manifestati;
- Studio ed istruttoria pratica;
- Verifica generale di conformità dell'atto alla Legge;
- Esecuzione di visure nel Registro Imprese (in caso di società che intervengono come socio);
- Individuazione trattamento tributario;
- Redazione atto costitutivo;
- Redazione statuto (su schema fornito dallo studio);

- Stipula dell'atto costitutivo presso lo studio, con lettura e spiegazione dell'atto in presenza delle parti;
- In caso di CONFERIMENTI IMMOBILIARI si estendono le stesse prestazioni sopra indicate per gli ATTI IMMOBILIARI;
- Liquidazione versamento imposte per conto del cliente;
- Rilascio copia autentica per registrazione fiscale;
- Rilascio copia autentica per Registro Imprese;
- Deposito per l'iscrizione nel Registro Imprese (compilazione modello trasmissione telematica) nei termini di Legge;
- E' prevista la richiesta della attribuzione del codice fiscale/Partita I.V.A. che sarà quindi fornito dal cliente;
- NON è prevista la richiesta della casella di PEC che sarà quindi fornita dal cliente;
- NON è previsto il versamento della tassa di Concessione Governativa per la vidimazione dei libri sociali;
- NON è prevista la predisposizione e stampa dei libri sociali;
- NON è previsto il versamento del diritto annuale per il Registro delle Imprese, dovuti per gli anni successivi dalla data di Costituzione;
- Iscrizione di cariche sociali di persone presenti/non presenti in atto (ricezione deleghe, compilazione modelli e trasmissione telematica);
- Informazione al cliente tramite mail dell'esecuzione degli adempimenti e trasmissione della visura aggiornata del Registro Imprese a seguito dell'iscrizione della società;
- Rilascio di una copia autentica cartacea;
- Repertoriatura e conservazione originali dell'atto;
- Verifiche e registrazioni antiriciclaggio;
- Informativa privacy e trattamento in conformità alle misure di sicurezza dei dati personali;
- Emissione della fattura entro 60 giorni dal pagamento, previa iscrizione nel registro dei depositi;
- Consegna della fattura al cliente.