



GENGHINI & GUADAGNO NOTAI ASSOCIATI

Atto di compravendita Elenco dei documenti necessari alla stipula

Per ciascuna delle parti (Parte Acquirente e Parte Venditrice) che interviene all'atto:

- carta d'identità (in corso di validità) segnalando eventuali cambi di residenza rispetto a quanto risulta dalla carta di identità
- codice fiscale (fotocopia del tesserino)
- certificato che attesti lo stato civile o il regime patrimoniale e precisamente:
 - se persona libera di stato (celibe/nubile/vedova): **certificato di stato libero / di vedovanza** (in carta libera)
 - se persona coniugata: **estratto di matrimonio** (in carta libera da chiedersi presso Comune ove si è celebrato il matrimonio)
 - se persona separata: **estratto di matrimonio e verbale di omologa della separazione**
 - se persona divorziata: **certificato di stato libero** (se il divorzio è recente occorre la sentenza di divorzio)
- (per gli stranieri non cittadini UE): **permesso di soggiorno o carta di soggiorno** in corso di validità; se scaduti, serve la richiesta di rinnovo con copia della raccomandata inviata e il relativo pagamento.

Nel caso in cui il venditore o l'acquirente sia una società occorrono i seguenti documenti:

- statuto o patti sociali** vigenti (in base al tipo di società)
- visura camerale storica** aggiornata
- carta d'identità** del legale rappresentante (o della persona che interverrà all'atto)
- atti con cui sono stati attribuiti i **poteri** (delibera dell'organo amministrativo, procura ecc....)

DOCUMENTI E INFORMAZIONI:

➤ **TITOLI DI ACQUISTO**

*Se trattasi di immobile **acquistato** o ricevuto per donazione:*

- titolo di acquisto** (cd "rogito") e relativa **nota di trascrizione** (*nell'ipotesi di più acquisti occorre produrre tutti i rogiti*)

*Se trattasi di immobile **ereditato** (anche per quota):*

- dichiarazione di successione** e relativa **ricevuta di versamento delle imposte**
- titolo di acquisto** (c.d. "rogito") e relativa **nota di trascrizione** (*nell'ipotesi di più acquisti occorre produrre tutti i rogiti*)
- certificato di morte** in originale (in carta libera)
- eventuali pubblicazioni di testamento olografo / registrazione di testamento pubblico / rinunce di eredità / accettazioni espresse di eredità (o altri **atti inerenti la successione**)

➤ **BENEFICI FISCALI E CREDITO DI IMPOSTA**

Se è stata venduta nell'ultimo anno (o si intende vendere) un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa *occorre fotocopia dell'atto di vendita della suddetta abitazione e del precedente atto di acquisto*

➤ **COMPROMESSO E/O PROPOSTA E ACCETTAZIONE**

Se si è proceduto alla stipula e alla registrazione del contratto preliminare di compravendita *occorre fotocopia del contratto preliminare e del modello F23 con il versamento delle imposte*



GENGHINI & GUADAGNO NOTAI ASSOCIATI

➤ **SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA**

- schede catastali che rispecchiano lo stato di fatto attuale dell'immobile.
N.b: dal 1° luglio 2010 è obbligatorio indicare nell'atto, a pena di nullità quanto segue::
 - a) che la scheda catastale è conforme allo stato di fatto*
 - b) che gli immobili sono correttamente intestati presso il Catasto Fabbricati alla parte venditrice.*
- certificato di destinazione urbanistica se vi sono terreni
- estremi della concessione edilizia (se il fabbricato è posteriore all' 1/09/1967 e se non sono indicati nel titolo di acquisto)

Qualora fossero state apportate modifiche catastali / urbanistiche occorre tutta la relativa documentazione, ovvero:

- schede catastali anteriori alla modifica
- documentazione presentata/rilasciata dal Comune domande di condono, concessioni edilizie in sanatoria, DIA.....)

➤ **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In sede di stipula va consegnato il certificato energetico da allegare all'atto tranne che in [alcuni casi particolari](#)

➤ **MEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Se ci si è avvalsi della mediazione immobiliare *occorre quanto segue:*

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita del mediatore che ha svolto la mediazione e il relativo numero di iscrizione al Ruolo Agenti Affari in Mediazione;*
- b) denominazione, sede legale, codice fiscale della società per conto del quale il mediatore ha svolto la mediazione e il relativo numero di iscrizione al Ruolo Agenti Affari in Mediazione della società;*
- c) estremi del pagamento delle provvigioni o fotocopia dell'assegno/assegni effettuati per il pagamento.*

Nel caso in cui, insieme all'atto di compravendita venga stipulato anche un atto di mutuo, è necessario fornire allo Studio Notarile Genghini&Guadagno i riferimenti della Banca e del funzionario che segue il cliente per il mutuo.