



Notaio **Giulio Grilli**

---

# Compravendita Immobiliare

---

Documentazione richiesta



Nel caso di una **compravendita immobiliare** e di **accensione di un mutuo**, i documenti necessari all'istruttoria della pratica sono:

### Per le persone fisiche

- Carta d'identità o patente o passaporto in corso di validità
- Tesserino del Codice Fiscale in originale o Tessera Sanitaria
- Certificato di Residenza
- Indicazione di eventuale rapporto di parentela tra le parti
  
- **Per i cittadini extracomunitari**
  - Permesso di soggiorno o carta di soggiorno
  
- **Soggetti non coniugati:**
  - Certificato di stato libero/vedovanza (in carta semplice)
  
- **Coniugati (anche se separati o in regime di comunione legale dei beni):**
  - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
  
- **Separati e divorziati:**
  - Sentenza/Decreto di separazione o di divorzio
  
- **Intervento di procuratore:**
  - Procura in originale o copia autentica rilasciata dal Notaio che conserva l'originale nella sua raccolta
  
- **Rappresentanza di incapaci:**
  - Autorizzazione giudiziale



## Verificare e segnalare sempre

- verificare e segnalarci se alcuna delle parti interviene con **procura**, ci occorre dapprima la fotocopia e all'atto l'originale o la copia autentica in caso la procura sia registrata;
- verificare e segnalarci casi di **impedimento alla firma** da parte dei contraenti;

## Casi particolari

### 1) vendita infraquinquennale – decadenza dalle agevolazioni di prima casa:

- in caso di **vendita infraquinquennale** di immobile acquistato con le agevolazioni fiscali:
  - la parte venditrice riacquisterà entro l'anno: fornire copia preliminare registrato o proposta di acquisto registrata;
  - la parte venditrice NON riacquisterà entro l'anno: verificare disponibilità della parte venditrice a lasciare in deposito presso il notaio un assegno circolare dell'ammontare di euro (pari alla sanzione che l'Agenzia delle Entrate irrognerà e comunicherà in caso di mancato riacquisto entro l'anno di altra abitazione con le agevolazioni fiscali).

Si precisa che l'assegno verrà incassato e restituito alla prova dell'avvenuto riacquisto. Segnalare alla parte venditrice che nel caso sia stato acceso un mutuo in regime agevolato, la Banca potrà richiedere il versamento dell'imposta sostitutiva in misura ordinaria il luogo dell'imposta sostitutiva in regime agevolato.

### 2) vendita infraquinquennale – plusvalenza.

La parte venditrice ha abitato l'immobile per la metà del tempo più un giorno da quando l'ha acquistato:

- SI (produrre certificato storico di residenza);
- NO

In questo ultimo caso:

- occorre ci venga fornito calcolo della plusvalenza;
- occorre ci venga segnalato se il cliente desidera versarla al momento dell'atto di compravendita o in dichiarazione dei redditi.



Nel caso dovessimo essere incaricati del calcolo della plusvalenza, l'onorario è di euro 300 (trecento) da corrisponderci al momento della stipula dell'atto.

- **3) Vendita con immobile oggetto di edilizia convenzionata (prezzo imposto).**

In questo particolare caso, data la varietà delle possibili situazioni, chiediamo che ci sia sottoposto il prima possibile l'atto di provenienza.

- **3) Immobili**

- **3.a) Urbanistica**

• Ci sono modifiche successive alla data dell'atto di provenienza?

SI  NO

In caso affermativo, produrre la documentazione richiesta o presentata al Comune (concessioni edilizie, permessi di costruire, domande di condono edilizio, denunce di inizio attività ecc.) e al Catasto (compresa la nuova eventuale planimetria);

• La rappresentazione grafica degli immobili oggetto di compravendita corrisponde allo stato di fatto?

SI  NO

- **3.b) Consegna**

La consegna degli immobili sarà contestuale all'atto?

SI

NO. In questo caso, indicare:

a. la data della consegna;

b. eventuale previsione di una penale in caso di ritardo; in caso affermativo, ricordiamo che l'Agenzia delle Entrate richiede il versamento di ulteriori euro 245 (duecentoquarantacinque) rispetto al prospetto liquidazione imposte.

- **3.c) Attestato di certificazione energetica:**

• In caso di certificazione energetica "**condominiale**", è necessario produrre al rogito **copia conforme** della certificazione stessa rilasciata dal comune o da altro notaio (prego anticiparne copia);



- in caso siate in possesso del solo **originale** da restituire all'Amministratore, vi preghiamo di informarci; dovrete portare l'originale all'atto, provvederemo noi alla copia.
- In caso l'immobile sia **privo di impianti**, occorre produrre **dichiarazione del tecnico** che, in originale, dovrà essere allegata all'atto di compravendita;
- per le certificazioni relative alla **singola unità immobiliare post 1° marzo 2013** ci occorre il file firmato in formato .p7m, che potrete richiedere al tecnico che ha redatto la certificazione stessa;
- per le certificazioni relative alla **singola unità immobiliare ante 1° marzo 2013** potremo allegare al nostro atto:
  - a) la certificazione ORIGINALE, o in alternativa
  - b) la certificazione IN COPIA CONFORME rilasciata dal Comune di competenza o, se già allegata all'atto di provenienza, la COPIA CONFORME rilasciata dallo stesso notaio.ATTENZIONE: **non** è da considerarsi utilizzabile la **fotocopia** della certificazione allegata all'atto di provenienza.

#### - **4) Estinzione mutuo e cancellazione ipoteca**

L'immobile oggetto di compravendita è gravato da mutuo?  NO  SI

In caso affermativo, indicare se il debito risulta:

ESTINTO: ci occorre **quietanza di estinzione** rilasciata dalla Banca;

DA ESTINGUERE: ci occorrono i **conteggi di anticipata estinzione aggiornati** alla data dell'atto o al giorno successivo se la stipula è prevista nel pomeriggio.

