

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;



- ◇ 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.

