

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 (in carta semplice)
- Solo per soggetti che non sono mai stati coniugati: Estratto per riassunto dell'atto di nascita (in carta semplice)

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:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno

Per enti e società

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Codice Fiscale e Partita Iva
- Atto Costitutivo
- Certificato camerale (Visura 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 Fabbricato/Terreno

Da parte del venditore:

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione
- Per beni di interesse artistico, storico, ambientale, portare copia del decreto di vincolo
- Copia convenzioni urbanistiche. Se c'è prelazione del Comune portare copia conforme della rinuncia alla prelazione del Comune
- Eventuali detrazioni fiscali per "RISTRUTTURAZIONI" in sede di dichiarazione dei redditi: comunicare a chi competono

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte/estratto per riassunto dell'atto di morte IN ORIGINALE per accettazione di eredità
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio sulle spese condominiali saldate e sulle spese straordinarie assunte con delibera assembleare
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- Planimetria catastale conforme allo stato di fatto
- Elaborato planimetrico, se presente
- Se oggetto di vendita è un fabbricato rurale, serve necessariamente l'accatastamento all'urbano dello stesso
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita (licenza edilizia, concessione edilizia, concessioni in variante, permesso di costruire, DIA/SCIA, eventuali provvedimenti in sanatoria)
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di certificazione energetica A.P.E. IN ORIGINALE rilasciato da apposito certificatore firmato e timbrato su tutte le pagine
- 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

Se chi vende è una società:

- La stessa dovrà comunicare in quale regime IVA avviene la vendita

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

In caso di immobile locato a terzi produrre:

- Copia del contratto di locazione/affitto con estremi di registrazione
- 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, planimetria con confini ed estratto di mappa
- Eventuale tipo mappale
- Frazionamenti
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto
- Se unitamente ai terreni vengono ceduti anche i titoli PAC portare il certificato con l'indicazione e il valore degli stessi
- Per la vendita di terreni edificabili: perizia di stima asseverata (per plusvalenza)

Se la vendita avviene a mezzo di agenzia intermediaria:

- Servono tutti i dati dell'agenzia (R.E.A.) e la fattura con gli estremi degli assegni dati alla stessa a pagamento della fattura

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.

Da parte dell'acquirente:

- Copia del contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte (F23)
- Copia degli assegni dati a titolo di acconto/caparra e copia dei pagamenti successivi (assegni bancari, assegni circolari o contabili dei bonifici)
- Per le agevolazioni Piccola Proprietà Contadina e IAP: certificato di iscrizione all'INPS
- Per le agevolazioni fiscali "PRIMA CASA": certificato di residenza in carta libera oppure certificato del datore di lavoro
- Per il credito d'imposta per nuovo acquisto "PRIMA CASA": copia del primo atto di acquisto, fatture relative all'acquisto e copia dell'atto di vendita
- Per gli UNDER 36 che richiedono le agevolazioni fiscali prima casa: presentare attestazione ISEE in corso di validità se inferiore ad € 40.000,00

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa anticiclaggio: 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.