ROBERTO MOSCATIELLO
NOTAIO IN BOLOGNA

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Tutte le parti

Persone fisiche:

_ Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto).
_ Copia del tesserino di codice fiscale o del tesserino sanitario.
_ Indicazione dell'eventuale rapporto di coniugio o di parentela tra la parte venditrice e la parte compratrice.

In alcuni casi, la legge impone il rispetto di formalità più rigorose a tutela della formazione della volontà di alcune persone; pertanto, prima della stipula, occorre **parlare direttamente con il notaio** che potrà fornire la specifica assistenza necessaria nel caso di persone: **a)** che non sanno o non possono leggere e scrivere; **b)** che non sanno o non possono sottoscrivere; **c)** che non sanno o non possono leggere e scrivere in lingua italiana; **d)** mute e sordomute; **e)** non vendenti; **f)** con difficoltà motorie.

Se la residenza indicata nel documento di identità non è corretta abbiate cura di segnalarlo allo studio notarile.

Persone di stato civile libero:

_ Certificato di stato libero rilasciato dall'anagrafe del Comune di residenza.

Persone coniugate, unite civilmente o conviventi:

_ Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile con annotazioni rilasciato dall'anagrafe del Comune ove è stato celebrato il matrimonio o l'unione civile
_ Copia dell'eventuale contratto di convivenza stipulato tra i conviventi volto a regolare i loro rapporti patrimoniali della famiglia di fatto.

Cittadini stranieri extra-comunitari:

_ Copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È opportuno che i cittadini stranieri (sia comunitari sia extra-comunitari) prendano da subito contatti con lo studio notarile perché occorrerà verificare insieme il rapporto tra la loro legge nazionale e la legge italiana sia sotto il profilo dell'acquisto immobiliare sia sotto il profilo del regime patrimoniale della famiglia.

Procuratori (o delegati):

_ Se procuratore generale, copia autentica in bollo della procura generale. Se non la si possiede occorre domandarne una al notaio che l'ha ricevuta ovvero contattare lo studio notarile.
_ Se procuratore speciale, originale in bollo della procura speciale.

Se il mandante, cioè chi ha conferito la procura (generale o speciale, che sia), è una persona anziana, il giorno della stipula dell'atto notarile dovrà essere consegnato allo studio notarile anche un certificato di esistenza in vita del mandante rilasciato dall'anagrafe del Comune di residenza del mandante stesso.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Persone fisiche parzialmente o totalmente incapaci (minorenni, interdetti, inabilitati, amministrati di sostegno):

_ Copia autentica del provvedimento (sentenza, decreto, ecc.), di nomina del legale rappresentante (tutore, curatore, amministratore di sostegno).

_ Copia autentica del decreto, emesso dal Giudice competente, portante l'autorizzazione a stipulare l'atto notarile.

Queste copie autentiche posso essere rilasciate dalla Cancelleria del Tribunale competente ovvero dall'avvocato che vi ha assistito nel procedimento.

È opportuno che il legale rappresentante (genitore, tutore, curatore, amministratore di sostegno) della persona parzialmente o totalmente incapace prenda contatti con lo studio notarile sin dall'avvio delle trattative e, comunque, prima di sottoscrivere una proposta d'acquisto o un contratto preliminare di compravendita (nel linguaggio comune, il compromesso). Ciò ci consentirà di fornirvi la nostra consulenza ovvero, a seconda delle vostre esigenze, la nostra assistenza nella predisposizione e nella presentazione dei ricorsi di volontaria giurisdizione volti a ottenere l'autorizzazione giudiziale. Il notaio può sottoscrivere e presentare ricorsi relativi agli affari di volontaria giurisdizione, riguardanti le stipulazioni a ciascuno di essi affidate dalle parti, così evitandovi di dover ricorrere all'assistenza di un altro professionista.

È opportuno che il legale rappresentante (genitore, tutore, curatore, amministratore di sostegno) della persona parzialmente o totalmente incapace prenda contatti con lo studio notarile sin dall'avvio delle trattative e, comunque, prima di sottoscrivere una proposta d'acquisto o un compromesso. Questo ci permetterà di aiutarvi a coordinare i tempi, piuttosto lunghi, per il rilascio dell'autorizzazione giudiziale con quelli di stipula dell'atto notarile.

Per società:

_ Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto) del legale rappresentante (socio amministratore, socio accomandatario, amministratore unico, presidente del consiglio d'amministrazione, amministratore delegato, ecc.) della società.

_ Visura camerale, anche non aggiornata, della società.

_ Copia dello statuto vigente della società.

