

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Prezzo di Vendita:

Agevolazioni, prima casa, PPC, ecc.:

Nel caso di credito d'imposta su riacquisto come prima casa copia dell'atto notarile di acquisto e di vendita del precedente immobile

Per persone fisiche

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

Soggetti non coniugati:

- Certificato di stato libero/vedovanza

Coniugati, separati o divorziati:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato celebrato il matrimonio
- Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio (per i trasferimenti in esecuzione di sentenza di tribunale)

Intervento di procuratore:

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

1) - Traduzione in lingua italiana della procura, asseverata da un traduttore ufficiale, o dal Consolato italiano, o dallo stesso notaio che ha ricevuto la procura. Anche la "apostille" (di cui *infra*) deve essere tradotta.

2) - Legalizzazione della procura da parte del Consolato italiano all'estero.

N.B.:

- per gli atti provenienti da alcuni Stati esteri, con cui esiste apposita convenzione (convenzione dell'Aja del 1961), la legalizzazione e' sostituita dalla "apostilla", apposta (generalmente in lingua francese) dalla stessa Autorità estera. Così, per esempio, per la
- per gli atti provenienti da alcuni Stati esteri (es., Germania, Francia), vi e' l'esenzione totale sia da legalizzazione che da "apostille". In tale ultimo caso, è opportuno citare nell'atto la legge di ratifica della convenzione che esenta dalla legalizzazione.

Rappresentanza di incapaci:

- Autorizzazione giudiziale

Extracomunitari:

- Permesso di soggiorno o carta di soggiorno

Per enti e società

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Atto Costitutivo

- Visura camerale (Registro Imprese)
- Statuto vigente (per Società di Capitale) o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati(per Società di persone)

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 di provenienza fabbricati / terreno

Da parte del venditore:

- Copia dell'atto notarile di acquisto
- Copia dell' eventuale contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte (F23)
- copia dei pagamenti già effettuati tra le parti
- copia dei pagamenti delle spese di mediazione e dati del mediatore

se la vendita riguarda Immobile urbano:

- Dati catastali
- Copia frazionamento
- Tipo mappale
- Nuovo accatastamento (se eseguito recentemente)
- planimetria catastale

Se l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte (verrà richiesto nel caso della trascrizione dell'accettazione tacita)
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento

Fabbricati

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio attestante il regolare pagamento di tutte le spese condominiali
- Copia regolamento di condominio
- Attestato di certificazione energetica rilasciato da apposito certificatore completo di ricevuta di invio e copia del documento del tecnico certificatore
- Certificazione di conformità degli impianti. Se non si è in possesso delle certificazioni, le parti devono concordare e dichiararlo in atto.

Dichiarazioni urbanistiche

Immobile ante 1/9/1967

oppure se costruito in epoca successiva

- copia delle licenza/concessione/permesso ed eventuali varianti successive, concessioni/permessi in sanatoria, DIA, SCIA
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- identica documentazione per le ristrutturazioni successive

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
- Eventuale copia dell'atto 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 stipula contratto preliminare oltre ai documenti sopra indicati:

- Importo Caparra
- Termine per stipula atto definitivo
- Eventuali pattuizioni aggiuntive

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.