GIANANTONIO
BARIONI
NOTAIO

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE ALLO STUDIO NOTARILE PER IL PRELIMINARE

DATI PERSONALI:

Se persone fisiche:

- Fotocopia fronte-retro dei documenti d'identità (carta d'identità o patente) in corso di validità e dei codici fiscali sia della parte venditrice che della parte acquirente;

Per chi è coniugato --> Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune nel quale è stato contratto il matrimonio sia della parte venditrice che della parte acquirente;

Se partecipa all'atto una società:

- Visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (registro delle imprese);

- Copia dello statuto vigente della società (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati);

- Fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;

Se vi è consiglio di amministrazione --> verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.

PREZZO E MEDIAZIONE:

- Prezzo/valore da dichiarare nell'atto;

- Fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari eventualmente già corrisposti;

Se presente --> indicazione dei recapiti dell'agenzia immobiliare che ha seguito la trattativa.

PROVENIENZA:

Da richiedere alla sola Parte Venditrice:

- Titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto);

Se l'immobile è pervenuto per successione:

- copia della dichiarazione di successione debitamente registrata con relativi estremi;

- copia dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento;

- ed ove possibile copia del rogito d'acquisto da parte del soggetto defunto:

N.B. in mancanza di pregressa accettazione di eredità espressa o tacita debitamente trascritta, si dovrà procedere a tale adempimento con costi a carico degli eredi in sede di rogito;

- certificato di morte in originale del defunto;

CONSEGNA:

- Specificare gli accordi tra le parti in merito alla consegna dell'immobile (se anticipata rispetto alla data del rogito, contestuale o successiva);

URBANISTICA e CATASTO, se già disponibile:

- Dichiarazione di conformità catastale ed urbanistica redatta da un tecnico, onde consentire alla parte venditrice di effettuare dichiarazioni conformi e consapevoli e garantire all'acquirente la certezza della conformità dell'immobile all'urbanistica vigente;

Per Fabbricati:

- Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al primo settembre 1967;

- Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunzie di inizio attività (DIA), o altri provvedimenti quali SCIA O CILA,relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive;

- Copia del certificato di agibilità/abitabilità o segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità;

Per i terreni agricoli --> verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;

IMPIANTI, LOCAZIONI, SPESE CONDOMINIALI:

- Indicazione della presenza o meno di impianti (acqua, luce, gas, riscaldamento) e se sono o meno a norma. Se in possesso, copia delle certificazioni di conformità;

- Attestato di prestazione energetica, che dovrà essere redatto da un termotecnico abilitato dalla Regione; detto attestato dovrà essere consegnato in originale allo studio notarile in quanto dovrà essere allegato all'atto di compravendita;

Nel caso di fabbricato locato a terzi:

- copia del contratto di locazione completo degli estremi di registrazione;

- in caso di fabbricato ad uso negozio, o comunque ad uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;

-in caso di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

Spese condominiali (se fabbricato condominiale):

- richiedere situazione spese condominiali sia ordinarie (normalmente da saldare alla data di consegna) che straordinarie se già deliberate o in corso di deliberazione nelle more del rogito, ed eventuali accordi tra le parti in merito.

ASPETTI FISCALI:

IN CASO DI MUTUO CONSTESTUALE ALL'ACQUISTO --> indicazione del recapito telefonico dell'Istituto scelto dalla parte acquirente.