



DOCUMENTI OCCORRENTI PER ATTO DI COMPRAVENDITA

- lettera di incarico al Notaio sottoscritta dall'acquirente per istruire l'atto;
- fotocopia carta d'identità, codice fiscale, passaporto, tessera sanitaria e stato civile di venditori ed acquirenti (se coniugati: regime patrimoniale);
- se trattasi di società serve: visura camerale della società venditrice/acquirente e carta d'identità del legale rappresentante;
- copia atto di provenienza dell'immobile;
- schede catastali;
- A.P.E. (Certificato prestazione energetica);
- copia preliminare (se registrato: completo di timbro di registrazione e modello F23 portante il pagamento delle imposte);
- fotocopia di tutti gli assegni già versati alla parte venditrice in acconto;
- se c'è intermediazione immobiliare:
  - \* visura camerale dell'Agenzia immobiliare
  - \* fotocopia carta d'identità, codice fiscale e numero di iscrizione all'Albo del mediatore;
  - \* copia delle fatture emesse per le prestazioni dell'Agenzia;
  - \* copia degli assegni versati all'Agenzia;
- se il venditore aliena l'immobile prima dei 5 anni dall'acquisto precisare se aveva adibito l'immobile ad abitazione principale (per il calcolo delle plusvalenze);
- per precedenti ipoteche in essere, comunicare la modalità di cancellazione dopo l'avvenuta estinzione (Decreto Bersani Legge 40/2007 o atto notarile);
- conferma che non sono state apportate modifiche o variazioni all'immobile soggette ad autorizzazione, approvazione o concessione (in caso contrario produrre autorizzazioni, D.i.a. o licenze rilasciate dal Comune);
- se la parte acquirente ha diritto al recupero del Credito di Imposta (per precedente acquisto e vendita di prima casa) produrre copia dell'atto di acquisto e certificazione dell'avvenuta vendita.
- **Per i terreni:** Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;
- **Per i terreni agricoli:** verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;
- Eventuale perizia per rideterminazione dei valori dei terreni edificabili.

§§§ *A seguito dell'entrata in vigore in data 27 marzo 2008 del Decreto n. 37/08 del Ministero dello Sviluppo economico, tutti gli immobili (residenziali, commerciali e di qualsiasi altra natura) devono essere provvisti, in caso di alienazione, di una garanzia sulla conformità degli impianti domestici alla normativa sulla sicurezza in vigore al momento della loro attuazione.*

*Pertanto sarà obbligo dell'alienante consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità degli impianti alla normativa tecnica (o, per gli impianti già costruiti, la "dichiarazione di rispondenza") rilasciati dalle imprese e dai professionisti competenti.*

*In mancanza della garanzia sulla conformità degli impianti, l'immobile si potrà comunque alienare ma l'alienante sarà tenuto a dichiarare nel contratto l'assenza di tale conformità, e l'acquirente a prenderne atto.*

*Gli impianti interessati sono i seguenti:*

*elettrici, radiotelevisivi, idrici, sanitari, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere, di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento nonché gli impianti di refrigerazione, di distribuzione e utilizzazione di gas, di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di protezione antincendio.*