SCHIAVONE
NOTAIO

# 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

SCHIAVONE
NOTAIO

***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.**