

ISTRUZIONI PER ACQUISTARE UN IMMOBILE IN ITALIA

1. Differenze tra Notaio Italiano e Notary Public Americano

- Il **Notaio italiano** è una figura giuridica (avvocato) specializzata in atti immobiliari, che **redige e stipula l'atto di compravendita**.
- Il **Notary Public statunitense**, invece, **non è un avvocato**, ma un pubblico ufficiale che **verifica l'identità di chi firma e autentica la firma**.

 **Non confondere le due figure:** il notaio italiano gestisce la transazione, il notary public americano autentica documenti.

2. Come conferire procura dal proprio paese (es. dagli Stati Uniti)

Se **non puoi recarti in Italia**, puoi conferire **Procura Speciale dall'estero**, seguendo questa procedura:

Requisiti principali:

- Il documento deve essere **in doppia lingua (italiano/inglese)**.
 - Deve essere **firmato davanti a un Notary Public negli Stati Uniti**.
 - Deve essere corredato da un **Apostille** rilasciato dalla **Segreteria di Stato (Secretary of State)** dello Stato USA dove si trova il notaio.
 - I documenti originali devono essere **spediti via corriere (DHL) al Notaio in Italia almeno 2 settimane prima** della firma dell'atto.
-

3. Procedura dettagliata – Passaggi da seguire

A. Ricezione del documento di procura

HFNI ti fornirà un documento chiamato **Procura Speciale**, in italiano e inglese, già compilato con:

- I tuoi dati personali
- I dati del delegato

⚠ **Non firmare né compilare il documento** prima di essere davanti al notaio.

B. Firma della procura davanti a un Notary Public (negli USA)

1. Porta con te:
 - Le 3 pagine del documento di procura **non firmate e non datate**
 - Un **documento d'identità valido (preferibilmente passaporto)**
2. **Firma e data** il documento **davanti al Notary Public**.
3. Il Notary Public **autentica la tua firma**.
4. Se il notaio usa un suo modello di "Acknowledgment", potrebbe essere necessaria una **traduzione aggiuntiva**, che HFNI ti fornirà.

Formato della data da usare:

Scrivi sempre la data con il **giorno prima del mese e mese in lettere**.

Esempio: 03 March 2025 — 13 December 2025

C. Invio del documento al Secretary of State (per Apostille)

1. Fai una **scansione o foto chiara** dei documenti firmati e **invia copia via email a HFNI**.
2. Dopo approvazione, invia o consegna i documenti all'**ufficio del Secretary of State** del tuo Stato per richiedere l'**Apostille**.
 - Alcuni uffici permettono consegna **di persona** con rilascio in giornata.
 - Altri richiedono invio **via posta o corriere**.
3. Se spedisce:
 - Usa un **corriere espresso** (FedEx, DHL, USPS Express, UPS).
 - Includi una **busta preaffrancata per la restituzione**.

🗣 L'Apostille certifica l'**autenticità del notaio**, **non il contenuto** della procura.

D. Invio dei documenti in Italia

1. Una volta ricevuti i documenti indietro con l'Apostille:
 - Fai una **copia per te**.
 - Invia **copia via email a HFNI**.
2. Spedisce **solo tramite DHL** i seguenti documenti:
 - L'originale della Procura firmata
 - Il documento di Apostille

 Nella **lettera di vettura DHL**, scrivi nella descrizione:

Cognome/Cognome/Procura/Apostille/Atto

(es. Smith/Dohner/Procura/Apostille/Atto)

🔔 **Importante:** Assicurati che il punto DHL invii il pacco **subito al corriere** (non lasciarlo fermo nel negozio).

 **Invia a HFNI il numero di tracking DHL** per monitoraggio.

4. Apostille – Paesi membri e alternative

✓ **Paesi con accordo Apostille (Convenzione dell’Aja):**

Stati Uniti, Canada, Regno Unito, Australia, Germania, e molti altri.

