

# 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)

## **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 (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

### **Se l'immobile fa parte di un condominio:**

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio
- Planimetria catastale
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di certificazione energetica rilasciato da apposito 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.

### **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

### **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
- 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 del 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: 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.**