



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 o di vedovanza (in carta semplice)

Coniugati (sia se in separazione dei beni che se in 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 (se c'è separazione dei beni)
- Copia di eventuali altre convenzioni matrimoniali

Separati e divorziati:

- Sentenza o Decreto di separazione o di divorzio, o decreto di omologa della procedura di separazione per negoziazione assistita

Intervento di procuratore (rappresentante):

- Procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta

Rappresentanza di incapaci (minori, interdetti, inabilitati, beneficiari di amministrazione di sostegno):

- Autorizzazione giudiziale
- Decreto di nomina del tutore per l'interdetto
- Decreto di nomina del curatore per l'inabilitato
- Decreto di nomina dell'amministratore di sostegno

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità

Per enti e società

- Documento di identità del legale rappresentante
- Codice Fiscale e Partita Iva della società
- 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 fabbricato/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 è un appartamento, una villa, un garage o comunque è un **fabbricato**:*

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio
- Planimetria catastale
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi al bene oggetto di 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 immobile è un **terreno**:*

- Certificato catastale e planimetria con confini
- Certificato di destinazione urbanistica
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

Da parte dell'acquirente:

- Copia del contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte

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.

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.