Elenco completo: <https://www.hcch.net/en/states/hcch-members>

✗ **Se il tuo paese NON è membro:**

1. Firma il documento davanti a un funzionario competente.
 2. Legalizzazione della firma da parte delle autorità locali.
 3. **Convalida finale presso il Consolato Italiano nel tuo paese.**
-

5. Nota sui matrimoni “common law” negli USA

Alcuni Stati americani riconoscono il **matrimonio di fatto** (common law marriage), che può influenzare il modo in cui intestare l’immobile:

Stati che riconoscono il matrimonio di fatto:

- Colorado
 - District of Columbia
 - Iowa
 - Kansas
 - Montana
 - Oklahoma (in alcuni casi)
 - Rhode Island
 - Texas
- e in parte: New Hampshire (solo per successioni) e Utah (solo se validato da un tribunale)

 Se il bene è cointestato o se la situazione coniugale è complessa, **consultare un avvocato o il notaio prima** di firmare.

6. Formalizzazione dell’atto di vendita in Italia

Una volta completato l’iter per la procura, il **Notaio in Italia** potrà procedere alla redazione e firma dell’atto definitivo di compravendita.



Ruolo del Notaio italiano nella compravendita

Il Notaio ha un ruolo **centrale e obbligatorio** nella vendita di immobili in Italia. Ecco i principali **controlli e attività** che svolge:

✔ Controlli giuridici e documentali:

1. **Identità e capacità giuridica** delle parti (venditore e acquirente o suo delegato tramite procura).
 2. **Titolarità dell'immobile**: verifica che il venditore sia il legittimo proprietario tramite visura ipotecaria e catastale.
 3. **Esistenza di ipoteche, vincoli, pendenze o trascrizioni** pregiudizievoli.
 4. **Conformità catastale**: verifica che la planimetria catastale corrisponda allo stato reale dell'immobile.
 5. **Regolarità urbanistica**: deve essere allegata una **relazione tecnica di conformità** redatta da un tecnico abilitato (geometra, architetto o ingegnere).
-



Il conto dedicato del Notaio

Il pagamento del prezzo di vendita può (ed è spesso consigliato) avvenire tramite il **conto dedicato del Notaio**.

🔒 Cos'è e come funziona:

- È un **conto corrente intestato al Notaio e separato** dai suoi fondi personali.
- L'acquirente **versa il prezzo dell'immobile** su questo conto prima della firma dell'atto.
- Il Notaio **rilascia la somma al venditore solo dopo** la registrazione e trascrizione dell'atto nei pubblici registri a meno che non debba utilizzarla secondo le istruzioni ricevute per altri fini (ad es. pagamento spese condominiali, pagamento agenzia immobiliare, etc..).

✔ Vantaggi:

- Garantisce sicurezza per entrambe le parti.
 - Evita frodi e contestazioni legate al pagamento.
 - Talvolta è richiesto dalle banche se è previsto un mutuo.
 - È un servizio a pagamento.
-



7. Relazione di regolarità edilizia e catastale (Relazione tecnica)

Prima dell'atto, il Notaio richiede una **relazione tecnica asseverata** redatta da un **geometra, architetto o ingegnere**.

Controlli che deve effettuare il tecnico:

1. Conformità urbanistica:

- Verifica che l'immobile sia stato costruito con regolare permesso edilizio.
- Controlla che non ci siano abusi edilizi (es. ampliamenti non autorizzati).
- Accerta che eventuali lavori successivi siano stati autorizzati da SCIA, CILA, DIA o Permesso di Costruire.

2. Conformità catastale:

- La planimetria catastale deve **corrispondere allo stato di fatto**.
- Deve essere aggiornata e priva di errori (numero vani, rendita, intestazioni).

 La relazione tecnica è **obbligatoria** per legge (salvo casi molto particolari) e deve essere **consegnata al Notaio prima della firma dell'atto**.

