

Scuola di notariato Rolandino Passaggeri

Caso inter vivos

Due figli e una villa

Il signor Afro, di anni 75 è convivente con Marina nell'abitazione della stessa a Cesena ed ha due figli nati dal precedente matrimonio: Michele, libero professionista e Giada, infermiera, nubile con una figlia.

Il signor Afro è proprietario di una villa con parco in Forlì, viale Roma n. 15.

Il signor Afro con i figli Michele e Giada si rivolgono al notaio Romolo Romani e gli illustrano le esigenze familiari che vorrebbero soddisfare con un atto notarile da stipularsi presso il suo studio.

Afro vorrebbe mantenere il diritto di abitazione sulla villa per soddisfare la sua esigenza abitativa qualora terminasse la sua convivenza con Marina e vorrebbe trasferire la proprietà della villa a Michele in considerazione della sua maggior capacità economica, rispetto alla sorella, che gli consentirà di far fronte alle spese di manutenzione della casa.

Giada è proprietaria di un appartamento che deve essere completamente ristrutturato ma non ha la possibilità economica di far fronte alla relativa spesa.

Il signor Afro desidera trasferire la casa al figlio Michele ad un prezzo di favore, non corrispondente al valore di mercato della villa, e vorrebbe che Giada ricevesse da Michele una parte del prezzo tale da garantire la soddisfazione dei suoi diritti irrinunciabili. La villa è stata valutata euro 500.000 da un istituto bancario a cui Michele si è rivolto per ottenere un mutuo ipotecario, però le parti dichiarano che Michele ha sostenuto in proprio, nei mesi precedenti, con l'accordo di Afro, spese per circa euro 50.000 per sostituire i serramenti e piantare alberi nel parco.

Le parti dichiarano che Afro chiede al figlio Michele la somma di euro 30.000 e si sarebbero accordate affinché venga versata a Giada la somma di euro 90.000; però Michele e Giada vorrebbero che la sistemazione patrimoniale, tenuto conto dei valori dichiarati, soddisfi i diritti irrinunciabili di Giada nella futura successione di Afro e non sia impugnabile da Giada dopo la morte di Afro. Michele dichiara di essersi rivolto ad un istituto bancario e di avere ottenuto l'autorizzazione per un mutuo ipotecario fino ad euro 135.000 per l'acquisto dell'immobile; si dichiara disposto a corrispondere la somma che sia ritenuta congrua per soddisfare le esigenze illustrate.

Giada chiede che sia espressamente previsto un meccanismo che le eviti di dover sostenere in futuro spese per esigenze del padre, qualora lo stesso fosse impossibilitato a farvi fronte, per interventi sanitari, ricoveri in ospedale o in case di cura, ricoveri in case di riposo per anziani, spese per personale di assistenza. Michele vuole conoscere qual è l'importo massimo della spesa che potrebbe essere chiamato a sostenere per le esigenze sanitarie e di assistenza future del padre.

Afro chiede al notaio che la sistemazione soddisfi i diritti irrinunciabili dei figli e che mantenga la sua stabilità e definitività anche dopo l'apertura della sua successione.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani, illustrare gli istituti giuridici coinvolti nella traccia, motivare le soluzioni adottate e redigere l'atto che soddisfi le esigenze prospettate dalle parti.

Istituti da trattare: Costituzione del diritto di abitazione mediante riserva; vendita a prezzo vile, liberalità indiretta; onere apposto ad una liberalità indiretta oppure contratto a favore di terzo per la parte di prezzo destinata a Giada; determinazione della quota di legittima nella successione di Afro, divieto di patti successori, possibile accordo delle parti sulla valutazione del bene donato e dei miglioramenti arrecati da Michele; opere fatte da un terzo sul fondo altrui; onere di far fronte alle successive spese per interventi chirurgici, ricoveri, spese mediche, ecc., differenza rispetto al contratto di mantenimento, contratto aleatorio, valore massimo dell'onere corrispondente al valore della liberalità, tenuto conto della detrazione del valore del diritto di abitazione; dispensa da collazione.

Repertorio n.

Raccolta n.

Compravendita di immobile ad uso abitazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno tre del mese di maggio

- 3 maggio 2022 -

in Forlì, nel mio studio in via Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

in presenza dei signori:

- teste 1, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n.;

- teste 2, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n.;

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

Parte venditrice

- AFRO (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n., codice fiscale ..., che dichiara di essere di stato libero;

Parte acquirente

- MICHELE, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n., codice fiscale ..., che dichiara di essere (stato civile e regime patrimoniale).

È altresì presente la signora Giada, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n., codice fiscale ...

