

Documenti da fornire al Notaio

Compravendita con mutuo contestuale

La compravendita e il mutuo sono due atti distinti ma strettamente coordinati. È sufficiente trasmettere inizialmente i documenti e le informazioni disponibili: lo Studio si metterà in contatto con la banca e indicherà le eventuali integrazioni necessarie.

Documenti comuni alle parti

- documento di identità in corso di validità e codice fiscale di venditori, acquirenti, mutuatari, garanti ed eventuali terzi datori di ipoteca;
- indirizzo di residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale PEC;
- indicazione dello stato civile e, per le persone coniugate o unite civilmente, del regime patrimoniale;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato di stato libero o documentazione relativa all'unione civile, quando richiesta;
- eventuali convenzioni matrimoniali, accordi di separazione, provvedimenti di divorzio o contratti di convivenza rilevanti;
- per cittadini non italiani, indicazione della cittadinanza e documenti relativi al soggiorno in Italia, quando necessari;
- se una parte interviene tramite rappresentante, procura speciale in originale o copia autentica e documenti del procuratore;
- professione o attività svolta e dati richiesti per gli adempimenti antiriciclaggio;
- indicazione dell'eventuale rapporto di parentela o affinità tra le parti e dei rapporti economici collegati all'operazione.

Documenti del venditore

- copia dell'atto con cui l'immobile è stato acquistato o ricevuto: compravendita, donazione, divisione, decreto di trasferimento o altro titolo;
- se l'immobile proviene da successione, dichiarazione di successione, certificato di morte, testamento e verbale di pubblicazione, eventuali atti di accettazione o rinuncia e voltture catastali;
- copia di precedenti preliminari, accordi integrativi, transazioni o scritture private riguardanti l'immobile;
- indicazione dell'eventuale acquisto dell'immobile con agevolazioni fiscali e copia dell'atto agevolato;
- documentazione relativa a eventuali diritti di usufrutto, abitazione, uso, servitù o altri diritti di terzi;
- informazioni su pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, procedure esecutive o concorsuali o altre formalità pregiudizievoli;
- in caso di immobile acquistato o costruito da meno di cinque anni, documentazione utile alla verifica dell'eventuale plusvalenza e indicazione dell'eventuale richiesta di tassazione sostitutiva;
- coordinate bancarie del conto sul quale dovrà essere accreditato il saldo del prezzo;
- indicazione della data prevista per la consegna dell'immobile e delle chiavi.

Documenti dell'acquirente e del mutuatario

- indicazione delle quote di acquisto e dell'eventuale diritto da acquistare: piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto o altro diritto;
- indicazione dell'uso previsto dell'immobile e dell'eventuale destinazione ad abitazione principale;
- se vengono richieste le agevolazioni "prima casa", indicazione del Comune di residenza o dell'impegno a trasferirla nei termini di legge;
- copia degli atti relativi ad altre abitazioni possedute, quando rilevanti per le agevolazioni richieste;
- in caso di precedente acquisto "prima casa" seguito da vendita, copia dell'atto di acquisto, dell'atto di vendita e delle fatture utili per l'eventuale credito d'imposta;
- in caso di acquisto di una pertinenza con agevolazioni, copia dell'atto di acquisto dell'abitazione principale;
- indicazione dei soggetti che saranno mutuatari, garanti o terzi datori di ipoteca e dei rispettivi rapporti con l'acquirente;
- documentazione sulla provenienza dei fondi propri utilizzati per caparra, acconti, saldo del prezzo, imposte e spese;
- se il prezzo o parte di esso è fornito da genitori o altri soggetti, indicazione del soggetto che mette a disposizione le somme e della natura dell'attribuzione.

Accordi, prezzo e pagamenti

- proposta di acquisto accettata, contratto preliminare e relative ricevute di registrazione, nonché eventuali integrazioni o proroghe;

- indicazione del prezzo complessivo, delle somme già versate e della loro qualificazione come caparra, acconto o altro;
- copia di assegni, bonifici e altri mezzi di pagamento già utilizzati, con data, importo, ordinante e beneficiario;
- indicazione della parte di prezzo pagata con fondi propri e della parte coperta dal mutuo;
- modalità previste per il pagamento del saldo: bonifico, assegni circolari, erogazione diretta della banca o deposito del prezzo presso il Notaio;
- coordinate bancarie complete dei destinatari dei pagamenti e indicazione di eventuali ripartizioni del prezzo tra più venditori;
- documentazione relativa a somme trattenute, depositi cauzionali, dilazioni, condizioni sospensive o altri accordi sul pagamento;
- elenco degli arredi o beni mobili eventualmente compresi nel prezzo, con indicazione separata del relativo valore, quando necessario.

Titoli, ipoteche e altri gravami

- copia dei contratti di mutuo ancora in corso e delle relative note di iscrizione ipotecaria, se disponibili;
- ultima quietanza di pagamento delle rate e conteggio estintivo aggiornato alla data prevista per la stipula;
- recapiti dell'istituto creditore e dell'ufficio incaricato di ricevere il pagamento per l'estinzione del mutuo esistente;
- indicazione delle modalità concordate per l'estinzione del debito e la cancellazione o restrizione dell'ipoteca;
- se il mutuo è già estinto ma l'ipoteca non risulta cancellata, quietanza, assenso alla cancellazione o attestazione della banca relativa alla procedura di cancellazione semplificata;
- documentazione relativa a ipoteche giudiziali, decreti ingiuntivi, pignoramenti, sequestri o altre formalità da cancellare;
- eventuali accordi con creditori, lettere di impegno alla cancellazione o autorizzazioni del giudice o degli organi della procedura.

