

Documenti da produrre per la stipula di un Atto di

### VENDITA IMMOBILIARE

#### 1. Anagrafica:

##### a) Persona fisica:

- **documento di riconoscimento e codice fiscale** parte venditrice e parte acquirente;
  - *Indicazione del rapporto di coniugio, parentela o affinità tra i soggetti coinvolti nel negozio;*
  - *Se cittadino non europeo copia del permesso di soggiorno.*

##### b) Rappresentante:

###### ▪ di persona fisica capace:

- procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta. In tale ultimo caso è possibile richiedere al Notaio che conserva la procura il rilascio, direttamente in nostro favore, di una copia conforme digitale.
- Documento di riconoscimento del rappresentante

###### ▪ di persona fisica incapace:

- Copia conforme all'originale del provvedimento di nomina e delle autorizzazioni giudiziali prescritte per lo stipulando negozio. Si prega di contattare;
- Documento di riconoscimento del rappresentante.

##### c) Ente:

- **Visura camerale;**
- **Statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati;**
- *in presenza di un organo amministrativo collegiale (es. consiglio di amministrazione): delibera autorizzativa e documento di riconoscimento legale rappresentante o Libro verbali per produrre estratto della delibera autorizzativa.*

#### 2. Stato civile:

- ##### a) **Coniugati o uniti civilmente:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio;

###### **Eventuale:**

- *Copia dell'atto notarile con il quale i coniugi hanno scelto quale regime patrimoniale la separazione dei beni;*
- *Copia dell'atto notarile con il quale è stato costituito il fondo patrimoniale.*

##### b) **Separati o divorziati:**

- Copia conforme all'originale della sentenza o decreto di separazione o di divorzio

#### 3. Immobile:

##### a) **Atto/i di provenienza:**

- in caso di provenienza successoria si necessiterà di:



- **certificato di morte;**
- **dichiarazione di successione;**
- **eventuale copia del verbale di pubblicazione del testamento**

Sarà opportuno informare i venditori/eredi che non si può prescindere – al fine di garantire la continuità delle trascrizioni e per la tutela da eventuali eredi apparenti – dall' accettazione di eredità.

Tale atto, predisposto dal notaio incaricato alla stipula, ha un costo pari ad euro 650,00 ed è a carico degli stessi eredi.

- b) **Titoli urbanistici:** Concessioni edilizie; Varianti; Sanatorie; Permessi di costruire; Dichiarazione di inizio attività (*D.i.a.*); Segnalazione certificata di inizio attività (*S.c.i.a.*); Segnalazione certificata di abitabilità o Certificato di agibilità;
- c) **Planimetrie:** accatastamento completo (elaborato planimetrico - denunce di nuova costituzione e di variazione);
- d) **Attestato di prestazione energetica** (con regolare registrazione in regione) in corso di validità (dieci anni);
- e) **Se l'immobile è locato o affittato copia del relativo contratto;**
- f) Certificazione impianti (il venditore deve provvedere a consegnare all'acquirente tutta la documentazione e relativi libretti/conformità prima del rogito notarile).

#### 4. Condominio:

- a) **Regolamento di condominio** e relative **tabelle millesimali;**
- b) **Dichiarazione dell'amministratore** di condominio relativa alla regolarità dei pagamenti delle rate condominiali;
- c) (eventuale) indicazione **lavori straordinari già deliberati** dall'assemblea condominiale.

#### 5. Agenzia/Mediatore (se presente):

- a) **visura camerale** agenzia;
- b) fotocopia **documento di riconoscimento del legale rappresentante;**
- c) indicazione degli **importi delle provvigioni;**
- d) fotocopie **assegni/bonifici se già versati all'agenzia.**

N.b. è possibile chiedere al proprio mediatore di accreditarsi presso l'area riservata del sito internet dello Studio di modo da caricare direttamente lì la documentazione elencata in questa lista.

#### 6. Convenzioni tra le parti:

- a) Fotocopie assegni/bonifici versati al venditore prima della stipula;
- b) **Corrispettivo** vendita;
- c) (eventuale) **somma** richiesta a **mutuo;**
- d) (eventuali) richieste afferenti a **clausole pattizie** o servitù da inserire in atto;
- e) Comunicare la **data del rilascio dell'immobile** (se differita) con contestuale consegna delle chiavi;
- f) (eventuali) **detrazioni fiscali richieste dal venditore** che desidera rimangano a suo favore.

**Se la parte venditrice è una società o un imprenditore edile (nell'esercizio della sua attività d'impresa)**

- ◇ Copia della polizza postuma e dichiarazione del costo di costruzione garage;



Se possibile, si prega di non stampare la lista. Lo studio notarile cerca, nei limiti delle proprie possibilità, di ridurre lo spreco di carta e di impegnarsi in ogni pratica utile a preservare l'ambiente.

**Castelvetro di Modena** Via Ghiarone n. 4, 41014  
**Modena**, Corso Canalgrande n. 90, 41121

- ◇ Chiarire con lo studio se l'immobile rientra nelle agevolazioni relative ai bonus edilizi;
- ◇ Se l'acquirente richiede credito d' imposta produrre atto di acquisto precedente e atto o dichiarazione dell'avvenuta vendita (chiarire con lo studio);
- ◇ Se acquirenti (o uno di essi) ha una età non superiore ai 36 anni e ISEE inferiore ad euro 40.000,00 (produrre copia dell'ISEE da allegare al rogito per poter usufruire delle agevolazioni previste da D.l. 73/2021 art. 64, convertito con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106 (scadenza 31 dicembre 2022)).

**Qualora oggetto dell'atto sia un terreno oppure un fabbricato insistente su un'area superiore a mq. 5.000 (cinquemila):**

- ◇ Tipo di frazionamento;
- ◇ certificato di destinazione urbanistica (da richiedere all'ufficio tecnico);
- ◇ Se il terreno è agricolo, verificare:
  - Sussistenza della prelazione agraria;
  - Se oggetto di trasferimento sono anche i titoli all'aiuto (PAC);
  - Se acquirente ha i requisiti per le agevolazioni della piccola proprietà contadina (produrre iscrizione all'INPS).

→ 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.

→ Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, 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.