Avuti questi documenti, lo studio notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante della società e, quindi, domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera del consiglio d'amministrazione, delibera dell'assemblea, ecc.).

Tutte le delibere devono essere anticipate allo studio notarile. Il giorno della stipula dell'atto notarile: **a)** se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al notaio il libro sociale per farne estratto autentico; **b)** se, invece, la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante, originale che sarà trattenuto dal notaio.

Per enti privati (associazioni, fonazioni, ecc.):

_ Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto) del legale rappresentante dell'ente.

_ Copia della delibera di nomina del legale rappresentante dell'ente.

_ Copia dello statuto vigente dell'ente.

_ Visura camerale, anche non aggiornata, dell'ente (soltanto se l'ente è iscritto al registro delle imprese della camera di commercio).

_ Copia del provvedimento di riconoscimento dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità).

_ Copia del certificato che individua il legale rappresentante dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità).

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Avuti questi documenti, lo studio notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante dell'ente e, quindi, domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera dell'organo amministrativo, delibera dell'assemblea, ecc.).

Tutte le delibere devono essere anticipate allo studio notarile. Il giorno della stipula dell'atto notarile: **a)** se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al notaio il libro sociale per farne estratto autentico; **b)** se, invece, la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante, originale che sarà trattenuto dal notaio.

Proposta di acquisto o compromesso:

_ Copia completa dell'eventuale proposta di acquisto o dell'eventuale compromesso.

Se la proposta d'acquisto o il compromesso sono stati registrati all'Agenzia delle Entrate, deve esserne consegnata copia munita degli estremi di registrazione, nonché copia della ricevuta di pagamento (mod. F23 o mod. F24) delle imposte versate per la registrazione della proposta d'acquisto o del compromesso. È importante consegnare copia della ricevuta di pagamento perché, in alcuni casi, al momento della stipula dell'atto notarile è possibile recuperare parte delle imposte versate.

Mezzi di pagamento:

_ Copia dei mezzi di pagamento dell'eventuale caparra confirmatoria, degli eventuali acconti e del prezzo.

Se pagate con assegno circolare, fatene una copia.
Se pagate con assegno ordinario, compilatelo in ogni sua parte (indicando anche il luogo e la data di emissione) e fatene una copia.
Se pagate con bonifico, fate una copia della ricevuta avendo cura di verificare che riporti il numero di CRO o il numero ID *transaction* o, comunque, un numero univoco di identificazione della transazione.

Mediazione:

_ Riferimenti dell'agenzia immobiliare: il nominativo del referente dell'agenzia immobiliare e i recapiti (telefono, *mail*, ecc.) dell'agenzia immobiliare.

_ Copia dei mezzi di pagamento della provvigione eventualmente dovuta all'agenzia immobiliare.

Se pagate con assegno circolare, fatene una copia.
Se pagate con assegno ordinario, compilatelo in ogni sua parte (indicando anche il luogo e la data di emissione) e fatene una copia.
Se pagate con bonifico, fate una copia della ricevuta avendo cura di verificare che riporti il numero di CRO o il numero ID *transaction* o, comunque, un numero univoco di identificazione della transazione.

Normativa antiriciclaggio.

Ai sensi della normativa in materia antiriciclaggio, il notaio provvede all'identificazione della clientela e del titolare effettivo dell'operazione. Le parti devono dichiarare al notaio:
a) la propria attività lavorativa;
b) se persone politicamente esposte;
c) lo scopo e la natura della prestazione;
d) il valore/corrispettivo dell'operazione;
e) l'origine dei fondi impiegati;
f) il titolare effettivo dell'operazione.
Per maggiori informazioni clicca qui.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

La parte venditrice

Immobile acquistato con atto notarile:

_ Copia completa dell'atto notarile di acquisto dell'immobile da vendere.

Abbiate cura di fare una copia completa dell'atto notarile. Spesso all'atto notarile sono allegati dei documenti (procure, delibere, planimetrie, piante dimostrative, ecc.).

Se l'immobile da vendere è stato acquistato con un atto di donazione, contattare immediatamente lo studio notarile.

Immobile ereditato:

_ Copia della dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate.
_ Copia della ricevuta (mod. F23 o mod. F24) dell'avvenuto pagamento delle imposte.
_ Certificato di morte.
_ Copia autentica in bollo dell'eventuale atto di rinuncia all'eredità di alcuni chiamati alla successione.
_ Trattandosi di successione testamentaria, copia autentica in bollo dell'atto notarile portante il verbale di pubblicazione del testamento.