Documentazione catastale, urbanistica ed edilizia

- planimetria catastale aggiornata dell'immobile e delle pertinenze ed eventuale elaborato planimetrico;
- visure catastali o dati identificativi completi di fabbricati e terreni;
- licenza edilizia, concessione, permesso di costruire o altro titolo originario della costruzione;
- pratiche edilizie successive: varianti, DIA, SCIA, CILA, condoni, sanatorie, cambi d'uso, frazionamenti o fusioni;
- certificato di agibilità, segnalazione certificata di agibilità o documentazione relativa alla relativa richiesta;
- eventuale relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, se predisposta o richiesta;
- documentazione relativa a pertinenze, parti comuni, posti auto, autorimesse, cantine, soffitte e aree cortilive;
- per i terreni, certificato di destinazione urbanistica in corso di validità, quando necessario;
- per fabbricati rurali o terreni agricoli, documentazione relativa alla ruralità e a eventuali diritti di prelazione;
- documenti relativi a vincoli culturali, paesaggistici, convenzionali, edilizia agevolata o diritto di superficie;
- attestato di prestazione energetica in corso di validità, completo degli eventuali file firmati digitalmente o della documentazione regionale.

Condominio, impianti e situazione dell'immobile

- dati e recapiti dell'amministratore di condominio;
- dichiarazione aggiornata dell'amministratore relativa al pagamento delle spese condominiali, ai lavori straordinari deliberati e alle liti in corso;
- regolamento di condominio, tabelle millesimali ed eventuali verbali assembleari rilevanti;
- documentazione relativa a impianti fotovoltaici, impianti comuni, contratti di servizio o altri rapporti trasferiti con l'immobile;
- contratti di locazione, comodato o altri titoli di occupazione, con ricevute di registrazione e comunicazioni di disdetta;
- se l'immobile è occupato, indicazione dell'occupante, del titolo e della data prevista per il rilascio;
- documentazione relativa a lavori agevolati, bonus edilizi, detrazioni residue e accordi sulla loro eventuale conservazione o trasferimento.

Documenti e informazioni relativi al nuovo mutuo

- denominazione della banca, filiale, indirizzo e recapiti del referente che segue la pratica;
- numero o codice della pratica di finanziamento e nominativi dei mutuatari;
- delibera di concessione del mutuo o comunicazione di approvazione, se già disponibile;
- Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES), offerta vincolante o bozza delle condizioni contrattuali, se già consegnati dalla banca;
- importo del finanziamento, durata, finalità, tipo di tasso ed eventuale periodo di preammortamento;
- indicazione dell'immobile o degli immobili da concedere in ipoteca e dell'importo dell'iscrizione ipotecaria;

- indicazione di garanti, fideiussori o terzi datori di ipoteca e documentazione dei relativi poteri, se si tratta di società o enti;
- modalità e tempi di erogazione: contestuale, differita, mediante bonifico, assegno o accredito su conto dedicato;
- indicazione dell'eventuale erogazione subordinata al consolidamento dell'ipoteca o ad altri adempimenti successivi;
- istruzioni della banca per il pagamento diretto del prezzo o per l'estinzione di un mutuo preesistente;
- eventuali polizze, garanzie integrative o condizioni particolari che la banca richiede siano coordinate con la stipula notarile.

Agenzia immobiliare e mediazione

- denominazione o nominativo del mediatore, sede, codice fiscale e partita IVA;
- numero di iscrizione al Registro delle Imprese o al REA del mediatore e indicazione della persona che ha svolto l'attività;
- importo della provvigione pattuita da ciascuna parte;
- fatture, assegni, bonifici o altri documenti relativi al pagamento della provvigione;
- eventuale incarico di mediazione o altra documentazione sottoscritta con l'agenzia.

Società, enti e situazioni particolari

- per società o enti, visura aggiornata, atto costitutivo, statuto, documenti del legale rappresentante e deliberazione o procura attestante i poteri;
- per società ed enti, dati e documenti necessari all'identificazione del titolare effettivo;
- per minori, persone soggette ad amministrazione di sostegno, tutela o curatela, provvedimento di nomina e autorizzazione del Giudice o del Notaio competente;
- per documenti formati all'estero, originale o copia autentica, traduzione in italiano e, quando necessarie, apostille o legalizzazione;
- in caso di acquisto da impresa costruttrice, titoli edilizi, capitolato, eventuale fideiussione, polizza assicurativa decennale postuma, frazionamento del mutuo e documentazione IVA;
- in caso di immobili di edilizia convenzionata o su area in diritto di superficie, convenzione, atti di assegnazione e documentazione relativa a vincoli, prezzi massimi o affrancazioni;
- in presenza di donazioni nella provenienza, copia degli atti di donazione e informazioni su donante, donatari ed eventuali aventi diritto.

Per il giorno della stipula

- originali dei documenti di identità e dei documenti già trasmessi in copia, quando richiesti dallo Studio;
- assegni circolari, disposizioni irrevocabili di bonifico o altri mezzi di pagamento concordati;
- coordinate bancarie definitive e conteggi estintivi aggiornati;
- eventuali procure, delibere, autorizzazioni o consensi in originale;
- presenza dei soggetti richiesti dalla banca per il mutuo e per le garanzie;
- ogni ulteriore documento richiesto dal Notaio o dalla banca dopo l'esame della pratica.

Avvertenza: l'elenco ha carattere generale e può non essere esaustivo. I documenti necessari dipendono dalla provenienza e dalle caratteristiche dell'immobile, dalla situazione personale delle parti, dalle condizioni del mutuo e dalle procedure della banca. Dopo l'esame della pratica, lo Studio comunicherà le integrazioni necessarie.