



**Giulia Emanuela Padovani**  
**NOTAIO**

Lissone (MB) 20851 – Via Assunta, 15  
Tel. 039/2450803 Fax 1782752299 Cell. 3398104553  
gpadovani@notariato.it - www.notaiogpadovani.it

**DOCUMENTAZIONE per prima VENDITA del CONDOMINIO**

1. Titolo provenienza immobile ristrutturato o area sulla quale è stato realizzato il fabbricato;
2. Elenco di atti di convenzione urbanistica di lottizzazione e modifiche – atti attuativi ai fini del rilascio titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento;
3. Fotocopia permesso di costruire e di tutte le dia o tioli successivi;
4. Data di ultimazione dei lavori e della comunicazione di fine lavori post collaudo, per richiesta agibilità/abitabilità;
5. Dichiarazione di nuova costruzione o variazione catastale estremi e data (dati catastali) e tipo mappale per eventuale frazionamento di terreno;
6. Atto di deposito preventivo del regolamento del condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e delle spese da parte del costruttore;
7. Estremi atto di finanziamento e garanzia ipotecaria ed eventuali surroghe da parte del costruttore, necessario frazionamento preventivo alla stipula;
8. APE del condominio, necessario prima dell'agibilità e contemporaneo alla denuncia in catasto;
9. Verifica in loco: per la costituzione di servitù 1062 c.c., costituzione volontaria di servitù di passo pedonale e carrabile dalla via pubblica, di luci e vedute di allacciamenti fognario e acque, per le canalizzazioni, sporto, gronda, non aedificandi) riserva di servitù a favore altra area di proprietà del venditore, parco giochi, Enel A2Aa;
10. Sopraelevazione ultimo piano; aree verdi condominiali manutenzione
11. Mandato 1723, 2° comma c.c. per eventuali varianti urbanistiche necessaria col Comune; assunzione impegni parte acquirente adempiere obblighi convenzionali se intervento edilizio non completato (condominio in divenire)
12. Mandato amministratore condominio
13. Presa atto di subappalto
14. Restituzione al venditore di fidejussione ex art 2 TAIC ricevuta al preliminare
15. **Consegna polizza indennitaria** decennale alla parte acquirente con effetto dal trasferimento proprietà.

Documenti ordinari vendita:

Lissone (MB) 20851 – Via Assunta, 15  
Tel. 039/2450803 Fax 1782752299  
gpadovani@notariato.it

1. Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali e cittadinanza delle parti
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di celebrazione del matrimonio (o certificati di stato libero o vedovanza) del venditore
3. CATASTO - URBANISTICA - APE: l'unità immobiliare trasferita in catasto deve essere correttamente intestata al venditore
4. TERRENO: certificato destinazione urbanistica
5. FABBRICATO: conformità catastale
6. BOX: esistenza vincoli pertinenzialità
7. PLANIMETRIE. Verifica conformità
8. ATTO DI PROVENIENZA
9. Copia del regolamento del condominio, e delle tabelle millesimi di comproprietà
10. PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA ed estremi di registrazione, F23 pagamento imposta di registro su caparra e acconti
11. LETTERA AMMINISTRATORE del condominio attestante avvenuto pagamento spese ordinarie e straordinarie e quelle straordinarie deliberate dopo la firma del preliminare e prima del definitivo
12. URBANISTICA estremi titoli di edificazione e se è stato costruito ante 1° settembre 1967  
Se effettuati LAVORI: chiedere copia provvedimenti presentati o rilasciati dal Comune (permessi di costruire, dia, scia, cil ...)
13. IPOTECHE
14. ACE: per Milano è obbligatoria l'allegazione. Per altri comuni, vedere. NON SERVE SE SI VENDE UNA QUOTA O UN DIRITTO. NO PER DONAZIONI
15. AGENZIA IMMOBILIARE: dati mediatore, fotocopia pagamenti e fatture al mediatore ( se agenzia anche quelli del legale rappresentante)

Segnalare al notaio: accordo su detrazioni spese rifacimenti condominio, agevolazioni prima casa e eventuale credito di imposta, plusvalenza venditore se vendita prima dei 5 anni dall'acquisto e richiesta in atto di