

Compravendita di immobili tra privati: ecco i documenti necessari

Per vendere casa tra privati è importante sapere quali sono i **documenti necessari** di cui il notaio avrà bisogno per predisporre un atto di trasferimento dell'immobile. I documenti ovviamente sono **differenti tra proprietario dell'immobile ed acquirente** ed è bene organizzarsi fin da subito per controllare di possederli tutti e di non farsi trovare impreparati al momento finale della vendita/acquisto.

Alcuni documenti richiesti sono comuni per l'acquirente e per il proprietario mentre altri sono richiesti nello specifico alle singole parti. Vediamo insieme qui di seguito la **lista dei documenti necessari**:
Partiamo dai **documenti più semplici che sia l'acquirente che il venditore** devono consegnare al Notaio:

- 1) Dati anagrafici - (fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale)
- 2) Certificato che attesti lo stato civile o il regime patrimoniale, più 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).
- 3) Permesso di soggiorno o carta di soggiorno - (solo per extracomunitari residenti in Italia)

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....).

Conclusi i documenti comuni alle due parti, ci concentriamo sui **documenti richiesti nello specifico al venditore**:

- 1) Atto di provenienza: fotocopia integrale dell'atto notarile di acquisto, donazione, divisione o altro, oppure della dichiarazione di successione.
- 2) Documentazione catastale: planimetrie catasto fabbricati, estratti di mappa, eventuali variazioni catastali e frazionamenti (particolarmente utili per rendere più veloce e meno onerosa l'istruttoria; in assenza di

questi documenti il notaio dovrà incaricare un dipendente per reperire la documentazione direttamente all'ufficio del Catasto).

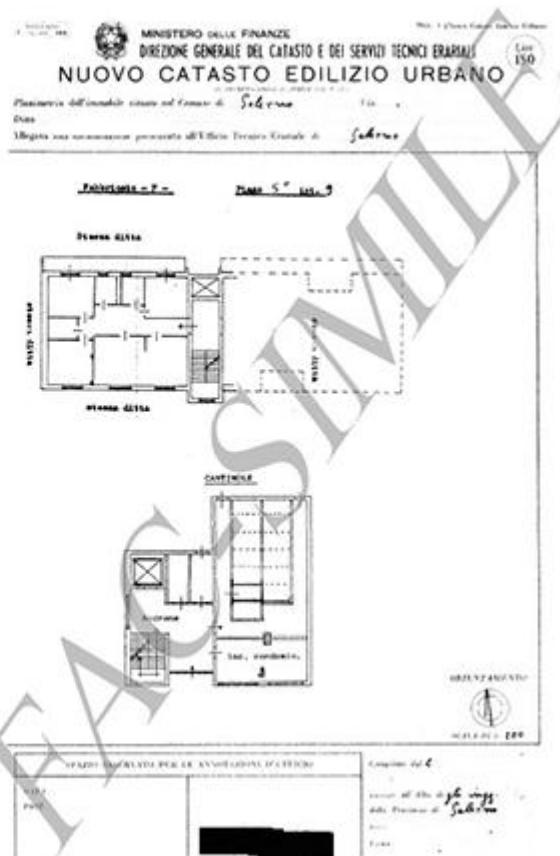
NB. Per quanto riguarda le visure ipotecarie e catastali, poiché il notaio è responsabile per legge della regolarità dell'acquisto e della libertà dei beni da ipoteche e altri vincoli, dovrà sempre verificare e aggiornare le visure fino alla data del rogito.

È bene ora distinguere se il bene oggetto della compravendita é un **fabbricato o un terreno** perché i **documenti da presentare nei due casi sono differenti**.

Per la vendita di fabbricati:

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale (se l'inizio della costruzione è posteriore al 01/09/1967);
- Schede catastali (come detto in precedenza) 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 con superficie superiore a 5000 mq.
- Qualora fossero state apportate modifiche catastali, urbanistiche o edilizie (anche ristrutturazioni) occorre tutta la relativa documentazione, ovvero: schede catastali anteriori alla modifica documentazione presentata/rilasciata dal Comune ed eventuali copie delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso in sanatoria e delle denunce di inizio attività (DIA).
- Condono edilizio in corso - Se non è stata rilasciata la concessione in sanatoria, occorre la fotocopia integrale della domanda di condono protocollata dal Comune competente e la fotocopia dei versamenti relativi all'oblazione e ai contributi concessori.
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità che é un documento che attesta il verificarsi delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità di un immobile e dei suoi impianti, sulla base delle prescrizioni della normativa vigente.
- Attestato di prestazione energetica che é un documento che descrive le condizioni energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.
- Copia del regolamento di condominio.
- Nel caso di fabbricato locato a terzi copia del contratto di locazione.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	 Unione Europea	 Regione Lombardia	 Comune di	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
				
