



Studio Notarile Vallone Andrea
Via Dante n. 53 - 20861 Brugherio (MB)
Via Matteotti, n. 61 - 20851 Lissone (MB)
Tel. 039-483190 Cell. 392-1051868

avallone@notariato.it

www.avstudionotarile.it

Atto di compravendita

PARTE ACQUIRENTE

DATI PERSONALI

SE PERSONA FISICA

- copia documento d'identità e codice fiscale (da esibire anche alla stipula);
- certificato di residenza attuale (solo se diversa da quella risultante dal documento d'identità);
- Stato civile:
 - se persona libera di stato (celibe/nubile/vedova/divorziata): certificato di stato libero/di vedovanza (in carta libera) ;
 - se persona coniugata o separata: estratto di matrimonio (in carta libera da chiedersi presso il Comune ove si è celebrato il matrimonio);
 - se persona separata: estratto di matrimonio e verbale di omologa della separazione.
- *Se Extracomunitari*: Permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità; se scaduti, serve la richiesta di rinnovo con copia della raccomandata inviata e il relativo pagamento (se rilasciati per "motivi familiari" occorre anche quello del soggetto "capofamiglia").

SE ENTE o SOCIETA'

- visura camerale, poteri e copia documenti di identità dei titolari effettivi (sono tali coloro che detengono una partecipazione al capitale sociale pari almeno al 25%);
- documento d'identità e codice fiscale (da esibire anche alla stipula) del rappresentante dell'ente;
- statuto o patti sociali attualmente vigenti;

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali per fare estratto della delibera che autorizza l'operazione

DOCUMENTI E INFORMAZIONI:

PREZZO DI VENDITA:

- fotocopia dell'assegno/assegni e/o contabili dei bonifici del pagamento di eventuali acconti o caparre già versati;
- indicazione delle modalità con cui si intende pagare il saldo prezzo.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE:

- è contestuale al rogito?
- se differita indicare:
 - termine fissato per la consegna;
 - eventuale previsione di una penale per ogni giorno di ritardo (in tal caso si segnala che l'inserimento di una clausola penale in seno all'atto comporta una maggiore tassazione a titolo di imposta di registro pari ad euro 200);



Studio Notarile Vallone Andrea
Via Dante n. 53 - 20861 Brugherio (MB)
Via Matteotti, n. 61 - 20851 Lissone (MB)
Tel. 039-483190 Cell. 392-1051868

avallone@notariato.it
www.avstudionotarile.it

- possibilità di depositare parte del prezzo sul conto corrente dedicato del Notaio con l'incarico di svincolarlo a favore del venditore dopo l'avvenuta consegna (da attestare con un verbale tra le parti di avvenuta consegna)
- se l'immobile è occupato: inviare copia del contratto di locazione munita degli estremi della registrazione fiscale.

COMPROMESSO E/O PROPOSTA E ACCETTAZIONE: se si è proceduto alla stipula e alla registrazione del contratto preliminare di compravendita:

- fotocopia del contratto completa degli estremi di registrazione e del modello F23 di versamento delle imposte;

MEDIAZIONE IMMOBILIARE: Se ci si è avvalsi di mediazione immobiliare occorre quanto segue:

- denominazione, sede legale e codice fiscale dell'impresa (persona fisica o società) per conto del quale il mediatore ha svolto la mediazione;
- importo delle rispettive provvigioni;
- fotocopia dell'assegno/assegni e/o dei bonifici del pagamento delle provvigioni.

PRIMA CASA : la parte acquirente chiede di godere delle agevolazioni di "prima casa"?

- a) Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono: A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 e relative pertinenze (una per tipo);
- b) l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.

Per richiedere i benefici fiscali, inoltre, nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- c) di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- d) e di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa; oppure impegnarsi alla vendita dell'immobile precedentemente acquistato con le agevolazioni prima casa entro un anno dalla data del "nuovo" acquisto.

CREDITO D'IMPOSTA: Se è stata venduta nell'ultimo anno (o si intende vendere entro l'anno successivo all'acquisto) un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa.

In tal caso occorre fotocopia del precedente atto di acquisto e dell'eventuale atto di vendita della suddetta abitazione.



Studio Notarile Vallone Andrea
Via Dante n. 53 - 20861 Brugherio (MB)
Via Matteotti, n. 61 - 20851 Lissone (MB)
Tel. 039-483190 Cell. 392-1051868

avallone@notariato.it

www.avstudionotarile.it

PARTE VENDITRICE

DATI PERSONALI

SE PERSONA FISICA

- copia documento d'identità e codice fiscale (da esibire anche alla stipula);
- certificato di residenza attuale (solo se diversa da quella risultante dal documento d'identità);
- Stato civile:
 - se persona libera di stato (celibe/nubile/vedova/divorziata): certificato di stato libero/di vedovanza (in carta libera) ;
 - se persona coniugata o separata: estratto di matrimonio (in carta libera da chiedersi presso il Comune ove si è celebrato il matrimonio);
 - se persona separata: estratto di matrimonio e verbale di omologa della separazione.
- *Se Extracomunitari*: Permesso disoggiorno o carta disoggiorno in corso di validità; se scaduti, serve la richiesta di rinnovo con copia della raccomandata inviata e il relativo pagamento (se rilasciati per “motivi familiari” occorre anche quello del soggetto “capofamiglia”).