8. Richiesta di residenza nel Comune di acquisto

Una volta acquistata la casa, il cittadino può (se desidera) **trasferire la residenza anagrafica** nel Comune dove si trova l'immobile.

Come si fa:

1. Recarsi al **Comune – Ufficio Anagrafe** con:

- Documento d'identità
- Codice fiscale
- Copia del contratto di compravendita o visura catastale

2. Compilare il modulo per il **cambio di residenza**.

3. Dopo la richiesta, un **vigile urbano** effettuerà un **sopralluogo** per verificare che l'interessato viva davvero nell'immobile.

 L'iter richiede di solito **20–45 giorni**.

 La residenza è importante per:

- Pagare l'IMU (se seconda casa)
 - Richiedere agevolazioni fiscali (es. prima casa)
 - Registrarsi al SSN (Servizio Sanitario Nazionale)
 - Iscrivere figli a scuola
-

9. Controlli del Comune sull'immobile

Il Comune, tramite i suoi uffici tecnici e urbanistici, può svolgere i seguenti controlli:

- **Verifica di conformità urbanistica ed edilizia** (soprattutto in caso di lavori non dichiarati o segnalazioni).
- **Accertamenti per nuove residenze** o richieste di permessi.
- **Verifica dei titoli abilitativi** in caso di interventi edilizi futuri (ristrutturazioni, ampliamenti, ecc.).

⚠ Se emergono **irregolarità edilizie**, il Comune può:

- Chiedere una **sanatoria** (regolarizzazione)
- Ordinare la **demolizione** delle opere abusive
- Applicare **sanzioni amministrative**

10. Dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari

I cittadini **non appartenenti all'UE** (Extra-UE) che risiedono o soggiornano in un immobile **devono presentare una “dichiarazione di ospitalità”**.

 **Cos'è e quando serve:**

- È una **comunicazione obbligatoria** da parte del proprietario (o locatario) dell'immobile in cui il cittadino extracomunitario risiederà.
- Serve anche in caso di **ospitalità gratuita** (es. amici, parenti).

 **Termini:**

- Deve essere presentata entro **48 ore dall'inizio del soggiorno** presso:
 - l'Organo di P.S. (Questura, Polizia di Stato, Sindaco del Comune dove ha acquistato l'immobile) territorialmente competente, oppure
 - tramite **PEC o modulo online** dove disponibile

 **Documenti necessari:**

- Copia del passaporto e visto (se richiesto)
- Copia del permesso di soggiorno (se già rilasciato)
- Documento d'identità del dichiarante
- Dati relativi all'immobile (es. visura catastale o atto)

⚠ Il **mancato invio** della dichiarazione comporta **sanzioni amministrative**.

11. RICHIESTA DEL CODICE FISCALE ITALIANO

Il **Codice Fiscale** è un numero personale di identificazione rilasciato dall’Agenzia delle Entrate italiana, necessario per:

- Acquisto o affitto di immobili in Italia
- Apertura di un conto corrente
- Firma di contratti
- Allaccio utenze (gas, luce, internet)
- Dichiarazioni fiscali o pratiche amministrative

✓ Chi può richiederlo

Un cittadino americano può **richiedere personalmente** il codice fiscale **senza bisogno di procura**, rivolgendosi al **Consolato Italiano competente** negli Stati Uniti oppure inviando i documenti via email o posta, se previsto.

📄 Documenti richiesti

1. **Modulo di richiesta del codice fiscale**
 - Può essere scaricato dal sito del Consolato o dell’Agenzia delle Entrate.
 - Va compilato in stampatello (maiuscolo) e firmato.
2. **Copia del passaporto valido**
 - Solo la pagina con i dati personali e la foto.
 - A volte è richiesto anche il visto o il timbro d’ingresso.
3. *(Facoltativo ma consigliato)* **Lettera di accompagnamento**
 - Spiega il motivo della richiesta (es. “acquisto casa in Italia”).

