



STUDIO NOTAIO RAFFAELLO BIANCO

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche:

- Carta d'identità o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti

Se soggetti non coniugati:

- Certificato di stato libero/vedovanza (in carta semplice)

Se soggetti coniugati (anche se separati o in regime di comunione legale dei beni):

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio;
- Copia dell'atto di separazione dei beni
- Copia dell'atto di fondo patrimoniale (se il bene è costituito in Fondo patrimoniale)

Se soggetti separati e divorziati:

- Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio

Se c'è intervento di procuratore:

- Procura in originale con marca da bollo o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta con marca da bollo¹

Rappresentanza di minori/beneficiari di amministrazione di sostegno/incapaci:

- Autorizzazione giudiziale

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità

Per enti e società

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Indicazione del Titolare Effettivo ai fini dell'Adeguata Verifica della Clientela
- Codice Fiscale e Partita Iva
- Atto Costitutivo
- Certificato camerale (Registro Imprese)
- Statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali (regolarmente vidimato, completo e in originale) per produrre estratto della delibera che autorizza l'operazione

Per le ipotesi di conflitto di interessi con l'organo amministrativo:

- Delibera dell'assemblea dei soci

¹ Nel caso l'imposta di bollo non fosse dovuta, segnalare la motivazione dell'esenzione



STUDIO NOTAIO RAFFAELLO BIANCO

Documenti Fabbricati/Terreni

Da parte del venditore:

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione (in caso di successione: oltre alla copia della dichiarazione di successione, anche la copia dell'atto notarile con il quale il defunto era divenuto proprietario)
- Attestato di prestazione energetica (solo se fabbricato)
- Attestazione di conformità urbanistico-catastale rilasciata da tecnico abilitato (solo se fabbricato)
- Certificazione di conformità degli impianti. Se non si è in possesso delle certificazioni, le parti devono concordare e dichiarare in atto responsabilità e obblighi.

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione con ricevuta versamento imposte
- Certificato di morte
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Copia del regolamento di condominio con tabelle millesimali
- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio con il contenuto prescritto dall'art. 1130 n.9) c.c.

Se vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale

Se l'immobile è gravato da ipoteca:

- Copia del Contratto di mutuo
- Ricevuta di estinzione del mutuo o quietanza dell'ultima rata
- Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca

Se l'immobile è locato a terzi:

- Copia del contratto di locazione
- Verificare le ipotesi di prelazione: per le abitazioni con disdetta del contratto e per i locali commerciali
- Comunicare eventuali accordi in relazione a deposito cauzionale e eventuali arredi

Se la vendita riguarda un terreno produrre inoltre:

- Originale Certificato di destinazione urbanistica in bollo, rilasciato da meno di un anno
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

Per tutti gli immobili:

verificare eventuali ipotesi di plusvalenza. Ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione.

Per i terreni produrre eventuale perizia di rideterminazione dei valori e ricevuta versamento imposta sostitutiva

Da parte dell'acquirente:

- Copia del contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte (F23)

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio: attività esercitata, succinte motivazioni per l'atto a farsi, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, dovesse operare.
