



Claudio Bognesi
Notaio

DOCUMENTI DA PRESENTARE PER LA STIPULA DI UN ATTO DI VENDITA o PERMUTA

Documenti d'identità

- copia di valido documento d'identità (Carta d'identità Passaporto Porto d'armi) e del Codice fiscale dei venditori e degli acquirenti persone fisiche;
- per i cittadini extra U.E. copia del Permesso di soggiorno in corso di validità o ricevuta di presentazione della Domanda di rinnovo;

Regime patrimoniale

- per le persone coniugate Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato del Comune dove le nozze vennero celebrate;
- per i coniugi legalmente separati copia dell'Omologa del Tribunale o della Sentenza di separazione;
- per i non coniugati Certificato di stato libero o di vedovanza oppure Dichiarazione sostitutiva rilasciata su Modello del Comune;

Intervento di società e rappresentanti

- visura camerale aggiornata delle società che intervengano in atto e libro verbali del Consiglio di amministrazione/assemblea ove è riportata la delibera con cui sono stati attribuiti i poteri per il compimento dell'atto all'amministratore della società;
- in caso di rappresentanti copia autentica od originale della procura speciale notarile (che deve essere allegata all'atto) ovvero dell'Autorizzazione giudiziale.

Ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria della persona fisica o delle persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano la società, attraverso il possesso o il controllo di una partecipazione di almeno il 25% del capitale sociale o dei diritti di voto, ovvero della persona fisica o delle persone fisiche che esercitano in altro modo il controllo sulla direzione dell'ente giuridico.



Documentazione fiscale

- certificato di residenza storico del venditore (in caso trasferimento di immobile abitativo acquistato da meno di cinque anni adibito ad abitazione principale del cedente o della sua famiglia)

In caso opzione per l'art. 1 comma 496 L. 266/2005 (imposta sostitutiva del 20% sulla plusvalenza realizzata): copia delle fatture inerenti tutte le spese di acquisto ed incrementative dell'immobile (Notaio, Agenzia, interessi passivi sul mutuo, ristrutturazione ecc.);

- copia dell'atto di acquisto e di rivendita della precedente "prima casa" (per la fruizione del credito d'imposta Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 7 numeri 1 e 2);

- SOLO in caso di vendita di un terreno eventuale **perizia di rivalutazione** asseverata i cui estremi vanno obbligatoriamente citati in atto ai fini della fruizione dell'imposta sostitutiva di quella sui redditi diversi previsti dal T.U.I.R.

- copia del contratto preliminare registrato e del relativo Mod. F23 di versamento dell'imposta di registro;

Rapporti condominiali/Tributi locali/Utenze

- saldo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie fino alla data del rogito, rilasciato dall'amministratore del condominio, con copia del prospetto di riparto relativo all'esercizio in corso alla data dell'atto;

- copia del Regolamento condominiale/Tabelle millesimali vigenti;

- copia pagamento imposte locali IMU e tassa rifiuti, ultima fattura delle utenze (gas, luce ed acqua) per la loro voltura.

Pagamenti e mediazione

- copia di assegni/bonifici per il pagamento di acconti e caparre con relative fatture (in caso di vendita in regime I.V.A.);

- copia di assegni/bonifici per il pagamento della mediazione dell'Agenzia immobiliare, unitamente alle relative fatture ed alla visura camerale aggiornata con numero REA del mediatore;

Titoli di provenienza

- copia dell'atto/atti notarili di provenienza (titoli di proprietà);

- Denunce di successione relative all'immobile (sempre insieme all'ultimo atto di provenienza anche se relativo a passaggi di proprietà precedenti) unitamente a:

-- copia del verbale di pubblicazione del testamento oppure



Claudio Bognesi
Notaio

- **Certificato di morte** in caso di immobili provenienti da successione apertasi da meno di 10 anni per trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (se non ancora effettuata);
- Copia di eventuali contratti di finanziamento garantiti da ipoteca sull'immobile.

Certificazione Energetica e conformità degli impianti

- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (con Libretto caldaia);
- Certificazioni di conformità degli impianti elettrico/termo-idraulico alla normativa di sicurezza vigente al momento della sua realizzazione;
- Polizza assicurativa indennitaria decennale postuma (ai sensi del D.Lgs 122/2005 nel caso di nuove costruzioni);

Documentazione catastale ed urbanistica

- planimetrie catastali aggiornate all'attuale stato di fatto delle singole unità immobiliari;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni dell'intero complesso;
- Denuncia di cambiamento (Tipo mappale) per il passaggio dei terreni nel Catasto fabbricati;
- per i terreni Estratto di mappa e Tipo di Frazionamento;
- Certificato di destinazione urbanistica **in bollo** (solo per i terreni) di data non anteriore all'anno;
- Copia delle Convenzioni urbanistiche inerenti l'area od i fabbricati (Piani di recupero);
- Concessioni/Licenze/Autorizzazioni edilizie relative al fabbricato per tutte le opere successive all'1 settembre 1967;
- Concessioni edilizie in sanatoria (Condoni edilizi) oppure copie delle relative domande di Concessione edilizia in sanatoria, unitamente a copia del versamento dell'oblazione e del pagamento degli oneri;
- Permessi di costruire ed eventuali D.I.A. (denunce di inizio attività)/SCIA (Segnalazioni certificate di inizio attività edilizia) relative ad interventi successivi o varianti;
- **Certificato di abitabilità/agibilità** (rilasciato dal Comune) oppure Domanda di agibilità presentata ai sensi dell'art. 25 T.U. sull'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale circa il perfezionamento del silenzio-accoglimento.