I comparanti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, in presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

Consenso e oggetto - Il signor AFRO, riservando per se stesso il diritto di abitazione vitalizio, vende al figlio signor MICHELE, che accetta ed acquista, la piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione di cui sopra, del seguente immobile sito in Comune di FORLÌ (FC), viale Roma n. 15, e precisamente:

fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con corte esclusiva distribuito sui piani interrato, terra e primo, composto da appartamento distribuito con annessi vano ad uso cantina e vano ad uso garage al piano interrato che costituiscono pertinenza dell'appartamento, confinante nell'insieme con: ..., salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Afro, al foglio

part. ... sub., via ... n., piano ..., cat., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq., r.c. euro ... - classamento e rendita proposti (appartamento, cantina e corte esclusiva);

part. ... sub., via ... n., piano ..., cat., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq., r.c. euro ... (garage);

L'area di terreno coperta su cui è costruito il fabbricato e la corte esclusiva sono riportate nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio, part., ente urbano di mq. ...

Attestazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 - L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... protocollo n. ... (part. ... sub. ...) ed in data ... protocollo n. ... (part. ... sub. ...) che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte venditrice dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto

sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare, come risulta dalla relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale redatta dal geom. ..., abilitata alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, in data ... prot. n. ... consegnata alla parte acquirente.

Dichiara, inoltre, che la rendita catastale dell'appartamento è proposta ai sensi del D.M. 701/94; al riguardo le parti chiedono che al presente atto sia riservato il trattamento di cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, trattandosi di rendita catastale proposta dalla parte in sede di accatastamento.

L'unità immobiliare risulta intestata in catasto in ditta parte venditrice, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Consistenza - Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari vendute le parti fanno riferimento alla copia dell'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni presentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio che, previa visione ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Prezzo e base imponibile catastale - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero).

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, la parte venditrice signor Orioli Afro e la parte acquirente signor Orioli Emanuele, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto 445/2000 ed alle sanzioni amministrative previste dal decreto 223/2006 in caso di falsa dichiarazione, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo della compravendita è pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) sono pagati con assegno circolare non trasferibile emesso da ..., in data ..., serie ... numero ..., all'ordine Afro;

- quanto ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) sono pagati con assegno circolare non trasferibile ... emesso da emesso da ..., in data ..., serie ... numero ..., all'ordine Giada su espressa indicazione della parte venditrice;

- quanto ad euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) saranno pagati, a mezzo bonifico bancario a favore di Giada su espressa indicazione della parte venditrice, con il netto ricavo del mutuo contratto dal signor Michele con la ... in data odierna, con rogito immediatamente successivo a questo;

b) che per la conclusione del presente contratto le parti dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

Così regolato il prezzo, la parte venditrice rilascia quietanza finale liberatoria a saldo, salvo il buon esito del mutuo indicato.

La parte acquirente, avvalendosi della facoltà concessa dal comma 497 della legge finanziaria 2006 (legge n. 266/2005), ricorrendo i presupposti ivi previsti, in quanto si tratta di cessione nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, mi chiede espressamente che la base imponibile del presente atto, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito sopra indicato

e mi dichiara che tale valore è pari ad euro ... - tenuto conto del diritto di abitazione vitalizio (coefficiente diritto di abitazione pari al ...).

Onere - Le parti riconoscono e dichiarano che il presente atto realizza due liberalità indirette: i) in favore del signor Michele per la differenza di valore dell'immobile rispetto al prezzo pagato, di cui le parti si dichiarano consapevoli; ii) in favore della signora Giada per la somma di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) corrisposta come onere dal signor Michele a favore della signora Giada per disposizione del signor Afro.

Per espresso accordo tra le parti, quale ulteriore onere, il signor Michele è obbligato a farsi carico per il futuro di qualunque esigenza di vita possa avere il padre signor Afro, che non riesca a soddisfare con le sue disponibilità, quali, a mero titolo esemplificativo: interventi sanitari, ricoveri in ospedale o in case di cura, ricoveri in case di riposo per anziani, spese per personale di assistenza, fino alla spesa massima complessiva pari al valore della liberalità indiretta ricevuta con il presente atto di cui le parti si dichiarano a conoscenza. Ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis del D.LGS. n. 346/1990 l'imposta non si applica alle liberalità indirette collegate con il trasferimento di diritti immobiliari qualora l'atto sconti l'imposta di registro in misura proporzionale.

Il signor Afro, ai sensi dell'art. 737 del codice civile, dispensa espressamente i figli Michele e Giada dalla collazione di quanto ricevuto a titolo di liberalità indiretta.

