MAURO PLESCIA
NOTAIO

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche

- Carta d'identità, patente rilasciata dalla Prefettura o passaporto in corso di validità e con dati anagrafici aggiornati
- Tesserino del Codice Fiscale in originale o Tessera Sanitaria
- Certificato di Residenza *(eventuale)*
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita (in carta semplice)
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti

Soggetti non coniugati:

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

Coniugati (anche se separati):

- 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:

- Copia 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

- Documento d'identità del legale rappresentante in corso di validità e con dati anagrafici aggiornati
- 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 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 di provenienza del bene (atto notarile di acquisto con nota di trascrizione, oppure atti di conferimento, fusione/scissione, ecc.)
- Attestato di Prestazione Energetica rilasciato da apposito certificatore, in originale e 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
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita: - copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (completa di data e numero del provvedimento), - copia della concessione edilizia in sanatoria rilasciata, - se il condono edilizio è ancora in corso:

copia conforme della domanda di condono (completa di tutti i bollettini postali relativi al versamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, se dovuti), - copia certificato di conformità edilizia/agibilità/abitabilità;
- Copia del certificato di conformità edilizia/agibilità/abitabilità
- Denuncia di variazione catastale (Agenzia del Territorio)
- Planimetrie catastali e quadro dimostrativo della suddivisione in subalterni (anche ai fini della dich. di conformità con lo stato di fatto ex D.L.n.78/2010)

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento
- Copia dell'atto di accettazione dell'eredità

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio relativa alle spese condominiali
- Regolamento di condominio
- Primo atto di vendita ove siano allegati il quadro dimostrativo della suddivisione in subalterni e il regolamento di condominio

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
- Certificato notarile (o copia autentica) della eventuale restrizione o cancellazione ipotecaria relativa alle porzioni immobiliari interessate;

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 in originale
- 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.

Da parte dell'acquirente:

- Copia dell'eventuale 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, fra l'altro: attività esercitata, succinte motivazioni per l'atto da farsi, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, dovesse operare.

***

Occorre inoltre sapere:
- i nomi dei confinanti degli immobili (almeno tre);
- se il possesso viene dato alla firma del rogito o è stato dato prima;

- se la parte acquirente (o donataria) chiederà le agevolazioni cd. "prima casa";
- se la parte acquirente richiederà il credito di imposta per il riacquisto di prima casa (in tal caso portare copie atti notarili di acquisto agevolato e succ.vendita).

Occorre altresì fotocopia dei mezzi di pagamento del prezzo (bonifici, assegni circolari, assegni bancari).

N.B.: si richiede di far verificare da un tecnico di propria fiducia la regolarità urbanistica del fabbricato da acquistare e di produrre al notaio la RELAZIONE TECNICA DI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI CONFORMITA' CATASTALE.