



Tommaso Fiamingo

Notario

**DOCUMENTAZIONE E INDICAZIONI DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE PER:**

**COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

**N.B.** I documenti in appresso indicati, per consentire un'efficace istruttoria della pratica, devono essere trasmessi allo studio via mail o fax, fatta eccezione per quelli da produrre in originale come di seguito indicati.

**N.B. 2** In caso di difficoltà nel reperimento, o per richiesta di chiarimenti, si prega di prendere contatto con lo studio, il quale, in taluni casi consentiti dalla legge, ove richiesto dal Cliente, potrebbe procedere d'ufficio.

**1) PARTI**

✓ **Per persone fisiche**

- **Carta di identità o passaporto** in corso di validità (originale da produrre al notaio in sede di stipula);
- Tesserino del **codice fiscale** o tessera sanitaria (originale da produrre al notaio in sede di stipula);
- Per soggetti non coniugati / divorziati / separati / vedovi: **certificato di stato libero / provvedimento di divorzio / atto o provvedimento di separazione dei beni / certificato di vedovanza** in carta semplice (originale da produrre al notaio in sede di stipula); **N.b.** per il certificato di stato libero e quello di vedovanza, in caso di difficoltà di reperimento, è possibile rendere apposita dichiarazione in atto pubblico, segnalandolo anticipatamente allo studio;
- Per soggetti coniugati: **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (da non confondere con il certificato di matrimonio)** in carta semplice da richiedere al Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (originale da produrre al notaio in sede di stipula); eventuale copia dell'**atto di fondo patrimoniale** (copia autentica da produrre al notaio in sede di stipula);
- Indicazione dell'eventuale **rapporto di parentela e/o coniugio** tra Parte Venditrice e Parte Acquirente;
- Per soggetti extracomunitari: **permesso di soggiorno o carta di soggiorno** (originale da produrre al notaio in sede di stipula);
- Nel caso di intervento in atto con procura: **procura in originale o copia autentica** rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta (originale da produrre al notaio in sede di stipula);
- Nel caso di intervento di **soggetti incapaci**: provvedimento autorizzativo necessario per l'atto (originale da produrre al notaio in sede di stipula).

✓ **Per persone giuridiche (enti, società, ecc.)**

- Carta di identità del **rappresentante dell'ente o società**, con documentazione giustificativa dei poteri allo stesso conferiti (verbale del consiglio di amministrazione, verbale d'assemblea, procura speciale, etc.) - (originale da produrre al notaio in sede di stipula);
- **Visura camerale** aggiornata rilasciata dal Registro delle Imprese o, in mancanza, indicazione della sede legale, del codice fiscale e della partita i.v.a.;
- **Copia dell'Atto costitutivo** o dello **statuto aggiornato** della società/ultimi **patti sociali aggiornati** se trattasi di società di persone;

- Nel caso di intervento in atto con procura: **procura in originale** o **copia autentica** rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta (originale da produrre al notaio in sede di stipula);

## 2) FABBRICATI/TERRENI

- **Visura catastale storica** o, in mancanza, indicazione del Comune in cui è posto l'immobile e del foglio, particella e subalterno identificativi dello stesso;
- **Copia della planimetria catastale** (se fabbricato) o **estratto planimetrico** (se terreno), ove disponibili;
- Eventuale copia della proposta di acquisto accettata e/o del **contratto preliminare** di compravendita: nel caso di preliminare registrato, occorre produrre la quietanza del pagamento dell'**imposta** pagata per eventuali acconti o caparre, a scomputo delle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;
- **Titolo di provenienza** (copia dell'atto notarile di acquisto con nota di trascrizione o della dichiarazione di successione con tutti i documenti a supporto, quale ad ex. pubblicazione testamento, rinuncia di eredità, etc.);  
**N.b.** in caso di immobile pervenuto alla Parte Venditrice per successione, produrre altresì l'atto di accettazione dell'eredità, ove già accettata; nel caso in cui l'eredità non sia ancora stata accettata - ivi compresa l'ipotesi di mera presentazione della dichiarazione di successione - e si voglia procedere alla stipula dell'atto richiesto, occorrerà procedere alla trascrizione dell'**accettazione tacita dell'eredità** e lo studio fornirà tutte le indicazioni in merito, con la relativa tassazione;
- **Copia della licenza o concessione edilizia** o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al **1° settembre 1967**; se antecedente a tale data, fornire relativa dichiarazione in tal senso;
- Copia di tutti i **provvedimenti edilizi/urbanistici** successivi alla data di costruzione dell'immobile (d.i.a., c.i.l., c.i.l.a., s.c.i.a., eventuali domande di condono o concessioni in sanatoria, etc.);
- Se il venditore è un'**impresa costruttrice**: **polizza assicurativa** decennale, nei casi previsti dalla legge (originale da produrre al notaio in sede di stipula); in tale fattispecie, lo studio si riserva di richiedere l'ulteriore ed eventuale documentazione richiesta dalla legge;
- Attestato o certificato di **prestazione energetica** (solo se fabbricato): lo studio, in base alla Regione in cui è situato l'immobile, si riserva di approfondire col Cliente la relativa tematica;
- Se l'immobile fa parte di un **condominio**: dichiarazione dell'amministratore di condominio circa il regolare pagamento delle spese alla data dell'atto o diverse indicazioni in merito;
- Copia del certificato di **agibilità/abitabilità**, ove rilasciato, o indicazioni in merito al suo mancato rilascio;  
**N.b.** il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità da parte del Comune in cui è posto l'immobile dipende dal tipo di intervento urbanistico effettuato e dalla disciplina tempo per tempo vigente: si prega pertanto di contattare lo studio per qualsivoglia chiarimento in materia; si precisa però che il mancato rilascio di detta certificazione non impatta ai fini della commerciabilità del bene e, rese edotte le Parti della mancata sussistenza della certificazione, l'atto potrà comunque essere stipulato;
- Certificato di **conformità degli impianti** presenti nell'immobile, ove rilasciato da tecnici abilitati; in mancanza, indicare allo studio se gli stessi non siano conformi e/o il soggetto (venditore o acquirente) che ne curerà la messa a norma e/o se le Parti non siano a conoscenza della conformità o meno degli impianti;  
**N.b.** il rilascio della certificazione di conformità degli impianti presenti nell'immobile non impatta ai fini della commerciabilità del bene e, rese edotte le Parti della mancata sussistenza della certificazione, l'atto potrà comunque essere stipulato;

