

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

■ PER PERSONE FISICHE:

- Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale in originale e Tessera Sanitaria
- Certificato di Residenza

Inoltre per

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)
- 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 della procura del Notaio che la conserva nei suoi atti a 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 con delibera firmata

Per intervento di procuratore

- Procura in originale o copia autentica della procura del Notaio che la conserva nei suoi atti a raccolta

■ DOCUMENTI IMMOBILE/TERRENO:

da parte del venditore (titolo di provenienza):

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione

- Se l'immobile è pervenuto tramite **successione** fornire:

1. dichiarazione di successione
2. certificato di morte (per poter procedere all'eventuale trascrizione dell'accettazione tacita di eredità)

- Se l'immobile fa parte di un **condominio**:

Dichiarazione dell'Amministratore di condominio dalla quale risulti se:

- il venditore è in regola con il pagamento degli oneri condominiali
- sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria ed in caso se sono o meno da pagare
- il condominio ha liti in corso
- Planimetria catastale rappresentativa dell'attuale situazione reale delle porzioni immobiliari promesse in vendita
- Tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi alla casa promessa in vendita [copia delle licenze, concessioni edilizie o permessi di costruire; denunce di Inizio Attività (DIA), comunicazioni di lavori interni, documento attestante la fine lavori, pratiche di eventuali condoni complete di versamenti, etc..]
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Attestato di certificazione energetica rilasciato da apposito certificatore
- Fotocopie di assegni e/o bonifici con cui sono state pagate eventuali spese di mediazione ed indicazione dei dati del mediatore (dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso l'Albo dei mediatori, codice fiscale e Partita Iva)

- In caso l'immobile sia gravato da **ipoteca** produrre:

1. Copia del Contratto di mutuo
2. Ricevuta di estinzione del mutuo od ultimo bollettino. Se il mutuo verrà estinto al rogito occorre conteggio di estinzione aggiornato alla data di stipula (copia da inviare almeno 1 giorno prima della stipula)
3. Eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca o dichiarazione della Banca dalla quale risulti che il mutuo è estinto e che ne stata data comunicazione Agenzia del Territorio competente

- In caso di immobile **locato** a terzi produrre copia del contratto di locazione

- Se la vendita riguarda un **terreno** produrre inoltre:

1. Certificato catastale e planimetria con confini
2. Certificato di destinazione urbanistica

All'Atto di vendita tutti i documenti inerenti l'immobile dovranno essere consegnati alla parte acquirente e di ciò è consigliabile fare espressa menzione nel preliminare con obbligo del promittente venditore, si veda in proposito quanto stabilito dall'art. 1477 C.C. ultimo comma (3°). In particolare questi dovrà portare:

- lettera dell'Amministratore di Condominio che attesti quanto sopra
- tutti gli atti di provenienza in copia autentica con regolamento di condominio
- *certificato di stato libero o estratto per sunto dell'atto di matrimonio*
- le chiavi di casa
- *certificato energetico*

da parte dell'acquirente:

- copia del contratto preliminare di acquisto registrato, relativa copia del pagamento delle Imposte (F23) per la registrazione dello stesso
- copia degli assegni versati o estremi dei bonifici utilizzati per gli acconti, per la caparra e per il pagamento dell'eventuale mediatore (indicazione dati del mediatore: dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso l'Albo dei mediatori, codice fiscale e Partita Iva)
- Nel caso in cui l'acquirente proceda ad un nuovo acquisto a seguito di alienazione di altro immobile precedentemente acquistato con le agevolazioni fiscali "prima casa", fornire copia dell'atto di acquisto dell'immobile venduto e copia dell'atto della successiva rivendita per il calcolo del CREDITO D'IMPOSTA.