Rinuncia ipoteca legale - La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Esclusione deposito prezzo - Le parti riconoscono di essere state informate dal notaio rogante della facoltà di richiedere il deposito a cura del notaio nell'apposito conto corrente dedicato del prezzo da pagarsi contestualmente al presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013, e rinunciano espressamente a richiedere il deposito di tali somme nell'apposito conto corrente dedicato, con esonero per il notaio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Effetti e godimento - Gli effetti del presente atto decorrono dal giorno d'oggi per ogni conseguenza utile ed onerosa.

Il signor Michele prende atto dell'esistenza del diritto di abitazione vitalizio in capo al padre signor Afro il quale è espressamente dispensato dal proprietario dagli obblighi di redigere inventario e prestare garanzia.

Garanzia - La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di spese, imposte e tasse relative all'immobile venduto e, comunque, riconosce di essere debitrice di quelle maturate e divenute esigibili prima di oggi, anche se non ancora accertate, iscritte a ruolo o comunque definite con gli aventi diritto.

Conformità impianti, esclusione garanzia - La parte venditrice dichiara che gli impianti di cui all'art. 1 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/2008, collocati all'interno dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sono funzionanti e di non essere in possesso della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti; la parte acquirente, dopo aver preso atto dello stato degli impianti che dichiara di conoscere ed accettare, della documentazione consegnata dalla parte venditrice e della sua dichiarazione che precede, ai sensi dell'art. 1490, comma 2 c.c., rinuncia a qualsiasi ulteriore garanzia della parte venditrice sulla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, impegnandosi, ove necessario, a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento degli impianti ed a dotarli della dichiarazione di conformità o di rispondenza; si impegna, inoltre, a manlevare e tenere indenne la parte venditrice da qualunque responsabilità per danni causati a persone o a cose dalla non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Provenienza - La parte venditrice dichiara che quanto venduto è a lei pervenuto per costruzione, effettuata a sua cura e spese, su terreno acquistato con atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ... mod. I, trascritto a ... in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte venditrice dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ... P.G. n. ..., variante rilasciata in data ... n. ... P.G. n. ..., con relativa domanda di abitabilità presentata in data ... prot. n. ..., archiviata per silenzio assenso in data ...; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Attestato di prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.LGS. n. 192/2005 nonché della delibera dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 4 marzo 2008 n. 156 e successive modifiche, la parte venditrice mi consegna l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare venduta con il presente atto rilasciato dal geometra ... in data ... n. ... che, in copia cartacea certificata conforme da me notaio all'originale su supporto informatico, si allega al presente atto sotto la lettera "C". La parte venditrice dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza, quali in particolare: scadenza del termine di durata decennale; esecuzione di interventi di ristrutturazione o di riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica; mancata esecuzione delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico. La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare acquistata.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Gli onorari notarili sono ridotti del trenta per cento.

Dichiarazione di parentela - Ai fini della registrazione, le parti dichiarano che il signor Afro è parente in linea retta di primo grado (padre) dei signori Michele e Giada e non ha effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore degli stessi figli.

Agevolazioni prima casa - Le parti chiedono che al presente atto sia applicata l'imposta di registro al 2%, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione e relative pertinenze, avente i requisiti di cui all'art. 1, comma 2 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, ed a tal fine la parte acquirente signor MICHELE dichiara:

- a) di avere la residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;
- b) di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e dalle altre norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II-bis.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, è dovuta l'imposta di registro nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento della stessa imposta, oltre agli interessi di mora, salvo che l'acquirente, entro un anno dall'alienazione

dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La parte acquirente dichiara che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del credito d'imposta previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 in quanto non ha alienato nell'anno precedente un'abitazione acquistata con aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A.

Il venditore dichiara di non avere in corso detrazioni dall'I.R.P.E.F. previste dall'art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986 per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Imposte ipotecaria e catastale - Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto legislativo n. 23/2011, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna.

Imposta di bollo e tassa ipotecaria - Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto legislativo n. 23/2011, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono assorbite dall'imposta di registro.

Gli interessati autorizzano il notaio a conservare e trattare, nei modi previsti dalla legge, i dati personali forniti per la redazione del presente atto, ad utilizzarli per procedere a tutte le formalità e gli adempimenti previsti dalla legge ed a comunicarli a terzi mediante rilascio di copia autentica del presente atto ai sensi dell'art. 743 c.p.c. Prendono atto dell'informativa completa sul trattamento dei dati personali affissa nello studio notarile e nel sito web dello studio.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio, in presenza dei testimoni, ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli quattro per facciate tredici scritte fin qui.

F.to Afro

" Michele

" Giada

" teste 1

" teste 2

" Romolo Romani (impronta sigillo)