

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

I. Antiriciclaggio e privacy

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

II. Documenti anagrafici venditori

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].

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.

Page 118

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

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

III. Documenti relativi alla/e porzione/i immobiliare/i

Titoli di provenienza al ventennio (se del caso anche oltre il ventennio)

Titoli di provenienza almeno al ventennio coprendo tale intervallo minimo a partire da un atto *inter vivos* di trasferimento (cioè da un atto notarile di acquisto che sia stato stipulato da più di venti anni). Se, ad esempio, al ventennio vi sono successioni *mortis causa* occorre quindi avere l'atto notarile *inter vivos* di acquisto e andare oltre il ventennio. Produrre:

- ❖ copia conforme dell'atto/i notarile/i di acquisto dell'immobile, con nota/e di trascrizione;
- ❖ copia conforme del/i verbale/i di pubblicazione/i del/dei testamento/i, con nota/e di trascrizione;
- ❖ copia conforme della/e rinuncia/ce all'eredità;
- ❖ copia della/delle denuncia/dichiarazione fiscali di successione COMPLETA/E (quindi con i relativi allegati; prospetti di liquidazione e ricevute di pagamento imposte di successione/trascrizione e catasto);
- ❖ certificato di definitiva liquidazione dell'Agenzia delle Entrate di pagamento delle imposte dovute relative alla successione;
- ❖ atto notorio relativo alla successione;
- ❖ acquisto del legato (sulla base del verbale di pubblicazione di testamento) - nota di trascrizione;
- ❖ accettazione espressa della eredità relativa alla successione con relativa nota di trascrizione;
oppure nota di trascrizione della relativa accettazione tacita.

N.B. se l'accettazione di una o più successioni *mortis causa* non è stata trascritta occorre che il venditore vi provveda con apposita nota di trascrizione. per la quale necessita: (i) certificato di morte del *de cuius*; (ii) dati anagrafici completi del *de cuius* e codice fiscale;

P a g . 2 | 8

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

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

(iii) titolo (o riferimento ad un titolo già in Conservatoria) per la
trascrizione.

Documentazione catastale:

- ❖ documentazione catastale (visura e ultima planimetria);
- ❖ eventuali precedenti planimetrie;
- ❖ documentazione catastale integrale: frazionamenti, tipi mappale, DOCFA completo (con planimetrie U.I.U., elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

N.B. Lo stato di fatto deve essere conforme ai dati catastali e alla planimetria (e alla urbanistica-edilizia assentita).

Documentazione edilizia/urbanistica:

- ❖ certificato destinazione urbanistica (se vi sono terreni di superficie superiore a 5000 mq) in bollo;
- ❖ copia licenze o concessioni edilizie o permessi di costruire di prima edificazione, nonché successive varianti, completi anche di relativi allegati progettuali (e pareri favorevoli delle Autorità preposte ai vincoli, se del caso);
- ❖ copia integrale di domanda di condono e ricevute versamenti (se esiste condono in corso) o concessioni in sanatoria o permessi di costruire in sanatoria completi anche di relativi allegati progettuali (e pareri favorevoli delle Autorità preposte ai vincoli, se del caso);
- ❖ copia integrale di procedimenti quali DIA/SCIA/CILA/CIL (anche in sanatoria) e ricevute versamenti completi anche di relativi allegati progettuali (e pareri favorevoli delle Autorità preposte ai vincoli, se del caso);
- ❖ copia di tutte le pratiche edilizie complete relative all'immobile;

Documentazione relativa a agibilità/abitabilità:

- ❖ licenza/certificato di abitabilità originario (per edificio);
- ❖ ulteriore abitabilità/agibilità se sono state eseguite ulteriori opere sull'immobile e ne ricorrono i presupposti;

P a g . 3 | 8

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

Vers1_ agg_03 2021-AUTORE:AC

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

Documentazione relativa ad attestazione energetica:

- ❖ Attestato di Prestazione Energetica in originale sottoscritto dal tecnico che lo ha redatto e relativa ricevuta di deposito presso la Regione ovvero relativa PEC di trasmissione;

Documentazione relativa a Consorzi/Convenzioni/servitù:

- ❖ copia convenzioni urbanistiche/consorzi/servitù che interessano l'area su cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'immobile;

Documentazione relativa a vincoli (es. paesaggistico, idrogeologico etc.):

- ❖ copia del provvedimento di vincolo;

Documentazione relativa a immobili soggetti a vincolo di interesse culturale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42):

- ❖ copia provvedimento della Soprintendenza impositivo di vincolo (o di avvio del procedimento di vincolo).

