

PARTI

- Due documenti di identità validi e non scaduti.
- Tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria.
- Telefono, cellulare, e-mail delle parti.
- Occupazione delle parti e luogo di svolgimento della stessa.
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita (e non certificato) da chiedere al Comune di nascita. Verificare se è possibile chiederlo *on line*.
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (e non certificato) da chiedere al Comune dove è stato celebrato il matrimonio.
- In alternativa: sentenza/decreto di separazione o di divorzio.
- In alternativa: certificato di stato libero.
- Eventuale: copia autentica delle convenzioni di separazione dei beni e di costituzione di fondo patrimoniale, se sono state stipulate.
- Indicazione dell'eventuale rapporto di parentela o di coniugio tra la parte alienante e la parte acquirente.

Intervento tramite procura:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del procuratore.
- Originale della procura speciale munita delle marche da bollo.
- Copia autentica della procura generale munita delle marche da bollo.

Intervento del rappresentante legale dell'incapace:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del legale rappresentante.
- Copia autentica del provvedimento di interdizione, di inabilitazione o di sottoposizione ad amministrazione di sostegno ed eventuali modifiche di essi.
- Copia autentica del decreto di nomina, di quello/i autorizzativo/i e di eventuali pareri del Giudice Tutelare.

Intervento di extracomunitari:

- Permesso o carta di soggiorno.
- Attestato della richiesta di rinnovo se il permesso o la carta di soggiorno sono scaduti.

Intervento di una società:

- Due documenti di identità validi e non scaduti del rappresentante della società.
- Visura camerale storica della società.
- Atto costitutivo della società.
- Statuto o patti sociali della società nell'ultima versione aggiornata.
- Estratto autentico della delibera con cui il Consiglio di Amministrazione autorizza il rappresentante a intervenire in atto.
- Estratto autentico della delibera di nomina dell'amministratore delegato.

BENI

- Titolo di provenienza:
 - In caso di provenienza per atto tra vivi: copia dell'atto notarile di acquisto da parte del venditore.

- In caso di provenienza ereditaria: copia della dichiarazione di successione con attestato di pagamento dell'imposta di successione, certificato di morte ed eventuale copia del verbale di registrazione o di pubblicazione del testamento.

Se in possesso delle parti, portare anche gli atti di acquisto del bene da parte dei proprietari precedenti all'attuale venditore.

Se, nel ventennio anteriore all'atto, ci sono provenienze a titolo di successione ereditaria, occorre curare tante trascrizioni dell'accettazione tacita dell'eredità per quante sono le successioni coinvolte, con costo a carico del venditore.

- Indicazione del luogo di ubicazione del bene.
- Di quanti metri quadri è il bene?
- Indicazione dei nomi dei proprietari degli immobili confinanti o delle vie confinanti o elencazione delle parti comuni condominiali (in caso di appartamento).
- Variazioni catastali.

