

Compravendita Immobile, Divisione, Permuta (Idi3)

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

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

- Documento d'identità del legale rappresentante
- Codice Fiscale e Partita Iva della società
- 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

Intervento di procuratore:

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

Compravendita Immobile, Divisione, Permuta (2di3)

Documenti Immobile/Terreno

Da parte dell'alienante:

- Copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione
- Planimetria catastale (se in possesso dell'alienante)
- Abilitazioni edilizie comunali rilasciate dall'1 settembre 1967 in avanti (licenze, concessioni, autorizzazioni, d.i.a., permessi di costruire, pratiche di condono, licenze di abitabilità) (se in possesso dell'alienante e, in ogni caso, se l'atto di provenienza è anteriore al 17 marzo 1985)
- 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 l'immobile è pervenuto tramite successione fornire:

- Dichiarazione di successione
- Certificato di morte
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento
- Accettazione dell'eredità

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore di condominio di insussistenza di debiti pregressi e lavori in corso

Se vende l'impresa costruttrice:

- Polizza assicurativa decennale, nelle ipotesi di legge
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità
- Regolamento di condominio

In caso l'immobile sia gravato da ipoteca produrre:

- Copia del Contratto di mutuo
- Lettera della Banca con conteggio di anticipata estinzione al giorno della stipula (se il mutuo si estingue contestualmente), con indicazione dell'ipoteca a garanzia di detto mutuo e menzione dell'impegno della Banca stessa, ad estinzione avvenuta, alla cancellazione dell'ipoteca con la procedura semplificata prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993
- 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

Compravendita Immobile, Divisione, Permuta (3di3)

Se la vendita riguarda un terreno produrre inoltre:

- Certificato catastale e planimetria (se in possesso dell'alienante)
- 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 dell'eventuale contratto preliminare di acquisto registrato
- Relativa copia del pagamento delle Imposte (F23) fotocopia assegni con i quali è stata pagata la caparra o gli acconti sul prezzo di vendita (se già pagati al venditore)
- Fotocopia assegni con i quali sono state pagate le provvigioni all'agenzia immobiliare e dati relativi all'agenzia immobiliare (denominazione, partita IVA, sede sociale, dati del legale rappresentante e il suo numero di iscrizione al ruolo dei mediatori) (se vi è mediazione).

Ciascuna parte deve, al momento della stipula dell'atto, 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.

Se c'è credito d'imposta sa parte dell'acquirente:

- Rogiti di acquisto e di rivendita (o certificazione del notaio che ha stipulato la vendita) della precedente "prima casa"