

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

PER LE PARTI

1. SOTTOSCRIZIONE DEL CONFERIMENTO D'INCARICO PER LA PRESTAZIONE PROFESSIONALE E DEFINIZIONE DEI RELATIVI PREVENTIVI

2. RECAPITI TELEFONICI ed INDIRIZZI E-MAIL di tutte le parti – comprese eventuali agenzie di intermediazione

3. DOCUMENTI PERSONALI:

- Carta d'identità o partente rilasciata dalla Prefettura o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale o Tessera Sanitaria
- Indicazione del corretto indirizzo di residenza di chi interviene nell'atto

Intervento di procuratore: procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale a sua raccolta

Rappresentanza di incapaci: copia autentica dell'autorizzazione del Giudice competente

Per gli stranieri: Permesso di soggiorno in corso di validità

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/società con Consiglio di Amministrazione: Libro dei 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

Indicare eventuale rapporto di parentela tra le parti

4. STATO CIVILE

- Soggetti non coniugati: certificato di stato libero/vedovanza "ad uso privato"
- Coniugati: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (rilasciato dal Comune ove gli sposi hanno contratto matrimonio) - Copia dell'atto di scelta della separazione dei beni – Copia dell'atto di fondo patrimoniale
- Separati e Divorziati: come sopra oppure sentenza/decreto di separazione o divorzio

Ai fini degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio: l'attività esercitata, succinte motivazioni per l'atto a farsi, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti per conto dei quali dovesse eventualmente operare

PER GLI IMMOBILI

1. **COPIA della PROPOSTA di ACQUISTO o del CONTRATTO PRELIMINARE** - copia del modulo di pagamento delle rispettive imposte
2. **PAGAMENTI** copia degli assegni o delle contabili di bonifico da imputarsi a caparra e/o acconto prezzo
3. **TITOLO DI PROVENIENZA**
 - Copia dell'**atto notarile di acquisto** e relativa nota di trascrizione (compravendita, donazione, divisione o altro atto notarile) *oppure* Decreto di Trasferimento Immobiliare (per gli acquisti all'asta)
 - Se l'immobile è pervenuto per **successione**: Dichiarazione di successione debitamente registrata all'Agenzia delle Entrate competente – copia dell'atto notarile di acquisto da parte del defunto – certificato di morte – copia dell'eventuale verbale di pubblicazione di testamento – copia di eventuali rinunce all'eredità - copia di eventuali accettazioni espresse di eredità o note di trascrizione relative alle accettazioni tacite
4. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA rilasciato da tecnico abilitato**
5. **CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI** Se non si è in possesso delle certificazioni le parti devono concordare in atto eventuali responsabilità ed obblighi
6. **RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA' CATASTALE ed URBANISTICA redatta da tecnico abilitato**
Compresi tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici relativi all'immobile oggetto di cessione (Licenze/Concessioni Edilizie, concessioni edilizie in sanatoria, S.C.I.A., C.I.L., D.I.A., Rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità/abitabilità)
7. **VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI**

Se l'immobile è gravato da IPOTECA: copia del contratto di mutuo – ricevuta di estinzione del mutuo – eventuale copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca

Se l'immobile fa parte di un CONDOMINIO: liberatoria rilasciata dall'amministratore di condominio attestante l'assenza di contributi e spese condominiali sia ordinarie che straordinarie, l'assenza di vertenze giudiziarie ed extragiudiziarie tra il condominio ed i singoli condomini e/o terzi in genere – regolamento di condominio e tabelle millesimali

Se l'immobile è LOCATO: Copia del contratto di locazione debitamente registrato – Verificare le eventuali ipotesi di prelazione (per le abitazioni e per i locali commerciali)

Se l'immobile riguarda un TERRENO: - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente - Rinuncia al diritto di Prelazione (affittuari o confinanti) - Certificato catastale e planimetria con confini – Eventuale perizia di rideterminazione dei valori nel caso in cui si tratti di terreni edificabili

Se vende l'impresa COSTRUTTRICE: polizza assicurativa decennale (nelle ipotesi di legge)

Per tutti gli immobili: verificare eventuali ipotesi di PLUSVALENZA (ove si opti, nei casi previsti, per l'imposta sostitutiva, produrre il rispettivo prospetto di liquidazione debitamente compilato.