

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

PER LE PERSONE FISICHE

per tutti

- carta d'identità, patente o passaporto in corso di validità
- tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria

per i soggetti non coniugati

- certificato di stato libero (in carta semplice) o autocertificazione

per i soggetti coniugati o separati legalmente

- estratto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) o autocertificazione

per i cittadini extracomunitari

- permesso o carta di soggiorno, passaporto

per i soggetti rappresentati

- procura in originale o copia autentica o autorizzazione giudiziale

PER LE SOCIETÀ E GLI ENTI

- atto costitutivo, statuto vigente o patti sociali aggiornati
- visura camerale anche non aggiornata, oppure codice fiscale o partita Iva
- libro verbali in caso di organi collegiali
- carta d'identità, patente o passaporto in corso di validità, tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante

PER L'IMMOBILE (FABBRICATO O TERRENO)

- documentazione da cui risulta la proprietà, e quindi:
- ✓ se l'immobile è pervenuto per compravendita, donazione, divisione, o altro atto notarile, produrre la copia dell'atto;
- ✓ se l'immobile è pervenuto per successione, produrre copia della dichiarazione di successione; se la successione è regolata da un testamento, occorre anche la copia del relativo verbale di pubblicazione;
- ✓ se l'immobile è pervenuto per provvedimento del giudice, produrre tale provvedimento;

- ✓ se l'immobile è stato costruito direttamente dal venditore, i documenti di cui sopra sono relativi al suolo su cui il fabbricato è stato realizzato
- documentazione da cui risulta la regolarità amministrativa, e quindi:
- ✓ per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica, da richiedere al Comune ove si trova l'immobile;
- ✓ per i fabbricati, le pratiche edilizie (ad esempio licenze, concessioni, permessi, dia, scia, autorizzazioni, comunicazioni, e quant'altro relativo ad interventi edilizi eseguiti sul fabbricato dopo il 1967). E' fortemente raccomandata una relazione di regolarità edilizia predisposta da tecnico di fiducia;
- ✓ attestato di prestazione energetica.

PER I PAGAMENTI

- contratto preliminare eventualmente sottoscritto
- strumenti di pagamento utilizzati per eventuali acconto o caparra
- strumenti di pagamento utilizzati per eventuale provvigione a mediatore

L'elenco che precede vuole essere solo una prima e sommaria informazione.

Il notaio ed i suoi collaboratori sono a completa disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario.

A seguito dell'esame della singola pratica, alcuni dei documenti qui indicati potrebbero essere sostituiti da semplici indicazioni informali oppure potrebbe risultare necessario integrare la documentazione con ulteriore materiale.

A solo titolo esemplificativo, ai fini di un rapido approccio alla pratica e di una veloce preparazione della stessa, le informazioni aggiuntive che potrebbero essere richieste riguardano:

- quando è prevista la consegna dell'immobile
- se sono stati raggiunti accordi circa la ripartizione delle spese condominiali
- quali sono le modalità ed i tempi previsti il pagamento del prezzo
- se l'acquisto verrà finanziato con un mutuo
- per gli appartamenti in condominio, se lo stabile è dotato di portineria
- per i fabbricati in genere, se sono stati effettuati di recente interventi edilizi
- se per gli eventuali interventi edilizi si è fruito di detrazioni fiscali
- per i terreni agricoli, se risulta l'esistenza di soggetti estranei aventi diritto di prelazione
- se vi sono delle prime sommarie notizie circa l'esistenza di mutui in essere
- per le agevolazioni prima casa, se l'acquirente ha, oppure ha venduto, altre proprietà
- per le agevolazioni in agricoltura, se l'acquirente è iscritto alla previdenza agricola

Ai fini della normativa antiriciclaggio, ciascuna parte deve rendere al notaio alcune informazioni, tra cui: attività esercitata, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti per conto dei quali eventualmente dovesse operare, succinte motivazioni per l'operazione in programma.