



PROMEMORIA PER LE PARTI SUI RECIPROCI DOVERI AI SENSI DI CONTRATTO E DI LEGGE

I rapporti fra le parti promettente venditrice e promettente acquirente sono regolate dal contratto preliminare ("compromesso").

Anche se non espressamente previsti nel contratto preliminare per legge le parti hanno i seguenti doveri.

A - PROMITTENTE VENDITORE

Fornire al notaio al momento dell'inizio dell'istruttoria notarile i seguenti documenti:

1. Carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale (fotocopia del tesserino)
2. Certificato del Comune (a seconda dei casi: anagrafe di residenza o stato civile del luogo del matrimonio):
 - se persona celibe / nubile / vedova: certificato di stato libero / di vedovanza
 - se persona coniugata: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - se persona separata: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e sentenza/verbale omologato di separazione
 - se persona divorziata: certificato di stato libero (se il divorzio è recente occorre la sentenza di divorzio)
3. Eventuale procura in originale (o copia conforme) e carta d'identità (in corso di validità) del procuratore
4. Titolo di acquisto e relativa nota di trascrizione; se trattasi di immobile ereditato occorre la dichiarazione di successione e la relativa ricevuta di versamento delle imposte, nonché il titolo di acquisto (rogito) del defunto
5. Schede catastali aggiornate (se sono state apportate modifiche all'immobile anche quelle precedenti)
6. Concessione edilizia ove non espressamente indicata nel titolo di provenienza (solo per immobili costruiti dopo il 01/09/1967): tuttavia il notaio, se opportuno, può richiedere anche documentazione aggiuntiva per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, che per legge è una qualità essenziale del bene venduto.
7. Se trattasi di compravendita di terreno: Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune: il venditore in tal caso, per ragioni fiscali, dovrà precisare al notaio il valore del terreno
8. Dichiarazione (anche verbale) che non sono state apportate all'immobile modifiche urbanistiche
 - nel caso in cui tale modifiche fossero state apportate occorre la documentazione relativa (es. concessione in sanatoria o domanda di condono e ricevute di pagamento, concessioni edilizie in variante, comunicazione di inizio lavori, DIA ...)
9. Dichiarazione (anche verbale) che non sono state apportate all'immobile modifiche catastali
 - nel caso in cui tale modifiche fossero state apportate occorre la documentazione relativa (es. nuove schede catastali, documenti comprovanti fusioni e/o frazionamenti ...)
10. Copia degli eventuali atti di mutuo (le cui ipoteche non sono ancora state cancellate)
11. Copia degli eventuali atti relativi a cancellazioni di ipoteche e/o formalità pregiudizievoli
12. Ricevuta della voltura al catasto (o almeno i suoi estremi)
13. Dichiarazione che non sono in atto liti o contenziosi che possano sfociare in un fallimento o in azioni cautelari/esecutive (Modello I-3 dello Studio)
14. Gli eventuali altri documenti richiesti dal notaio per la particolare situazione delle persone (minore età, interdizione, inabilitazione, persona soggetta ad amministrazione di sostegno, fallimento, ecc.)
15. Gli eventuali altri documenti richiesti dal notaio per la particolare situazione degli immobili (prelazione agraria, urbana, beni culturali/artistici, ecc.).

Fornire all'acquirente prima della fine dell'istruttoria notarile:

- 16 Dichiarazione di avere pagato regolarmente tutte le imposte e tasse sull'immobile promesso in vendita
- 17 Dichiarazione emessa dall'amministratore condominiale dalla quale risulti che tutte le spese di natura ordinaria e straordinaria sono state pagate
- 18 Copia del regolamento di condominio dello stabile

Verificare nel dettaglio con l'acquirente le modalità di pagamento (assegno circolare, bonifico bancario), in particolare la data di valuta e la data di disponibilità del prezzo se l'acquirente richiede un mutuo ipotecario.



Verificare che vi sia chiarezza sulle condizioni per la consegna delle chiavi: ciò avviene di regola al rogito.

B - PROMITTENTE ACQUIRENTE

Fornire al notaio al momento dell'inizio dell'istruttoria notarile i seguenti documenti:

1. Carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale (fotocopia del tesserino)
2. Certificato del Comune (a seconda dei casi: anagrafe di residenza o stato civile del luogo del matrimonio):
 - se persona celibe / nubile / vedova: certificato di stato libero / di vedovanza
 - se persona coniugata: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - se persona separata: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e sentenza/verbale omologato di separazione
 - se persona divorziata: certificato di stato libero (se il divorzio è recente occorre la sentenza di divorzio)
3. Eventuale procura in originale (o copia conforme) e carta d'identità (in corso di validità) del procuratore
4. Dichiarazione che non sono in atto liti o contenziosi che possano sfociare in un fallimento o in azioni cautelari/esecutive (Modello I-3 dello Studio)
5. Gli eventuali altri documenti richiesti dal notaio per la particolare situazione delle persone (minori di età, interdizione, inabilitazione, persona soggetta ad amministrazione di sostegno, fallimento, ecc.)
6. Gli eventuali altri documenti richiesti dal notaio per la particolare situazione degli immobili (prelazione agraria, urbana, beni culturali/artistici, ecc.).
7. Informare tempestivamente il notaio sulla volontà di richiedere agevolazioni fiscali o di avvalersi di crediti di imposta.

Chiedere al venditore prima della fine dell'istruttoria notarile:

8. Dichiarazione di avere pagato regolarmente tutte le imposte e tasse sull'immobile promesso in vendita
9. Dichiarazione emessa dall'amministratore condominiale dalla quale risulti che tutte le spese di natura ordinaria e straordinaria sono state pagate
10. Copia del regolamento di condominio dello stabile

Fornire alla banca in caso di mutuo tutta la documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica e informare la stessa dell'intenzione di richiedere l'erogazione della somma alla stipula dell'atto di mutuo (prefinanziamento)

Il pagamento e la consegna delle chiavi avvengono di regola al rogito. Ogni accordo in senso diverso deve avvenire per iscritto e, se non contenuto nel preliminare ("compromesso") deve essere comunicato al notaio prima che egli provveda alla redazione dell'atto.