SE ENTE o SOCIETA'

- visura camerale, poteri e copia documenti di identità dei titolari effettivi (sono tali coloro che detengono una partecipazione al capitale sociale pari almeno al 25%);
- documento d'identità e codice fiscale (da esibire anche alla stipula) del rappresentante dell'ente;
- statuto o patti sociali attualmente vigenti;

Per enti con Consiglio di Amministrazione:

- Libro Verbali per fare estratto della delibera che autorizza l'operazione

DOCUMENTI E INFORMAZIONI:

PRECEDENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ipoteche, pignoramenti *et cetera*):

- se grava ipoteca per la quale occorre estinguere un mutuo ancora in essere: conteggi della banca di parte venditrice riferiti alla data prevista per la stipula, ai fini dell'anticipata estinzione e relativa cancellazione dell'ipoteca;
- se grava ipoteca per la quale il relativo debito è già stato estinto: quietanza di avvenuta estinzione rilasciata dalla banca di riferimento, debitamente sottoscritta da un legale rappresentante della stessa e che riporti l'impegno della banca stessa a procedere alla cancellazione dell'ipoteca mediante la procedura semplificata di cui al T.U.B.

TITOLI DI PROVENIENZA:

- copia dell'atto con cui l'odierna parte venditrice ha a suo tempo acquistato quanto oggetto di vendita;



Studio Notarile Vallone Andrea
Via Dante n. 53 - 20861 Brugherio (MB)
Via Matteotti, n. 61 - 20851 Lissone (MB)
Tel. 039-483190 Cell. 392-1051868

avallone@notariato.it

www.avstudionotarile.it

- se trattasi di beni ereditati (anche limitatamente ad una quota): dichiarazione di successione, titolo di acquisto pregresso, eventuali pubblicazioni di testamento olografo/registrazione di testamento pubblico/rinunce di eredità/accettazioni espresse di eredità (o altri atti inerenti la successione);
 - se non si sia ancora proceduto ad accettazione tacita di eredità: certificato di morte del defunto per il quale occorrerà eseguire la relativa accettazione tacita di eredità.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

- Schede catastali che rispecchiano lo stato di fatto attuale dell'immobile (dal 1° luglio 2010 è obbligatorio indicare nell'atto, a pena di nullità, che la scheda catastale è conforme allo stato di fatto e che gli immobili sono correttamente intestati presso il Catasto Fabbricati alla parte venditrice);
- estremi della concessione edilizia (se il fabbricato post 1/09/1967)
- qualora fossero state apportate modifiche catastali/urbanistiche occorre tutta la relativa documentazione, ovvero: schede catastali anteriori alla modifica; documentazione completa presentata/rilasciata dal Comune: domande di condono, concessioni edilizie in sanatoria, DIA, SCIA, CIA, ecc.)
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità.

Se Vendita di terreno:

- certificato di destinazione urbanistica in originale;
- Verificare, ai fini della prelazione agraria, della esistenza di affittuari o confinanti aventi diritto

NORMATIVA SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA EDILIZIA: Occorre produrre l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) o l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), *salvo* (vale per la regione *Lombardia*) si tratti di vendita di quota, nuda proprietà, usufrutto o altro diritto reale minore

- se si è in possesso di A.C.E. anteriore al 1° marzo 2013: originale o copia conforme dello stesso da produrre al momento del rogito e da anticipare in fotocopia;
- se si è in possesso di A.C.E. o A.P.E. posteriore al 1° marzo 2013: fotocopia della certificazione energetica da anticipare via posta elettronica;

IMPIANTI

- Si garantisce la conformità degli impianti installati alla normativa vigente al tempo dell'installazione o loro ultima modificazione?
- Si forniscono documentazioni a supporto?
- Si presta la garanzia circa la loro conformità alle normative?

LIBERATORIA SPESE CONDOMINIALI: Dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio da cui risulti:

- la regolarità dei pagamenti da parte degli alienanti;



Studio Notarile Vallone Andrea
Via Dante n. 53 - 20861 Brugherio (MB)
Via Matteotti, n. 61 - 20851 Lissone (MB)
Tel. 039-483190 Cell. 392-1051868

avallone@notariato.it
www.avstudionotarile.it

- L'eventuale sussistenza di delibere per lavori straordinari;
- eventuali pendenti che possano generare spese condominiali, etc.;

DETRAZIONI FISCALI DI CUI ALLA LEGGE 214/2011:

se sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione (nell'unità in vendita o anche a livello condominiale) che hanno dato diritto ad usufruire di detrazioni fiscali, indicare se rimangono alla parte venditrice o se vengono trasferite alla parte acquirente

RIVENDITA NEL QUINQUENNIO: Se la parte venditrice provvede alla vendita prima del decorso di cinque anni dall'acquisto:

- si avverte che, qualora il precedente acquisto sia stato effettuato con le agevolazioni "prima casa", qualora non si riacquisti una nuova abitazione da adibire a residenza principale, si verificherà la decadenza dalle predette agevolazioni;
- si avverte, inoltre, che nel caso di acquisto e rivendita nel quinquennio, l'eventuale differenza positiva tra costo di rivendita e originario costo di acquisto potrebbe comportare la tassazione di tale plusvalenza; a tal proposito:
 - la stessa non è dovuta se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del tempo tra acquisto e rivendita;
 - se dovuta e si opta per il pagamento con a/c in sede di atto occorre produrre le fatture degli eventuali costi sostenuti e da portare in detrazione.

Ulteriore documentazione potrà essere richiesta a seguito dell'esame della documentazione prodotta ed in base alle risultanze delle ispezioni ipo-catastali.