MUTUI, SURROGHE E ALTRI FINANZIAMENTI

La parte mutuataria

Banca mutuante:

- Riferimenti della filiale della banca che deve concedere il mutuo: il nominativo del referente della filiale e i suoi recapiti (telefono, *mail*, ecc.).

Persone fisiche:

- Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto).
- Copia del tesserino di codice fiscale o del tesserino sanitario.

In alcuni casi, la legge impone il rispetto di formalità più rigorose a tutela della formazione della volontà di alcune persone; pertanto, prima della stipula, occorre **parlare direttamente con il notaio** che potrà fornire la specifica assistenza necessaria nel caso di persone: **a)** che non sanno o non possono leggere e scrivere; **b)** che non sanno o non possono sottoscrivere; **c)** che non sanno o non possono leggere e scrivere in lingua italiana; **d)** mute e sordomute; **e)** non vendenti; **f)** con difficoltà motorie.

Se la residenza indicata nel documento di identità non è corretta abbiate cura di segnalarlo allo studio notarile.

Persone di stato civile libero:

- Certificato di stato libero rilasciato dall'anagrafe del Comune di residenza.

Persone coniugate, unite civilmente o conviventi:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile con annotazioni rilasciato dall'anagrafe del Comune ove è stato celebrato il matrimonio o l'unione civile
- Copia dell'eventuale contratto di convivenza stipulato tra i conviventi volto a regolare i loro rapporti patrimoniali della famiglia di fatto.

Cittadini stranieri extra-comunitari:

- Copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È opportuno che i cittadini stranieri (sia comunitari sia extra-comunitari) prendano da subito contatti con lo studio notarile perché occorrerà verificare insieme il rapporto tra la loro legge nazionale e la legge italiana sia sotto il profilo della concessione dell'ipoteca sia sotto il profilo del regime patrimoniale della famiglia.

Procuratori (o delegati):

- Se procuratore generale, copia autentica in bollo della procura generale. Se non la si possiede occorre domandarne una al notaio che l'ha ricevuta ovvero contattare lo studio notarile.
- Se procuratore speciale, originale in bollo della procura speciale.

Se il mandante, cioè chi ha conferito la procura (generale o speciale, che sia), è una persona anziana, il giorno della stipula dell'atto notarile dovrà essere consegnato allo studio notarile anche un certificato di esistenza in vita del mandante rilasciato dall'anagrafe del Comune di residenza del mandante stesso.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Persone fisiche parzialmente o totalmente incapaci (minorenni, interdetti, inabilitati, amministrati di sostegno):

- Copia autentica del provvedimento (sentenza, decreto, ecc.), di nomina del legale rappresentante (tutore, curatore, amministratore di sostegno).
- Copia autentica del decreto, emesso dal Giudice competente, portante l'autorizzazione a stipulare l'atto notarile.

Queste copie autentiche posso essere rilasciate dalla Cancelleria del Tribunale competente ovvero dall'avvocato che vi ha assistito nel procedimento.

È opportuno che il legale rappresentante (genitore, tutore, curatore, amministratore di sostegno) della persona parzialmente o totalmente incapace prenda contatti con lo studio notarile sin dall'avvio delle trattative. Ciò ci consentirà di fornirvi la nostra consulenza ovvero, a seconda delle vostre esigenze, la nostra assistenza nella predisposizione e nella presentazione dei ricorsi di volontaria giurisdizione volti a ottenere l'autorizzazione giudiziale. Il notaio può sottoscrivere e presentare ricorsi relativi agli affari di volontaria giurisdizione, riguardanti le stipulazioni a ciascuno di essi affidate dalle parti, così evitandovi di dover ricorrere all'assistenza di un altro professionista.

È opportuno che il legale rappresentante (genitore, tutore, curatore, amministratore di sostegno) della persona parzialmente o totalmente incapace prenda contatti con lo studio notarile sin dall'avvio delle trattative. Questo ci permetterà di aiutarvi a coordinare i tempi, piuttosto lunghi, per il rilascio dell'autorizzazione giudiziale con quelli di stipula dell'atto notarile.

Per società:

- Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto) del legale rappresentante (socio amministratore, socio accomandatario, amministratore unico, presidente del consiglio d'amministrazione, amministratore delegato, ecc.) della società.
- Visura camerale, anche non aggiornata, della società.
- Copia dello statuto vigente della società.

