



## COMPRAVENDITA DA PRIVATI

### a) Documenti delle parti

- Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali della parte acquirente e della parte alienante

*Se extracomunitari:*

- Fotocopia del passaporto e, se in possesso, della Carta di identità italiana (fronte-retro) e del codice fiscale o tessera sanitaria
- Fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità (per gli stranieri non in possesso del permesso di soggiorno, lo studio dovrà accertarsi della c.d. condizione di reciprocità)

*Se tramite procuratori:*

- Procura speciale in originale o copia autentica notarile in bollo della procura generale
- Fotocopia dei documenti di identità (fronte-retro) e del codice fiscale, sia del mandante, sia del procuratore

*Se minori, interdetti, inabilitati, o coloro ai quali sia stato nominato un A.d.s.:*

- Copia conforme dei provvedimenti autorizzativi di volontaria giurisdizione emessi dal Giudice Tutelare/Notaio
- Certificato di Stato di famiglia
- Fotocopia dei documenti di identità (fronte-retro) e del codice fiscale dei minori e dei soggetti che li rappresentano

*Se società:*

- Certificato camerale con i poteri di rappresentanza
- Fotocopia del documento di identità (fronte-retro) del legale rappresentante
- Se la società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, esibire il libro in originale ovvero estratto notarile della relativa delibera di attribuzione dei poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione

### b) Documentazione catastale

- Visure catastali
- Planimetrie dell'immobile urbano
- Estratto di mappa del terreno
- Indicazione di almeno tre confinanti

### c) Documentazione urbanistica per i fabbricati

- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire – anche in sanatoria – o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria
- Copia delle denunce di inizio attività (c.d. D.I.A.), relative al fabbricato e ad opere edilizie successive e attestato c.d. fine lavori
- Copia della Segnalazione Certificata di Attività (c.s. S.C.I.A.)



**d) Documentazione urbanistica per i terreni e aree urbane**

- Certificato di destinazione urbanistica in bollo con la particella o con tutte le particelle oggetto dell'atto
- In caso di terreni agricoli: documentazione da cui risulti che non vi sono affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto di prelazione

**e) Certificato di agibilità o di abitabilità (in copia)**

- ovvero copia della richiesta, ove esistente (altrimenti bisogna mettere a conoscenza l'acquirente che l'immobile è privo della prescritta agibilità)

**f) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)**

**g) Dichiarazione di certificazione di conformità degli impianti**

- (ad esempio, impianto elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore ecc.), da consegnare alla parte acquirente

**h) Prezzo da dichiarare nell'atto**

- fotocopie degli assegni e/o dei bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento di eventuali acconti e con cui sarà effettuato il saldo del prezzo; in caso di accollo di quota di mutuo contratto dal venditore, occorre fornire la copia dell'atto notarile del mutuo

**i) Titolo di provenienza**

- copia dell'atto notarile di acquisto a titolo oneroso (compravendita, permuta, divisione)
- copia dell'atto notarile di acquisto del terreno su cui è avvenuta l'edificazione
- copia dell'atto di donazione e relativa nota di trascrizione se in possesso
- copia della dichiarazione di successione
- copia del verbale di pubblicazione del testamento olografo ovvero copia del verbale di passaggio al fascicolo tra vivi del testamento pubblico, se la successione è regolata da un testamento e relativa nota di trascrizione se in possesso
- copia dell'atto notorio o della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante quali siano gli eredi, con il relativo grado di parentela se l'eredità sia devoluta per legge
- certificato di morte del defunto per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità
- copia conforme del verbale di separazione consensuale debitamente omologato dal tribunale ovvero dalla sentenza di divorzio definitivamente esecutiva (in caso di cessione di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio)
- copia conforme del verbale di mediazione o di conciliazione (in caso di cessione di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di mediazione obbligatoria)

**l) in caso di acquisto di "prima casa":**

certificato di residenza della parte compratrice (ove la stessa sia già residente nel comune in cui acquista) o, in alternativa, dichiarazione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa nel comune in cui acquista



- m) eventualmente **appartamento in condominio:**
- copia del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali, servitù, accordi particolari fra le parti (nuove clausole)
  - attestazione dell'amministratore di condominio sull'inesistenza di spese condominiali dovute per l'anno in corso e quello precedente, si spese straordinarie assunte con delibera assembleare e inesistenza di contenziosi in corso (c.d. liberatoria condominiale)
- n) eventualmente **avvenuta stipula di contratto preliminare:**
- copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita
- o) eventualmente, in presenza di **mediazione immobiliare:**
- fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le eventuali spese di mediazione, ed indicazione dei dati del mediatore (dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la Camera di Commercio del mediatore persona fisica o società; dati identificativi e numero d'iscrizione al ruolo presso la Camera di Commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale o partita IVA)
- p) eventualmente, in presenza di **plusvalenze:**
- in caso di rivendita nei cinque anni dall'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricato ovvero in ogni caso per i terreni agricoli e per i suoli non edificabili, è possibile optare per la tassazione sostitutiva delle plusvalenze con l'aliquota del 20% nell'atto notarile. In tale caso, occorre fare compilare dal commercialista di fiducia il modello relativo con le spese e gli oneri in detrazione, da presentare al Notaio Rogante;
  - sono escluse dal pagamento di plusvalenze le cessioni di immobili acquistati per successione o per donazione, e quelle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggiore parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita  
Per i suoli edificatori non è possibile optare la tassazione sostitutiva delle plusvalenze.
- q) eventualmente, in presenza di **credito d'imposta per chi riacquista prima casa:**
- il compratore che abbia venduto o donato da meno di un anno un altro immobile acquistato con le agevolazioni della prima casa, ha diritto di usufruire del credito d'imposta pari all'importo dell'imposta di registro o dell'IVA a suo tempo pagata, fino a concorrenza dell'imposta da pagare in sede di riacquisto.  
Occorre in ogni caso produrre:
  - copia conforme del primo acquisto
  - copia conforme dell'atto di rivendita o dichiarazione notarile
- r) eventualmente, in presenza di **agevolazione ex P.P.C.:**
- stato di famiglia
  - autocertificazione di essere coltivatore diretto, accompagnata da fotocopia (fronte-retro) del documento d'identità
  - iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del modello unificato di pagamento dei contributi
  - certificato camerale attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
  - fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
  - visure catastali di tutti i terreni già di proprietà



ANNAMARIA FERRUCCI  
NOTAIO

N.B. Se si acquista un garage o un locale deposito da destinare a pertinenza di un'abitazione occorre chiedere l'atto di acquisto dell'abitazione. Non si disdegna, in questo caso, per accertarsi del fatto che sia la prima pertinenza (nel caso si invocino le agevolazioni prima casa), una visura catastale per nominativo a nome della parte acquirente.