In entrambi i casi se la **cancellazione** dell'ipoteca avverrà mediante la procedura di cui al **Decreto Bersani**, ci occorre la lettera con cui la Banca si impegna a provvedere alla comunicazione della cancellazione all'Agenzia del Territorio competente.

Se la **cancellazione** dell'ipoteca avverrà mediante atto notarile, dovrete comunicarcelo per tempo. Il costo di questo atto è di euro 700 (escluse imposte ed eventuali oneri di cancellazione);

**N.B.:** alcune Banche non accettano estinzione con assegni provenienti dalla stessa banca (esempio: estinzione mutuo Intesa con assegni Intesa) o dalle Poste, pertanto vi preghiamo di sensibilizzare le parti.



- **5) Prezzo ed eventuale mutuo**

- prezzo: euro
- acconti: euro
- copia assegni acconti (completi di date e clausola di non trasferibilità) e/o bonifici (completi di date, banca di addebito e accredito, numero di C.R.O.);

**N.B.:** verificare con l'acquirente e segnalarci il caso in cui il pagamento del prezzo non avverrà interamente dall'acquirente stesso; si precisa che, in questo caso, l'Agenzia delle Entrate richiede il versamento di euro 45 (quarantacinque) a titolo di bollo.

Comunicarci disposizioni in merito all'inserimento in atto del "nuovo" comparente (ovviamente sono richiesti i medesimi documenti di un normale comparente).

- **5) Banca erogante e nuovo mutuo**

- Indicazione della Banca che erogherà il mutuo
- numero di telefono del referente
- indirizzo e-mail del referente
- Erogazione:
  - a) contestuale
  - b) Differita:
    - b.1) all'iscrizione ipotecaria
    - b.2) al consolidamento

- **6) Agenzia immobiliare**

Interviene società di intermediazione immobiliare?

- NO
- SI

Intervengono più società di intermediazione immobiliare?

- NO
- SI.

In caso di presenza di mediazione, la mediazione viene pagata sia da parte venditrice che da parte acquirente ?  NO  SI

- Parte venditrice euro (IVA compresa)
- Parte acquirente euro (IVA compresa)

Documenti necessari, per ogni agenzia:



- copia del **patentino** della persona che ha concretamente seguito l'operazione;
- copia degli **assegni** (completi di date e clausola di non trasferibilità) o dei **bonifici** (completi di date, banca di accredito e addebito, numero di C.R.O.) relativi al pagamento;
- se società, produrre inoltre **visura camerale** e indicare numero di iscrizione al ruolo mediatori della società.

In caso abbiamo già collaborato vi preghiamo di segnalarcelo; segnalateci anche eventuali variazioni dei dati in ns. possesso.

#### - **7) Preliminare di compravendita**

Preliminare di compravendita/proposta di acquisto registrati?

NO

SI. In tal caso ci servono:

- copia del preliminare/proposta con gli estremi di registrazione;
- copia del modello F23 di pagamento delle imposte, ai fini della deduzione dell'imposta di registro nell'atto di compravendita

#### - **8) Regime fiscale**

• Prima Casa ?  NO  SI

Prima di rispondere, vi preghiamo di verificare che:

- la parte acquirente **non è titolare esclusiva o in comunione con il coniuge** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel **territorio del Comune in cui sono situati i beni** oggetto della presente richiesta documenti;
- la parte acquirente **non è titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale**, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione **acquistata** dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le **agevolazioni fiscali**.

Se la vendita ha per oggetto oltre all'abitazione, una pertinenza (box, cantina, ripostiglio, posto auto etc) verificare e segnalare che la stessa sia da pertinenziare come "prima casa", "seconda casa" oppure da NON pertinenziare;

• In caso di acquisto di sola pertinenza, fornire atto di acquisto dell'immobile principale al quale dovremo pertinenziare precisandoci se "prima" o "seconda casa";

• Credito d'imposta ?  NO  SI In caso affermativo ci occorrono copia atto di acquisto e certificazione di avvenuta vendita dell'immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni fiscali.



- Il cliente possiede un'altra intera proprietà nello **stesso Comune** in cui sta acquistando?  
 NO  SI

- **9) Contratti di affitto in essere**

Ci sono eventuali contratti di locazione (affitto) in essere?

- NO
- SI. In tal caso produrre copia del contratto di affitto registrato e rinuncia alla prelazione all'acquisto da parte del conduttore.

- **10) Spese condominiali**

Il venditore deve garantire l'inesistenza di debiti verso il condominio.

Ci deve pertanto essere fornita **in originale una dichiarazione firmata dall'amministratore del condominio** attestante che il condominio non ha crediti verso il venditore. Inoltre,

l'amministratore deve attestare che non vi sono lavori straordinari in corso di esecuzione o lavori straordinari deliberati dall'assemblea condominiale ma non ancora iniziati (per facilitare il rilascio di queste dichiarazioni, alleghiamo qui di seguito un fac-simile).

La dichiarazione dovrà anche precisare l'eventuale **presenza di cause o liti in corso**.

- **11) Detrazioni fiscali**

Ci sono detrazioni fiscali fruibili riguardanti gli immobili oggetto di compravendita e/o le parti comuni:

- NO
- SI (specificare quale tipo di lavori; es: sostituzione valvole termostatiche)

In questo secondo caso a favore di chi dobbiamo imputarle in atto?

- parte venditrice
- parte acquirente

- **12) Certificazione impianti**

Parte venditrice consegnerà la certificazione degli impianti alla parte acquirente?

- NO
- SI