<div style="background-color: #3366CC; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Dati proprietario </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> Nome e cognome: Ragonese Giacomo viale della Vittoria, 1 20090 Cernusco sul Naviglio (MI) C.A.P.: 20090 Codice fiscale: Ragonese Giacomo </div> <div style="width: 45%;"> Catetato energetico </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> Número di protocollo: Registrato il: 01/01/2018 </div> <div style="width: 45%;"> Dati Soggetto certificazione </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> Nome e cognome: Ragonese Giacomo Número di accreditamento: </div> <div style="width: 45%;"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> Dati catastali </div> <div style="width: 45%;"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;">Sedile</div> <div style="width: 25%;">Proprietà</div> <div style="width: 25%;">Partecipa</div> <div style="width: 25%;">Categoría catastale</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%; text-align: center;">Subentato</div> <div style="width: 25%; text-align: center;">a</div> <div style="width: 25%; text-align: center;">a</div> <div style="width: 25%; text-align: center;">a</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> Dati verifica </div> <div style="width: 45%;"> Mappa </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> Prenotata Consente Intervento Periodo d'effettuazione dell'impianto: Gennaio giugno CATEGORIA DELL'EPILOGO: Atto di costruzione Superficie utile Superficie impianto (S) Superficie impianto servizio (S) Rapporto SV Progettista edile Progettista impianti termici Costruttore </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <small>Fotografia fornita per la visualizzazione online</small> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> Classe energetica - EP,  Zona climatica : 1 </div> <div style="width: 45%;"> Classe energetica - ET,  Zona climatica : 1 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> Richiesta rilascio larga energetica </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> <small>Secondo quanto specificato al punto 11 della DGR VIII/00/19 e ai suoi Allegati, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della larga</small> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co₂ </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 45%;">  <small>Consumo in kWh</small> </div> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;"> <small>Fonte: come.com.it</small> </div> </div>				



NELL'IMMAGINE UN ESEMPIO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DI UNA PLANIMETRIA CATASTALE

NB. Aspetti tecnico-amministrativi: ai fini della sicurezza dei cantieri e degli impianti, tutti i fabbricati costruiti dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo 494/96, devono essere corredati del fascicolo del fabbricato; se costruiti dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, inoltre, sono necessarie le certificazioni di conformità degli impianti realizzati. Qualora l'alloggio facesse parte di un condominio, è sufficiente che tale documentazione esista e sia depositata presso l'amministratore del condominio.

Per la vendita di terreni:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.
 - Perizia giurata in stima - (fotocopia) se è stata pagata l'imposta del 4% (solo per i terreni).
 - Rinuncia alla prelazione da parte dei confinanti coltivatori diretti - (solo per terreni agricoli).

Vediamo ora invece i **documenti necessari per chi sta per acquistare l'immobile**:

- Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita (compromesso), se non già stipulato presso lo stesso studio notarile;
 - Per le agevolazioni "prima casa": si devono possedere le seguenti condizioni: residenza nel Comune dove

si acquista l'immobile o trasferimento entro 18 mesi dall'acquisto, non essere in possesso di altra casa nello stesso Comune e non essere in possesso di altra casa (anche in Comune diverso) acquistata come “prima casa”;

- Fotocopie degli assegni e/o dei bonifici bancari con cui é stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo;
- Se é stato richiesto un mutuo indicare la banca, la filiale e la persona di riferimento da contattare.

Sembrano tanti i **documenti richiesti** ma in realtá é tutto molto semplice e molti di questi documenti li avete sicuramente gi .

Vi invito a contattarmi, qualora dovesse mancare qualche documento, sar o lieto di aiutarvi per concludere la vostra compravendita.

CONTATTI:

Sito Web : <http://geomrussoemanuele.wixsite.com/sito>

Pagina Facebook : <https://www.facebook.com/geom.emanuele.russo/>