Avuti questi documenti, lo studio notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante della società e, quindi, domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera del consiglio d'amministrazione, delibera dell'assemblea, ecc.).

Tutte le delibere devono essere anticipate allo studio notarile. Il giorno della stipula dell'atto notarile: **a)** se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al notaio il libro sociale per farne estratto autentico; **b)** se, invece, la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante, originale che sarà trattenuto dal notaio.

Per enti privati (associazioni, fonazioni, ecc.):

- Copia di un documento d'identità in corso di validità (carta d'identità, patente di giuda, passaporto) del legale rappresentante dell'ente.
- Copia della delibera di nomina del legale rappresentante dell'ente.
- Copia dello statuto vigente dell'ente.
- Visura camerale, anche non aggiornata, dell'ente (soltanto se l'ente è iscritto al registro delle imprese della camera di commercio).
- Copia del provvedimento di riconoscimento dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità).
- Copia del certificato che individua il legale rappresentante dell'ente (soltanto se l'ente è riconosciuto dalla Regione o dalla Prefettura o da altra Autorità).

Avuti questi documenti, lo studio notarile verificherà i poteri di firma del legale rappresentante dell'ente e, quindi, domanderà l'eventuale ulteriore documentazione necessaria (delibera dell'organo amministrativo, delibera dell'assemblea, ecc.).

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

Tutte le delibere devono essere anticipate allo studio notarile. Il giorno della stipula dell'atto notarile: **a)** se la delibera è già stata trascritta nel relativo libro sociale, dovrà essere esibito al notaio il libro sociale per farne estratto autentico; **b)** se, invece, la delibera non è ancora stata trascritta nel relativo libro sociale, occorre consegnare al notaio la delibera portante le firme in originale del presidente e del segretario verbalizzante, originale che sarà trattenuto dal notaio.

Normativa antiriciclaggio.

Ai sensi della normativa in materia antiriciclaggio, il notaio provvede all'identificazione della clientela e del titolare effettivo dell'operazione. Le parti devono dichiarare al notaio:

a) la propria attività lavorativa;
b) se persone politicamente esposte;
c) lo scopo e la natura della prestazione;
d) il valore/corrispettivo dell'operazione;
e) l'origine dei fondi impiegati;
f) il titolare effettivo dell'operazione.

Per maggiori informazioni: https://www.notariato.it/it/i-controlli-antiriciclaggio.

Immobile da ipotecare

Immobile acquistato con atto notarile:

- Copia completa dell'atto notarile di acquisto dell'immobile da ipotecare.
- Se disponibile, la planimetria catastale dell'immobile.

Abbiate cura di fare una copia completa dell'atto notarile. Spesso all'atto notarile sono allegati dei documenti (procure, delibere, planimetrie, piante dimostrative, ecc.).

Se l'immobile da ipotecare è stato acquistato con un atto di donazione, contattare immediatamente lo studio notarile.

Immobile ereditato:

- Copia della dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate.
- Copia della ricevuta (mod. F23 o mod. F24) dell'avvenuto pagamento delle imposte.
- Certificato di morte.
- Copia autentica in bollo dell'eventuale atto di rinuncia all'eredità di alcuni chiamati alla successione.
- Trattandosi di successione testamentaria, copia autentica in bollo dell'atto notarile portante il verbale di pubblicazione del testamento.
- Se disponibile, la planimetria catastale dell'immobile.

Nel caso di immobile già ipotecato:

- Copia completa del vecchio contratto di mutuo.
- Riferimenti della filiale della banca presso cui è intrattenuto il mutuo: il nominativo del referente della filiale e i suoi recapiti (telefono, *mail*, ecc.).
- Copia della ricevuta di pagamento dell'ultima rata del vecchio mutuo.

Il giorno della stipula dell'atto notarile

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.

⚠ I documenti d'identità, il tesserino di codice fiscale o sanitario e il permesso di soggiorno, ancorché anticipati allo studio notarile, dovranno essere esibiti al notaio.

⚠ I certificati anagrafici, ancorché anticipati allo studio notarile, dovranno essere consegnati in originale al notaio.

⚠ Ricordati di portare i libri sociali.

© 2020 Copyright Studio Notarile Roberto Moscatiello. Tutti i diritti riservati.