

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Per persone fisiche:

- Carta d'identità o patente se rilasciata dalla Prefettura o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale in originale o Tessera Sanitaria
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti

Soggetti 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
- oppure, se in regime di separazione dei beni:
- Copia dell'atto di separazione dei beni
- Eventualmente:
- 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

Stranieri residenti:

- 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

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 sull'assenza di arretrati da pagare

Se la vendita riguarda un fabbricato produrre :

- Planimetria catastale
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di prestazione 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
- Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca o lettera della Banca di avvio della cd. Procedura Bersani

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:

- Visura 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, trattandosi di fabbricati, 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
- 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.