

Gallizia Margherita e De Rosa Francesco Notai

Milano - via Cappuccio, 16 - Tel.: 02.8692979 - Fax: 02.86452720 - mgallizia@notariato.it
Usmate Velate - via Stazione, 3 - Tel.: 039.5973440 - Fax: 039.5973441 - fderosa@notariato.it
C.F. e P.iva 01793590157

Qui di seguito la documentazione occorrente per istruire una pratica di compravendita:

- fotocopia del documento di identità (in corso di validità fronte/retro), codice fiscale, recapito telefonico, email, per ciascuno degli acquirenti/venditori;
- estratto di matrimonio (se coniugati) o certificato di stato libero se celibe/nubile o certificato di unione civile, per ciascuno degli acquirenti/venditori;
- fotocopia preliminare di vendita/compromesso (se registrato: unitamente al modulo con cui si sono pagate le imposte);
- copia dell'atto di provenienza¹ (se la provenienza è una successione occorrerà copia della stessa e copia dell'atto di acquisto originario dell'immobile da parte del defunto); sarà poi da verificare se sia necessario fare l'accettazione di eredità: in caso positivo – successione apertasi nei precedenti venti anni – occorrerà anche certificato di morte in originale. Tale operazione è a carico e spese della parte venditrice;
- documentazione urbanistica (es., permessi, Licenze, Nulla osta, DIA, SCIA, comunicazioni al Comune, dichiarazioni inizio-fine lavori, condoni, sanatorie, ecc.) dalla data di acquisto ad oggi, oltre alla licenza di agibilità/abitabilità;
- scheda catastale/planimetria dell'immobile conforme allo stato di fatto;
- dichiarazione dell'Amministratore di Condominio che alla data di stipula confermi la regolarità dei pagamenti delle spese ordinarie e straordinarie e l'inesistenza di spese straordinarie deliberate, nonché l'inesistenza di contenziosi in corso;
- APE (attestato di prestazione energetica) da allegare all'atto (documento rilasciato da tecnici iscritti all'apposito Albo, su incarico e costi a carico della parte venditrice);
- fotocopia assegni/bonifici relativi a caparra/acconti;
- se c'è stata mediazione immobiliare: occorrerà fornire i dati completi dell'agenzia immobiliare (intestazione, sede, P.IVA, iscrizione al Ruolo dei Mediatori), nonché dati anagrafici completi e fotocopia della tessera di iscrizione al Ruolo dei Mediatori Imm. dell'agente, comunicazione unica al Registro Imprese, fattura compenso mediazione e fotocopia assegni pagamento (se provvigione già corrisposta);
- se l'immobile che si intende acquistare è gravato da ipoteca:
 - a) in caso sia già stata cancellata: si dovrà fornire copia dell'atto notarile di assenso a cancellazione;
 - b) se il debito è stato estinto dopo febbraio 2007, il venditore dovrà esibire la documentazione di estinzione del debito e la presentazione della richiesta di cancellazione presentata dalla Banca alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - c) se il debito verrà estinto contestualmente alla vendita dell'immobile, il venditore dovrà richiedere alla propria banca conteggio di anticipata estinzione alla data dell'atto, in modo che l'acquirente possa predisporre/far predisporre il relativo assegno ad estinzione.

In caso l'acquisto sia fatto tramite finanziamento di una Banca (richiesta di mutuo) occorrerà fornire tutti i dati della banca ed il nominativo della persona di riferimento.

Occorrerà poi chiarire prima della data fissata per l'atto:

- se il venditore presti o meno garanzia sulla regolarità degli impianti (elettrico, gas, ecc..) in caso positivo andranno consegnati i relativi certificati di regolarità degli impianti;

¹ se il venditore è una società: occorrerà la visura camerale della società, documento di identità del rappresentante, procura speciale o delibera del consiglio di amministrazione con cui il rappresentante è abilitato alla firma dell'atto di vendita, anticipato in fotocopia, poi portare il libro il giorno della vendita). Se poi l'immobile è stato costruito dal venditore, occorrerà copia dell'atto di acquisto del terreno e concessione edilizia per nuova costruzione e relativa documentazione.

Gallizia Margherita e De Rosa Francesco Notai

Milano - via Cappuccio, 16 - **Tel.:** 02.8692979 - **Fax:** 02.86452720 - mgallizia@notariato.it
Usmate Velate - via Stazione, 3 - **Tel.:** 039.5973440 - **Fax:** 039.5973441 - fderosa@notariato.it
C.F. e P.iva 01793590157

- se ci sono spese detraibili per la dichiarazione dei redditi: nel caso siano presenti spese di miglioria edilizia e/o energetica, condominiali o specifiche per quanto venduto, bisognerà che la parte venditrice e la parte acquirente si accordino se tale detraibilità della durata di 10 anni, resti a favore del venditore, o passi all'acquirente;

- se c'è credito d'imposta: nel caso in cui si acquisti un'abitazione con agevolazioni prima casa, a seguito di una vendita sempre di una prima casa, si ha la possibilità di recuperare la minor somma tra l'imposta pagata con il precedente atto e quella da pagarsi con l'attuale. Si dovrà pertanto fornire copia dell'atto notarile di acquisto e dichiarazione di vendita rilasciata dal Notaio che l'ha effettuata.

- deposito prezzo: ai sensi dell'art. 1 comma 63 e seguenti della L. 124 del 2017 è in facoltà anche di una sola delle parti avvalersi del cosiddetto "deposito prezzo" per effetto del quale il saldo prezzo della compravendita verrà depositato presso il Notaio, a mezzo di bonifico bancario o assegno circolare, il quale lo terrà in deposito fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisirà la certezza che l'acquisto si sarà perfezionato senza subire gravami (ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali, eccetera) e successivamente lo verserà alla parte venditrice o, in tutto o in parte, ad eventuali creditori per passività gravanti l'immobile.

In caso di mutuo occorrerà avvisare la Banca finanziatrice prima della delibera del mutuo stesso.

L'onere per tale attività è a carico della parte acquirente ed è pari allo 0,5% (per somme fino ad Euro 200.000) e 0,2% (per la parte eccedente Euro 200.000) con un minimo di Euro 500 oltre IVA.

Studio Notarile Gallizia e De Rosa