

**I. Antiriciclaggio e privacy**

- ❖ Dichiarazioni ai sensi del D.Lgs. 231/2007 in ordine a scopo della prestazione, modalità di pagamento, origine dei fondi, titolare effettivo (tale adempimento verrà espletato presso lo Studio compilando appositi moduli).

Dichiarare, ai fini antiriciclaggio, anche se la provvista sia messa a disposizione dell'acquirente da altri soggetti ed il motivo.

**II. Documenti soggetti acquirenti/mutuatari/terzi garanti (es fideiussori/terzi datori di ipoteca)**

**Documenti identità:**

- ❖ Carta d'identità (o Passaporto) in corso di validità (non è sufficiente la patente nuovo tipo rilasciata dalla motorizzazione);
- ❖ Tessera sanitaria con codice fiscale;

**Documenti anagrafici:**

- ❖ Estratto per riassunto atto di nascita con annotazioni marginali (da richiedere al Comune di nascita) (non è sufficiente il certificato, occorre l'estratto);
- ❖ Certificato contestuale di stato civile, residenza, cittadinanza, stato di famiglia (da richiedere al Comune di residenza);
- ❖ Certificato di stato libero (da richiedere al Comune di residenza) [se celibe - nubile - vedovo - vedova];
- ❖ Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali (da richiedere al Comune ove è stato contratto matrimonio) (non è sufficiente il certificato, occorre l'estratto) [se coniugata/o];
- ❖ Estratto atto di unione civile con annotazioni marginali (da richiedere al Comune ove è stata contratta l'unione civile) (non è sufficiente il certificato, occorre l'estratto) [se unita/o civilmente].

**COMPRAVENDITA (CON O SENZA MUTUO GARANTITO DA IPOTECA)  
DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE  
CON ACQUISTO FATTO DA PERSONA FISICA**

ELENCO DI MASSIMA DEI DOCUMENTI CHE DEVE PRODURRE AL NOTAIO  
PER LA STIPULA

**L'ACQUIRENTE/IL MUTUATARIO/IL GARANTE (PERSONA FISICA)  
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE**

\*\*\*\*\*

**Documenti relativi a regime patrimoniale**

- ❖ Copia conforme di convenzioni matrimoniali/di unione civile (scelta regime patrimoniale, costituzione di fondi patrimoniali etc.);
- ❖ Copia conforme di contratti di convivenza registrati.

In caso di soggetti coniugati/uniti civilmente/conviventi registrati in regime di comunione legale/convenzionale entrambi dovranno produrre quanto sopra.

Gli anagrafici devono sempre essere aggiornati a data prossima alla stipula.

**III. Documenti/informazioni vari**

**Prezzo (pagamenti)**

- ❖ copia di tutti gli assegni non trasferibili/bonifici a titolo di acconto/caparra e saldo prezzo (da indicare in contratto: tali dichiarazioni per legge sono rese dalle parti sotto responsabilità penale).

Se il prezzo è pagato dall'acquirente anche mediante provvista riveniente da mutuo (fondiario) per acquisto (con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di acquisto) ovvero con altra tipologia di finanziamento, la somma viene messa a disposizione dalla Banca alla parte solo dopo la stipula del contratto di mutuo, quindi in un momento successivo rispetto alla compravendita; ciò comporta che il venditore non avrà la disponibilità della somma al momento della vendita.

Se tutta o parte della provvista per l'acquisto è messa a disposizione da terzi (es. genitori/nonni/fratelli), si consiglia di informare immediatamente il Notaio, in quanto se la somma è donata occorre stipulare la donazione per atto notarile ovvero verificare le diverse altre ipotesi che in concreto le parti intendono attuare e ciò anche ai fini del pagamento delle relative imposte.

