

Documenti da fornire al Notaio

Compravendita di immobili

La documentazione necessaria varia in relazione alle parti, alla provenienza e alle caratteristiche dell'immobile. È sufficiente trasmettere inizialmente i documenti disponibili: dopo l'esame della pratica, lo Studio indicherà le eventuali integrazioni.

Documenti comuni alle parti

- documento di identità e codice fiscale dell'acquirente e del venditore, con segnalazione di eventuali variazioni di residenza;
- recapiti telefonici, indirizzi e-mail e PEC, se disponibili;
- estratto dell'atto di matrimonio, certificato di stato libero o certificazione dell'unione civile;
- eventuali convenzioni matrimoniali, accordi di convivenza o provvedimenti di separazione e divorzio rilevanti per l'atto;
- per cittadini stranieri: passaporto o documento equipollente, codice fiscale italiano, permesso di soggiorno quando necessario ed eventuali certificati esteri con le formalità richieste e traduzione in italiano;
- eventuale procura o altra documentazione attestante i poteri di rappresentanza;
- informazioni e documenti richiesti per l'identificazione del titolare effettivo e per gli adempimenti antiriciclaggio.

Documenti dell'acquirente

- copia della proposta di acquisto accettata e del contratto preliminare, se sottoscritti;
- indicazione del prezzo, delle somme già versate e delle modalità previste per il pagamento del saldo;
- copia di bonifici, assegni o altri documenti relativi ai pagamenti già effettuati;
- dati del mediatore immobiliare, importo della provvigione pattuita e documentazione dei pagamenti eseguiti;
- indicazione dell'eventuale richiesta delle agevolazioni "prima casa" e dei requisiti dichiarati;
- copia di precedenti atti di acquisto o vendita, quando rilevanti per agevolazioni, credito d'imposta o proprietà già possedute;
- in caso di acquisto di una pertinenza con agevolazioni "prima casa", copia dell'atto di acquisto dell'abitazione;
- se è previsto un mutuo: denominazione della banca, filiale, nominativo e recapiti del referente della pratica.

Documenti del venditore

- titolo di provenienza dell'immobile: atto di acquisto, donazione, divisione, successione o altro titolo;
- in caso di provenienza ereditaria: dichiarazione di successione, testamento, certificato successorio europeo ed eventuale atto di accettazione dell'eredità;
- copia della proposta di acquisto e del contratto preliminare, se sottoscritti;
- copia dei documenti relativi alle somme già ricevute;
- indicazione del conto corrente sul quale dovrà essere accreditato il saldo del prezzo;
- documentazione relativa a mutui, ipoteche, pignoramenti o altre formalità da estinguere, cancellare o regolare prima dell'atto;
- se l'acquirente si accolla un mutuo esistente, copia del contratto di mutuo e dell'ultima quietanza di pagamento.

Società, enti e imprese

- visura camerale aggiornata, atto costitutivo e statuto vigente;
- documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- delibera o decisione dell'organo competente, quando necessaria;
- documentazione attestante i poteri di firma ed eventuale procura speciale;
- indicazione del titolare effettivo e documentazione richiesta per gli adempimenti antiriciclaggio.

Documentazione dell'immobile

- planimetria catastale e visura catastale, se disponibili;
- estremi catastali completi dell'immobile e di tutte le pertinenze comprese nella vendita;
- licenza o concessione edilizia, permesso di costruire e successive varianti;
- pratiche di condono, sanatoria, CILA, SCIA o altri titoli edilizi riguardanti l'immobile;
- certificato di agibilità o documentazione relativa alla sua richiesta, se esistente;
- relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, se già predisposta;
- attestato di prestazione energetica (APE), quando previsto;
- dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti e altra documentazione tecnica disponibile.

Condominio

- regolamento di condominio e tabelle millesimali, se disponibili;
- dichiarazione dell'amministratore relativa al pagamento delle spese condominiali;
- indicazione delle spese straordinarie deliberate o in corso e della relativa ripartizione;
- informazioni su eventuali liti condominiali, vincoli o limitazioni riguardanti l'immobile;
- ultimo verbale assembleare e ultimo rendiconto condominiale, se utili alla pratica.

Immobili locati, occupati o concessi in godimento

- contratto di locazione, comodato, leasing o altro titolo di occupazione;
- estremi di registrazione, eventuali proroghe, rinnovi, disdette o accordi modificativi;
- indicazione dei canoni, dei depositi cauzionali e di eventuali morosità;
- documentazione relativa a diritti di prelazione del conduttore o di altri soggetti;
- eventuali accordi o provvedimenti relativi al rilascio dell'immobile.

Terreni e fabbricati rurali

- certificato di destinazione urbanistica in corso di validità, quando richiesto;
- estratti di mappa, visure catastali e indicazione dei confini;
- contratti di affitto agrario, comodato o altri rapporti di godimento in corso;
- documentazione relativa a eventuali diritti di prelazione agraria;
- indicazione della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, se rilevante;
- documentazione relativa a servitù, pozzi, impianti irrigui, vincoli e autorizzazioni.

Acquisto dal costruttore o di immobile in costruzione

- contratto preliminare e relativi allegati tecnici;
- capitolato, planimetrie, permesso di costruire e progetto approvato;
- fideiussione rilasciata a garanzia delle somme versate, quando prevista;
- polizza assicurativa indennitaria decennale, quando prevista;
- documentazione relativa a convenzioni urbanistiche, vincoli o edilizia agevolata/convenzionata;
- fatture, quietanze e documentazione dei pagamenti già eseguiti.

Situazioni particolari

- documentazione relativa a eventuali vincoli culturali, paesaggistici, edilizi o convenzionali;
- atti o comunicazioni relativi a diritti di prelazione legale o convenzionale;
- eventuali autorizzazioni giudiziarie o amministrative necessarie alla vendita o all'acquisto;
- per immobili provenienti da donazione: copia dell'atto di donazione e indicazione dei familiari del donante;
- per immobili interessati da successione: documentazione completa della successione e degli eredi;
- eventuali perizie, stime, relazioni tecniche o accordi già predisposti dalle parti.

Documenti da consegnare prima della stipula

- originali dei documenti di identità in corso di validità;
- mezzi di pagamento definitivi o contabili dei bonifici effettuati;
- assegni circolari, se previsti, con indicazione dell'esatto beneficiario;
- fattura e documentazione del mediatore immobiliare, se non già trasmesse;
- documentazione aggiornata richiesta dallo Studio a seguito delle verifiche notarili;
- eventuali chiavi, certificazioni e documenti che le parti abbiano concordato di consegnare contestualmente all'atto.

Nota: *l'elenco ha carattere generale e può non essere esaustivo. Dopo l'esame della pratica, lo Studio comunicherà la documentazione integrativa necessaria in relazione alle parti, all'immobile e alle caratteristiche della compravendita.*