



## COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

### **Persone fisiche**

- Carta d'identità, patente rilasciata dalla Prefettura o passaporto in corso di validità
- Tessera del Codice Fiscale o Tessera Sanitaria in originale
- Certificato di Residenza
- Indicazione del 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 ove è stato contratto il matrimonio
- Copia dell'atto di separazione dei beni
- Copia dell'atto di fondo patrimoniale

### *Separati e divorziati:*

- Copia sentenza di separazione o di divorzio

### *Intervento di procuratore:*

- Procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio

### *Rappresentanza di incapaci, minori, inabilitati:*

- Autorizzazione giudiziale (tribunale e/o Giudice tutelare)

### *Extracomunitari:*

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

Studio Notarile Gianluigi De Paola



## **Enti giuridici e società (solo beneficiari)**

- Carta d'identità del legale rappresentante
- Codice Fiscale e Partita Iva
- Atto Costitutivo
- Visura camerale (Registro Imprese)
- Statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati

### ***Consiglio di Amministrazione:***

- Libro Verbali per produrre estratto della delibera che autorizza l'operazione

### ***Ipotesi di conflitto di interessi:***

- 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 + pagamento imposte
- Certificato di morte

### ***Immobile in condominio:***

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio su regolarità pagamenti
- Planimetria catastale
- Provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa in vendita, compensi condoni edilizi
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di certificazione energetica rilasciato da certificatore abilitato
  - Certificazione di conformità degli impianti. Se non si è in possesso delle certificazioni, le parti devono concordare e dichiarare in atto responsabilità e obblighi.

### ***Impresa costruttrice:***

Studio Notarile Gianluigi De Paola



- Fatture di pagamento
- Polizza assicurativa decennale, nelle ipotesi di legge

***Presenza di ipoteca:***

- Copia del Contratto di mutuo con nota iscrizione
- Ricevuta di estinzione del mutuo
- Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca

***Immobile locato a terzi:***

- Copia del contratto di locazione
- Verificare le ipotesi di prelazione: per le abitazioni con disdetta del contratto e per i locali commerciali

***Vendita terreno:***

- Certificato catastale e planimetria con confini
- Certificato di destinazione urbanistica (non inferiore ad un anno)
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

**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
- Copia del pagamento delle Imposte (F23)

**Conferimento dell'incarico mediante dichiarazione per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio con indicazione 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.**

Studio Notarile Gianluigi De Paola