



COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche

- Documento d'identità (carta di identità o patente o passaporto) in corso di validità
- Tessera Sanitaria per codice fiscale
- Certificato di residenza ovvero autocertificazione
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti
- Estratto per riassunto atto di nascita (eventuale)

Soggetti non coniugati:

- certificato di stato libero/vedovanza ovvero autocertificazione

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 atto di separazione dei beni (se non annotato a margine atto di matrimonio)
- Copia atto di fondo patrimoniale per verificare limiti alienabilità

Separati e divorziati:

- Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio (se non annotata a margine atto di matrimonio)

Intervento di procuratore

- Procura in originale o copia autentica

Rappresentanza di incapaci:

- Autorizzazione giudiziale in copia autentica

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno
- Passaporto

Per enti e società

- Documento identità del legale rappresentante
- Visura Camerale
- Statuto vigente

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali con delibera che autorizza l'operazione

Per enti con Amministratore Unico e con poteri limitati

- Libro Verbali con delibera dell'assemblea soci che autorizza l'operazione

Per il pagamento del prezzo:

- Fotocopia degli assegni e/o bonifici con cui viene effettuato il pagamento degli acconti e del saldo

Se interviene un mediatore:

- Dati identificativi ed iscrizione al ruolo agenti in mediazione presso la CCIAA, nonché fotocopia degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato o verrà effettuato il pagamento della mediazione

Documenti Immobile - Fabbriato o Terreno

dal venditore:

- Copia atto notarile di acquisto (se atto notarile) o decreto di trasferimento
 - Copia preliminare con estremi registrazione e pagamento imposte
-

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione con attestato pagamento imposte (in caso di mancato pagamento: privilegio dello Stato)
- Copia accettazione espressa di eredità ovvero Certificato di morte per adempimento trascrizione accettazione tacita eredità
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento

Se fabbricato urbano

- Planimetria catastale
- Visura catastale con indicazione dei mappali
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi all'immobile promesso in vendita rilasciati dal 1.9.1967 in poi (licenze-permessi-SCIA-DIA-pratiche di condono)
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità ovvero documentazione che attesti la relativa richiesta
- **Attestato di certificazione energetica (anche in negativo)** rilasciato da certificatore
- Certificazione di conformità degli impianti. Se non si è in possesso delle certificazioni, le parti devono concordare e dichiarare in atto responsabilità e obblighi.
- Relazione tecnica (eventuale)

Se vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale (nelle ipotesi di legge)

Se la vendita riguarda un terreno produrre

- estratto mappa catastale per individuare i confini
- Visura catastale con indicazione dei mappali oggetto di vendita
- Certificato di destinazione urbanistica (validità 12 mesi)
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari conduttori o confinanti aventi diritto
- Nel caso di acquirenti imprenditori agricoli IAP: certificato Ispettorato Provinciale Agricoltura
- Nel caso di acquirenti IAP o coltivatori diretti con requisiti PPC: certificato INPS

In caso l'immobile sia in Condominio

- Dichiarazione dell'Amministratore di insussistenza debiti pregressi
- Copia del regolamento condominiale

In caso l'immobile sia gravato da ipoteca produrre:

- Copia del Contratto di mutuo e ricevuta ultimo bollettino di pagamento (in caso di accollo del debito da parte dell'acquirente)
- Copia atto notarile di cancellazione di ipoteca ovvero lettera di assenso estinzione debito ex art. 40-bis T.U. Bancario - c.d. procedura Bersani - (nel caso di ipoteca precedente da cancellare)

In caso di immobile locato a terzi produrre:

- Copia del contratto di locazione
- Verificare le ipotesi di prelazione

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 stima asseverata.

dall'acquirente:

- Copia del contratto di acquisto e rivendita della precedente "prima casa" con copia delle fatture IVA del primo acquisto(se acquistato da Impresa) – per eventuale Credito di Imposta
- Dichiarazione di sussistenza requisiti "prima casa"

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.
