

# Compravendita di immobili tra privati: ecco i documenti necessari

Per **vendere casa tra privati** é 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 é 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 piú 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, piú 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 è 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 è 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 è 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.



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 realtà é tutto molto semplice e molti di questi documenti li avete sicuramente già.

Vi invito a contattarmi, qualora dovesse mancare qualche documento, sarò 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/>