📍 Come fare la richiesta

◆ 1. Presso un Consolato Italiano negli USA

Puoi recarti di persona (previo appuntamento) o inviare la richiesta via posta o email.

Trova il Consolato competente in base al tuo Stato:

📍 [Elenco dei Consolati Italiani negli Stati Uniti](#)

◆ 2. Online tramite alcuni Consolati

Alcuni Consolati (es. New York, San Francisco) accettano richieste via **email** con allegati in PDF.

Controlla le istruzioni specifiche sul sito del tuo Consolato.

📅 Tempi e ricezione

- La procedura richiede in genere **5–15 giorni lavorativi**, a seconda del Consolato.
- Il Codice Fiscale viene inviato via **email (PDF)** o per **posta ordinaria**, su richiesta.

◆ 3. Tramite delega a una persona in Italia (senza procura notarile)

È possibile delegare una persona di fiducia residente in Italia (es. un familiare, agente immobiliare o professionista) per richiedere il codice fiscale in tua vece presso un ufficio dell’Agenzia delle Entrate.

Documenti richiesti:

Modulo di richiesta codice fiscale firmato dal cittadino americano

Copia del passaporto (pagina con i dati personali)

Copia del documento d’identità del delegato

✅ Non serve procura notarile, basta una semplice delega scritta.

- È un servizio a pagamento.

! Attenzione

- Il Codice Fiscale NON dà diritto a residenza, cittadinanza, o assistenza sanitaria.
- È solo un identificativo fiscale, simile al Social Security Number, ma non sostituisce alcun documento americano.

📌 Esempio di motivazione da scrivere nella richiesta (in inglese):

“I kindly request the issuance of an Italian Tax Code (Codice Fiscale) for the purpose of purchasing a property in Italy.”

12. Altre operazioni affidate al procuratore

Se il cittadino americano **non può aprire personalmente un conto corrente in Italia**, è possibile **delegare un procuratore** a farlo tramite una **Procura Speciale**.

✅ La banca in Italia richiede che il procuratore sia formalmente autorizzato **con atto notarile** per aprire un conto a nome del cliente.

Requisiti della Procura Speciale per la banca

- Deve essere redatta in **lingua italiana** (possibilmente con traduzione in inglese per uso personale).
- Deve essere **firmata davanti a un Notary Public negli Stati Uniti**.
- Deve essere **legalizzata con Apostille** rilasciata dalla Secretary of State dello Stato in cui si trova il notaio.
- Deve essere **spedita in originale** in Italia alla persona o professionista che gestirà l’operazione.

Contenuto tipico della Procura

Il documento deve autorizzare il procuratore a:

1. **Presentarsi presso una banca italiana** per conto del delegante;
2. **Firmare i moduli bancari necessari** per l'apertura del conto;
3. **Ricevere eventuali comunicazioni** relative all'apertura;
4. **Effettuare il primo versamento**, se richiesto dalla banca (senza potere di disporre ulteriormente dei fondi, salvo diverso accordo).

 La Procura può essere **limitata esclusivamente all'apertura** (senza gestione o operatività del conto), se si desidera maggiore tutela.

Dove inviare la procura

Una volta firmata e apostillata, la Procura deve essere inviata tramite corriere (es. DHL) a:

- Il procuratore nominato (es. un consulente, notaio o agente in Italia)
- Oppure direttamente alla filiale bancaria, se specificato

 Includere anche una **copia del passaporto del delegante**.

Vantaggi della procura per apertura conto

- Permette di **aprire il conto prima di venire in Italia**, utile per anticipare bonifici o versamenti necessari all'acquisto di un immobile.
- Alcune banche italiane **non consentono aperture da remoto senza procura**.
- Facilita le pratiche notarili se è previsto l'uso del **conto per il pagamento del prezzo di acquisto**.