- **Prezzo** di vendita da dichiarare in atto;
- Copia di tutti i **mezzi di pagamenti** (assegni e/o bonifici) effettuati fino alla data di stipula, indicazione dei pagamenti mancanti, come e quando verranno effettuati;
- In caso di vendita conclusa con mediazione da parte di **agenzia immobiliare**: visura camerale, carta d'identità e codice fiscale del rappresentante legale; indicazione delle Parti che si sono avvalse della mediazione; indicazione degli importi pagati o da pagare con copia dei relativi mezzi di pagamento (assegni e/o bonifici);
- Se l'immobile è gravato da **ipoteca/altri vincoli**: ove il mutuo sia già stato estinto, produrre la ricevuta di estinzione del mutuo o la copia dell'atto notarile di assenso alla cancellazione di ipoteca; ove l'estinzione del mutuo e la cancellazione di ipoteca a garanzia siano contestuali all'atto da stipularsi, fornire indicazioni allo studio circa le modalità con cui dovrà procedersi in tal senso (assegno circolare intestato all'originaria banca mutuataria che rilascerà lettera di estinzione, atto notarile di assenso alla cancellazione d'ipoteca); in caso di accollo del mutuo, produrre allo studio l'originario contratto di mutuo stipulato;
- Se l'immobile è **locato a terzi**: copia del contratto di locazione, completo della ricevuta di registrazione;
- Se la vendita riguarda un terreno: **certificato di destinazione urbanistica** (originale da produrre al notaio in sede di stipula); verifica di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti confinanti o affittuari, etc.;

- **Disciplina fiscale dell'atto:**

- Indicazione circa acquisto o meno con "**agevolazioni prima casa**", in presenza dei presupposti di legge che lo studio si riserva di condividere col Cliente;

N.B. 1: in caso di "riacquisto di prima casa", occorre produrre allo studio copia dell'atto del precedente atto di acquisto con agevolazioni prima casa, nonché copia del successivo atto di rivendita (o indicazioni circa la vendita entro un anno dalla data del secondo acquisto); in tale sede lo studio valuterà la sussistenza di un eventuale **credito d'imposta** a favore del Cliente che verrà tempestivamente comunicato;

N.B. 2: in caso di acquisto con "agevolazioni prima casa" di unità immobiliare contigua o di bene pertinenziale alla prima casa di abitazione, occorre produrre allo studio copia dell'atto di acquisto con "agevolazioni prima casa" del bene principale;

- Fornire tutte le indicazioni necessarie e/o opportune circa l'eventuale detrazione di **spese di ristrutturazione**, anche di beni pertinenziali, precisandosi che lo studio si rende disponibile a una piena condivisione con le Parti e/o loro consulenti fiscali;

- In caso di **plusvalenze immobiliari** lo studio richiede il relativo conteggio trasmesso da consulenti fiscali di fiducia del Cliente, al fine dell'indicazione in atto dello specifico ammontare soggetto a tassazione. Lo studio si rende disponibile a una piena collaborazione con le Parti e/o loro consulenti fiscali, fermo restando che l'ammontare dovuto a titolo di plusvalenza dovrà essere versato sul "conto dedicato" indicato dallo studio.