

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche

- Carta d'identità, patente rilasciata dalla Prefettura o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale in originale o Tessera Sanitaria
- Certificato di Residenza
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti

Soggetti non coniugati:

- Certificato di stato libero/vedovanza;

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

Separati e divorziati:

- Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio

Intervento di procuratore:

- Procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta

Rappresentanza di incapaci:

- Autorizzazione giudiziale

Extracomunitari:

- Attestazione di regolare soggiorno in Italia

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno
- Certificato di matrimonio estero (comprensivo di traduzione nella lingua italiana)

Per enti e società

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Visura camerale (Registro Imprese)
- Statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali 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

Documenti Immobile/Terreno

Da parte del venditore:

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento
- Certificato di stato di famiglia storico del defunto
- Copia dell'atto di provenienza con cui il defunto era divenuto proprietario degli immobili

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio inerente le spese condominiali
- Planimetria catastale
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di certificazione/prestazione energetica rilasciato da apposito certificatore in corso di validità
- 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 vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale, nelle ipotesi di legge

In caso l'immobile sia gravato da ipoteca produrre:

- Copia del Contratto di mutuo
- Ricevuta di estinzione del mutuo od ultimo bollettino
- Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca
- Conteggio estintivo del mutuo alla data del rogito
- Recapiti della Banca al fine di organizzare l'estinzione del mutuo in essere

In caso di immobile locato a terzi produrre:

- Copia del contratto di locazione
- Verificare le ipotesi di prelazione: per le abitazioni con disdetta del contratto e per i locali commerciali

Se la vendita riguarda un terreno produrre inoltre:

- Certificato catastale e planimetria con confini
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

Per tutti gli immobili, verificare eventuali ipotesi di plusvalenza (realizzate per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili quali fabbricati e terreni agricoli acquistati, costruiti o ricevuti in donazione da non più di cinque anni; in quest'ultimo caso, il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante). Ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre prospetto di liquidazione (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/pagamenti/tassazioneplusvalenze/modello-plusvalenze-immobiliari>). Per i terreni produrre eventuale perizia giurata di rideterminazione dei valori.

Da parte dell'acquirente:

- Copia del contratto preliminare di acquisto completo degli estremi di registrazione
- Copia del modello F23 relativo al pagamento delle Imposte
- Copia della caparra/dell'acconto
- Recapiti della Banca (se per l'acquisto richiederà un mutuo)

Informazioni aggiuntive:

- copia delle fatture e copia dei relativi pagamenti (se le parti si sono avvalse di un'agenzia immobiliare)
- detrazioni fiscali per ristrutturazione: comunicare se tali detrazioni rimangono in capo ai venditori

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.