\*\*\*\*\*

P a g . 2 | 6

*Studio Notarile Castellini*  
*(Notaio Paolo Castellini - Notaio Angela Cianni)*  
Roma - Via Orazio 31 - 00193  
Tel. 06 6878621 - Fax 06 6880 4778  
www.studiocastellini-notai.it

e.mail [segreteria@studiocastellini.it](mailto:segreteria@studiocastellini.it)

Vers1\_ agg\_03 2021-AUTORE:AC

**COMPRAVENDITA (CON O SENZA MUTUO GARANTITO DA IPOTECA)  
DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE  
CON ACQUISTO FATTO DA PERSONA FISICA**

ELENCO DI MASSIMA DEI DOCUMENTI CHE DEVE PRODURRE AL NOTAIO  
PER LA STIPULA

**L'ACQUIRENTE/IL MUTUATARIO/IL GARANTE (PERSONA FISICA)  
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE**

\*\*\*\*\*

**Prezzo (deposito su conto corrente dedicato)**

Specificare se si intende chiedere il deposito del prezzo sul conto corrente dedicato del Notaio (art. 1, comma 63 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147).

**Richiesta agevolazioni (ad esempio c.d. prima casa)**

Specificare se si intende - sussistendone i presupposti - richiedere agevolazioni (ad es. c.d. agevolazione prima casa).

Specificare se si è titolari di immobili in proprietà (anche per quota) o di diversi diritti reali parziali (quali usufrutto, nuda proprietà, abitazione, ecc) per i quali si è già usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa".

Specificare se è stato venduto l'immobile di proprietà per ottenere il regime agevolato prima casa ovvero se ci si intende obbligare alla vendita dello stesso entro un anno.

**Crediti di imposta**

Segnalare i crediti di imposta.

Nel caso si sia proceduto alla vendita di immobile abitativo per il quale si era usufruito delle agevolazioni c.d. prima casa, in sede di riacquisto - concorrendo talune ulteriori condizioni - si matura un credito di imposta; produrre:

- (i) copia dell'atto di rogito di acquisto e
- (ii) copia dell'atto di rivendita della precedente "prima casa" **con indicazione delle imposte già corrisposte** (se ci sono state più vendite a catena, copia di tutti gli atti).

(se il primo acquisto è stato assoggettato ad I.V.A., anche se ridotta per acquisto dal costruttore tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, se ricorrevano i requisiti prima casa, serve anche copia della fattura IVA).

Nel caso di preliminare con pagamento di caparra, poi imputata a prezzo in sede di vendita, si matura un credito di imposta.

\*\*\*\*\*

**COMPRAVENDITA (CON O SENZA MUTUO GARANTITO DA IPOTECA)  
DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE  
CON ACQUISTO FATTO DA PERSONA FISICA**

ELENCO DI MASSIMA DEI DOCUMENTI CHE DEVE PRODURRE AL NOTAIO  
PER LA STIPULA

**L'ACQUIRENTE/IL MUTUATARIO/IL GARANTE (PERSONA FISICA)  
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE**

\*\*\*\*\*

**Mutui garantiti da ipoteca:**

- ❖ se la porzione oggetto di acquisto è gravata da ipoteca: il venditore deve produrre copia del contratto di mutuo e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca gravante l'immobile.

Per la vendita, tale formalità dovrà essere cancellata e comunque regolamentata la sua relativa cancellazione.

Ove l'acquirente, in accordo con il venditore, intenda accollarsi il mutuo per l'acquisto stipulato da quest'ultimo, occorre disciplinare in atto l'accollo (al riguardo il contratto di mutuo potrebbe non prevedere la liberazione del venditore).

**IV. Contratto Preliminare**

- ❖ copia del contratto preliminare con timbro di registrazione all'Agenzia delle Entrate, e di eventuali successive modifiche, e copia delle relative ricevute di pagamento (Modello Banca di pagamento).

**V. Mediazione (Agenzia Immobiliare)**

Comunicare se vi è stata mediazione di Agente immobiliare (da indicare in contratto: tali dichiarazioni per legge sono rese dalle parti sotto responsabilità penale).

