



IL BELLO DEL MATTONE

Consigli utili dall'esperto

Damiano Gallo, agente immobiliare e conduttore televisivo

LA COMPRAVENDITA DI UN IMMOBILE PROVENIENTE DA DONAZIONE

Capita sempre più spesso che i genitori decidano di donare un immobile a un erede. Ma cosa succede se, dopo un certo periodo, chi ha ricevuto la donazione decide di vendere l'immobile?

Rispetto a una normale compravendita, quando si tratta di una casa o di un appartamento ricevuto in donazione,



gli adempimenti burocratici sono più numerosi. Conoscerli prima potrebbe tornare molto utile.

La compravendita di un bene che proviene da donazione è una situazione particolare ma non così rara. Nel corso della mia attività mi è capitato spesso di interagire con genitori che, in vita, decidono di donare al figlio una casa, magari per agevolarlo nell'andare a vivere da solo. Poi, però, gli anni passano, il figlio cresce e la vita lo porta a volersi trasferire in un'altra città e, pertanto, decide di mettere in vendita la casa. Ed è qui che, in genere, si scopre che rispetto a un normale atto di vendita di un immobile, di cui comunque vengono mantenute tutte le regole, quando si tratta di una casa o appartamento ricevuto in donazione, gli adempimenti necessari dal punto di vista burocratico sono più complessi e numerosi. Conoscerli in anticipo può tornare molto utile.

Di fronte a un immobile che è stato "regalato", quali domande deve porsi il potenziale acquirente? Procediamo con ordine e cominciamo a spiegare che cosa si intende per donazione.

Cosa si intende per donazione e cosa comporta. Secondo l'Art.769 del Codice Civile, la donazione è "il contratto con quale per spirito di liberalità una parte arricchisce l'altra disponendo a favore di questa un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione". In pratica, la donazione è un contratto formale con il quale una parte, chiamata donante, per spirito di liberalità arricchisce un'altra, definita donatario. Una volta che la donazione è stata effettuata è difficile che

La donazione è un contratto formale con il quale una parte, il donante, per spirito di liberalità, e non dietro il pagamento di un corrispettivo, arricchisce un'altra, chiamata donatario.



questa ritorni nelle mani del donante. Se la donazione è stata fatta nel rispetto dei requisiti richiesti dal Codice Civile, l'immobile viene ricevuto in donazione tramite un atto pubblico notarile che prevede l'accettazione e la registrazione nei registri immobiliari. Da quel momento il donatario è ufficialmente proprietario dell'immobile donato e la vendita di un appartamento con queste condizioni è considerata valida a tutti gli effetti.



Come procedere nella compravendita di una casa ricevuta in donazione. Nel caso in cui il donante sia ancora in vita è possibile procedere tranquillamente con la vendita dell'immobile, come in una normale compravendita. Il vero problema di una casa ricevuta in donazione, infatti, si presenta quando la si vuole vendere dopo la successione ereditaria, ovvero dopo la scomparsa del donante. In questo caso, infatti, l'acquirente si dovrebbe preoccupare dell'esistenza di eventuali altri eredi legittimi del donatore, dal momento che sulla quota di patrimonio ricevuta in eredità incidono anche le donazioni fatte in vita dal defunto. In questo caso, potrebbe capitare che il compratore sia costretto a versare una somma di denaro agli altri eredi per evitare che questi si possano riprendere l'immobile. Considerato che il lasso di tempo in cui gli eredi possono fare ricorso è di venti anni, è evidente che la questione assume una certa rilevanza.

Consigli per l'acquirente e per il venditore.

In realtà la questione della vendita di un immobile donato in successione ereditaria avvenuta non riguarda solo l'eventuale compratore cui conviene prendere anticipata visione degli atti notarili per accertarsi della situazione oppure tutelarsi con specifiche polizze assicurative contro l'improvvisa comparsa di eredi legittimi dopo l'acquisto. Anche al venditore, infatti, si possono presentare non

La maggior parte degli istituti bancari non eroga mutui su beni immobili oggetto di donazione a meno che non vi sia un atto notarile che certifichi che eventuali eredi legittimi non rivendicheranno la proprietà dell'immobile, in futuro.

pochi problemi. L'assenza di prove sugli eredi legittimi, infatti, potrebbe compromettere l'acquisto dell'abitazione.

Primo perché i potenziali acquirenti potrebbero "scappare" per evitare futuri problemi legali. Secondo, ma non meno importante, perché la maggior parte degli istituti bancari non eroga mutui su beni immobili oggetto di donazione. Per cui, al donatario conviene sempre rivolgersi a un notaio per formalizzare il contratto di donazione e, contestualmente, farsi stilare un documento dove gli altri eventuali eredi legittimi dichiarano di non mettere in atto nessuna richiesta sull'abitazione, in futuro.



Obblighi del mediatore immobiliare nella compravendita di un immobile proveniente da donazione.

E il mediatore immobiliare, in tutto ciò, quali obblighi ha? Con una sentenza specifica, la Corte di Cassazione ribadisce che il mediatore immobiliare è obbligato a comunicare all'acquirente che il bene oggetto di compravendita è di provenienza donativa. In tal modo, continua la Cassazione, si porta a conoscenza la parte che sta acquistando di quali siano le possibili azioni che eventuali eredi pretermessi potrebbero avviare nei suoi confronti. Questa comunicazione è un dovere e una responsabilità del mediatore il quale deve informare correttamente l'acquirente di ogni circostanza che potrebbe avere e degli effetti pregiudizievoli sull'esito di una compravendita. Laddove, invece, sia mancata questa informazione, l'agente immobiliare sarà responsabile delle eventuali ripercussioni negative. 🏠