In tale caso, la vendita è soggetta a condizione sospensiva con diritto di prelazione legale all'acquisto a favore del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, della Regione e degli altri enti pubblici territoriali aventi diritto ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; la consegna dell'immobile non può essere fatta se non decorso il termine di legge per l'esercizio della prelazione e divenuto efficace l'atto di trasferimento.

Documentazione relativa a immobili locati ad uso abitativo (Legge 9 dicembre 1998 n. 431):

- ❖ copia del contratto di locazione.

Ricorrendone i presupposti, la vendita è per legge soggetta a prelazione del conduttore.

Documentazione relativa a Condominio:

- ❖ copia del Regolamento di condominio unitamente alle relative tabelle millesimali;
- ❖ in prossimità della stipula: attestazione dell'Amministratore di Condominio circa il regolare e corretto pagamento di tutti gli

P a g . 4 1 8

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

Vers1_ agg_03 2021-AUTORE:AC

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

oneri e le spese condominiali in genere, sia scaduti che in scadenza, nonché circa l'insussistenza di lavori straordinari deliberati dall'assemblea ovvero copia di quelli deliberati con relative spese straordinarie da sostenere.

Mutui garantiti da ipoteca:

- ❖ se la porzione oggetto di acquisto è gravata da ipoteca: occorre 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).

Pregiudizievoli:

- ❖ se la porzione è gravata da pregiudizievoli (es. ipoteche volontarie/giudiziali/legali o altro): produrre copia dell'atto e della relativa nota di iscrizione.

Per la vendita, tale/i formalità dovrà/anno essere cancellata/e e comunque regolamentate le relative cancellazioni.

IV. Documenti/informazioni vari

Bollette di pagamento

- ❖ produrre ultima bolletta delle utenze gas ed energia elettrica.

Prezzo (pagamenti)

- ❖ copia di tutti gli assegni non trasferibili/bonifici a titolo di acconto/caparra e saldo prezzo (da indicare in contratto: tale dichiarazione per legge è resa 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

Pag. 518

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

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

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.

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).

Detrazioni

- ❖ indicazione delle detrazioni stesse, e relativo presupposto di legge, con produzione della relativa documentazione prevista per legge per la regolamentazione in atto circa la destinazione delle stesse.

Plusvalenza

- ❖ ove con la vendita dell'immobile ricorrendone i presupposti - si determini per il venditore una ipotesi di plusvalenza e si tratti di un caso in cui sia possibile pagare l'imposta sostitutiva per il tramite del Notaio, occorrerà produrre apposita attestazione (prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile) al Notaio, con la relativa documentazione all'uopo necessaria e versare il relativo importo al Notaio che procederà al versamento all'Agenzia delle Entrate.

Decadenza agevolazioni con la vendita (es. prima casa che viene venduta nel quinquennio)

- ❖ nei casi di decadenza da agevolazioni richieste in atto in sede di acquisto dell'immobile oggetto di vendita, occorre regolamentare tale fattispecie a garanzia della posizione della parte acquirente (se del caso con depositi a garanzia).

Imposte di successione relative a successioni a causa di morte

Produrre la definitiva liquidazione delle imposte effettuata dall'Agenzia delle Entrate e il relativo pagamento ovvero, ove non la si ottenga,

P a g . 6 1 8

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

e.mail segreteria@studiocastellini.it

Vers1_ agg_03 2021-AUTORE:AC

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

regolamentare tale fattispecie a garanzia della posizione della parte
acquirente (se del caso con depositi a garanzia).

V. 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).

VI. 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;
- 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

P a g . 7 | 8

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABITATIVO E PERTINENZE
FATTA DA PERSONA FISICA**

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

IL **VENDITORE** PERSONA FISICA (NON ESERCENTE ATTIVITA' DI IMPRENDITORE)
AVENTE CITTADINANZA ITALIANA - CAPACE DI AGIRE

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 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
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.**

P a g . 8 | 8

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