1) FABBRICATI

- Come si compone l'appartamento (cucina, bagno, corridoio, etc.)?
- Ci sono pertinenze (cantina, *garage*, etc.)?
- Ci sono conduttori che hanno diritto di prelazione?
- Fotocopia della licenza o della concessione edilizia o del permesso di costruire o della sanatoria e delle eventuali varianti oppure dichiarazione che l'immobile è stato iniziato nella costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967 oppure estremi della Super DIA o della SCIA. Eventuale CILA. Si fa presente che il Notaio deve verificare l'esistenza e la regolarità formale di questi documenti, ma non è responsabile della regolarità urbanistica degli immobili, per accertare la quale occorre avvalersi dell'opera di un tecnico.
- Fotocopia del provvedimento di abitabilità (case di abitazione) o di agibilità (magazzini, autorimesse, etc.).
- Attestato di prestazione energetica in originale, con firma e timbro del tecnico che lo ha redatto, munito di una fotocopia firmata del documento di identità del tecnico stesso.
- Gli impianti sono a norma? Certificato di conformità degli impianti (se c'è).
- Regolamento di condominio.
- Tabelle millesimali.
- Liberatoria dell'amministratore di condominio che indichi se: l'assemblea condominiale ha deliberato l'esecuzione di opere straordinarie o ha assunto altre delibere comportanti spese; ci sono oneri o spese condominiali, ordinari o straordinari, pendenti alla data del rogito; ci sono conguagli a consuntivo o saldi di gestione; ci sono liti pendenti; è stato accantonato il T.F.R. dell'eventuale portiere.
- Esiste il diritto alle detrazioni ex art. 16 bis, co. 8, d.p.r. 917/'86? I venditori intendono riservarsele?
- Esistono gli estremi per godere dei benefici prima casa o di altre agevolazioni fiscali?
- Il compratore gode di un credito di imposta per acquisto e rivendita di una precedente prima casa? In caso affermativo, portare la copia degli atti di acquisto e di vendita della precedente prima casa con l'attestazione delle imposte pagate per l'acquisto.
- Da quanti anni il venditore ha acquistato il bene? Ci sono plusvalenze? Se ci si vuole avvalere dell'imposta sostitutiva, portare il prospetto di liquidazione.

2) TERRENI

- Ci sono coltivatori diretti che hanno diritto di prelazione? In caso affermativo, produrre una scrittura privata con cui gli stessi rinunciano al diritto di prelazione.
- Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno, rilasciato dal Comune, in bollo.

- Esistono i presupposti per l'applicazione dei benefici relativi alla proprietà contadina o di altre agevolazioni fiscali?
- Il terreno è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni?
- Ci sono fabbricati sopra il terreno? In caso affermativo, si rimanda al punto superiore relativo ai fabbricati.
- Da quanti anni il venditore ha acquistato il terreno agricolo?
- Ci sono plusvalenze? Se ci si vuole avvalere dell'imposta sostitutiva, portare il prospetto di liquidazione e l'eventuale perizia di rideterminazione del valore.

PREZZO

- Ammontare del prezzo.
- Come sarà pagato il prezzo?
- Sono stati versati acconti e caparre? In caso affermativo, portare la fotocopia dei mezzi di pagamento con la ricevuta del pagamento delle imposte.

AGENZIA DI MEDIAZIONE

- Ci si è avvalsi dell'opera di un mediatore?
- A quanto ammonta la spesa di mediazione?
- Visura camerale dell'agenzia di mediazione.
- Fotocopia dei mezzi di pagamento del compenso del mediatore.
- Fattura del mediatore.

CONTRATTO PRELIMINARE

- Copia dell'eventuale contratto preliminare.
- Estremi di registrazione del suddetto contratto preliminare con ricevuta del versamento delle imposte.

ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE SUL QUALE GRAVA UN'IPOTECA A GARANZIA DI UN MUTUO

- Atto di mutuo a carico del venditore con nota di iscrizione.
- Pattuizioni fra le parti relativamente all'ipoteca e al mutuo.
- Ricevuta di estinzione del mutuo o ultimo bollettino.
- Copia dell'eventuale atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca.

ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE LOCATO O AFFITTATO

- Copia dell'eventuale contratto di locazione o di affitto avente a oggetto il bene da trasferire.
- Estremi di registrazione (ed eventualmente di trascrizione) del contratto con attestazione del pagamento delle imposte.
- Verificare l'esistenza di prelazioni.

SPESE DELL'ATTO E FATTURA

- Chi sostiene le spese dell'atto?
- A chi va intestata la fattura?

IN CASO DI ALIENAZIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ CON RISERVA DI USUFRUTTO

- Durata dell'usufrutto.
- Si desidera prevedere la dispensa dalla cauzione e dall'inventario?

IN CASO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN CORRISPETTIVO DI MANTENIMENTO

- Quanto dura il mantenimento?
- Certificato medico attestante la sana e robusta costituzione fisica del beneficiario del mantenimento e l'assenza di patologie che ne compromettano le aspettative di vita.