Documenti mediazione:

- visura ordinaria della Agenzia presso il Registro delle Imprese (CCIAA); i dati della visura esibita dovranno essere aggiornati ed attuali;
- indicazione della partita IVA della Agenzia;
- indicazione dei dati e della qualifica (rappresentante legale o diversa) del soggetto persona fisica che ha fornito la prestazione per conto dell'Agenzia;
- copia documento d'identità e codice fiscale del soggetto persona fisica che ha fornito la prestazione per conto dell'Agenzia;

\*\*\*\*\*

P a g . 4 | 6

**COMPRAVENDITA (CON O SENZA MUTUO GARANTITO DA IPOTECA)  
DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE  
CON ACQUISTO FATTO DA PERSONA FISICA**

ELENCO DI MASSIMA DEI DOCUMENTI CHE DEVE PRODURRE AL NOTAIO  
PER LA STIPULA

**L'ACQUIRENTE/IL MUTUATARIO/IL GARANTE (PERSONA FISICA)  
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE**

\*\*\*\*\*

- ove non riscontrabile dalla visura camerale, indicazione del numero di iscrizione nel ruolo agenti sia della Agenzia che del soggetto persona fisica che ha fornito la prestazione;
- copia delle fatture emesse per la provvigione, con indicazione del corrispettivo totale per ciascuna delle prestazioni rese;
- copia/descrizione analitica dei mezzi di pagamento della prestazione (assegni bancari, circolari, postali, bonifici, contante, etc.); ovvero, in caso di pagamento al momento non ancora eseguito, indicazione delle modalità di pagamento concordate e relative scadenze (pagamento alla stipula o dilazionato).

**I documenti sopra indicati dovranno essere prodotti per tempo in originale/copia conforme presso lo studio e previamente anticipati a mezzo e-mail.**

**I documenti, ove l'acquirente chieda un mutuo (con garanzia ipotecaria), dovranno essere prodotti per tempo affinché il Notaio possa redigere la relazione alla Banca, la quale è richiesta prima della stipula della compravendita o del mutuo.**

**AVVERTENZA:**

**La elencazione di cui sopra è solo di massima, e non esaustiva, della documentazione e delle informazioni necessari per la stipula di tale tipologia di atti; essa è quindi da adattarsi alle singole fattispecie e alle specifiche tipologie di vendita.**

**Solo a seguito di riunioni con il Notaio, e con il/i tecnico/i da incaricare per l'esame della situazione catastale/urbanistica/edilizia dell'immobile, la documentazione e le informazioni possono essere meglio specificate e dettagliate.**

**Le informazioni contenute in questo documento hanno solo carattere esemplificativo, informativo e non hanno carattere**

\*\*\*\*\*

P a g . 5 | 6

*Studio Notarile Castellini*  
(Notaio Paolo Castellini - Notaio Angela Cianni)  
Roma - Via Orazio 31 - 00193  
Tel. 06 6878621 - Fax 06 6880 4778  
www.studiocastellini-notai.it

e.mail [segreteria@studiocastellini.it](mailto:segreteria@studiocastellini.it)

Vers1\_ agg\_03 2021-AUTORE:AC

**Studio Castellini Notai**

**COMPRAVENDITA (CON O SENZA MUTUO GARANTITO DA IPOTECA)  
DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE  
CON ACQUISTO FATTO DA PERSONA FISICA**

ELENCO DI MASSIMA DEI DOCUMENTI CHE DEVE PRODURRE AL NOTAIO  
PER LA STIPULA

**L'ACQUIRENTE/IL MUTUATARIO/IL GARANTE (PERSONA FISICA)  
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE**

\*\*\*\*\*

**esaustivo; esse non possono essere intese in alcun caso come espressione di un parere legale. Nessuna responsabilità derivante da un utilizzo improprio dei contenuti delle stesse, da eventuali modifiche intervenute nella normativa o da possibili imprecisioni, potrà essere pertanto imputata ai Notai dello Studio Notarile e allo Studio stesso.**

**La riproduzione e la cessione totale o parziale del presente documento effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto dell'autore.**

Studio Castellini Notai - CPV Elenco di massima documenti ACQUIRENTE 02 - 2021

\*\*\*\*\*

P a g . 6 | 6

*Studio Notarile Castellini*  
*(Notaio Paolo Castellini - Notaio Angela Cianni)*  
Roma - Via Orazio 31 - 00193  
Tel. 06 6878621 - Fax 06 6880 4778  
www.studiocastellini-notai.it  
e.mail [segreteria@studiocastellini.it](mailto:segreteria@studiocastellini.it)

Vers1\_ agg\_03 2021-AUTORE:AC