Nel caso di vendita di fabbricato:

_ Se disponibile, la planimetria catastale dell'immobile.
_ Se disponibili, copia dei titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc.) dell'immobile.
_ Copia del certificato di abitabilità o usabilità dell'immobile ovvero della richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA).
_ Due originali cartacei o un originale digitale in formato p7m della relazione tecnica integrata (RTI) sulla regolarità edilizia e catastale dell'immobile.
_ Due originali cartacei o un originale digitale in formato p7m dell'attestato di prestazione energetica (APE).
_ Se disponibili, copia delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza alla regola dell'arte degli impianti tecnologici (elettrico, idro-termo-sanitario, gas, ecc.).
_ Dichiarazione dell'amministratore del condominio attestante che il venditore è in regola con il pagamento delle spese condominiali, attestante l'assenza di spese condominiali straordinarie deliberate (o quelle eventualmente deliberate) e attestante l'assenza di contenziosi del condominio.

Da un alto, alcuni immobili datati sono sprovvisti delle certificazioni di conformità o di rispondenza alla regola dell'arte degli impianti tecnologici; dall'altro, la legge prevede che, in assenza di un diverso accordo, la parte venditrice è tenuta alla garanzia per i vizi e alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici. La questione dovrà essere affrontata con l'assistenza dello studio notarile tenendo conto delle diverse esigenze delle parti.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Nel caso di vendita di fabbricato locato:

_ Copia del contratto di locazione munita degli estremi di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

Al ricorrere di determinati presupposti soggettivi e oggettivi, nel caso di vendita di immobili destinati a uso abitativo o commerciale la legge riconosce un diritto di prelazione "urbana" a favore del conduttore. È consigliabile che la parte venditrice si faccia assistere dallo studio notarile nella verifica dei presupposti soggettivi e oggettivi della prelazione "urbana" e nel procedimento per eventualmente farla valere.

Nel caso di vendita di terreno:

_ Originale cartaceo od originale digitale in formato p7m del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente Ufficio del Comune ove è sito il terreno.

_ Se il terreno è affittato, copia del contratto di affitto munita degli estremi di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

_ Trattandosi di terreno agricolo, verifica di affittuari o confinanti aventi diritto alla prelazione "agraria".

Al ricorrere di determinati presupposti soggettivi e oggettivi, nel caso di vendita di terreno agricolo la legge riconosce un diritto di prelazione "agraria" a favore dell'affittuario del fondo o dei confinanti. È consigliabile che la parte venditrice si faccia assistere dallo studio notarile nella verifica dei presupposti soggettivi e oggettivi della prelazione "agraria".

Nel caso di vendita di immobile ipotecato:

_ Copia completa del contratto di mutuo.

_ Riferimenti della filiale della banca presso cui è intrattenuto il mutuo: il nominativo del referente della filiale e i suoi recapiti (telefono, *mail*, ecc.).

_ Copia della ricevuta di pagamento dell'ultima rata del mutuo.

Non è infrequente che un'immobile da vendere sia ipotecato. Spesso si tratta del mutuo acceso dalla parte venditrice per comprare l'immobile. Sarà lo studio notarile a occuparsi dell'organizzazione della cancellazione dell'ipoteca.

Plusvalenza.

Al ricorrere di determinati presupposti soggettivi e oggettivi, la vendita di un immobile può generare in capo alla parte venditrice un reddito diverso tassabile, ovverosia una plusvalenza tassabile. In alcuni di questi casi, poi, è possibile versare direttamente al notaio un'imposta sostitutiva, normalmente più vantaggiosa, della tassazione delle plusvalenze immobiliare. https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/pagamenti/tassazione plusvalenze/modello-plusvalenze-immobiliari per scaricare il modello di comunicazione e le istruzioni per la compilazione, ma sarà lo studio notarile ad assisterti nella verifica dei presupposti, nella raccolta della documentazione occorrente e nella compilazione del modello.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Il giorno della stipula dell'atto notarile

⚠ I documenti d'identità, il tesserino di codice fiscale o sanitario e il permesso di soggiorno, ancorché anticipati allo studio notarile, dovranno essere esibiti al notaio.

⚠ I certificati anagrafici, ancorché anticipati allo studio notarile, dovranno essere consegnati in originale al notaio.

⚠ Ricordati di portare i libri sociali.

⚠ Ricordati di portare due originali della RTI.

⚠ Ricordati di portare l'originale del CDU.

⚠ Ricordati di portare due originali dell'APE.

⚠ Ricordati di portare l'attestazione dell'amministratore del condominio.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.