

DOMANDA & RISPOSTA

LA NUOVA RUBRICA DI COFIM SERVIZI IMMOBILIARI

Affitto, gestione immobiliare, compravendita, normative edilizie...

Il mondo immobiliare può generare negli utenti dubbi e interrogativi di ogni sorta. Con la nuova rubrica **"DOMANDA&RISPOSTA"** Cofim Immobiliare mette a disposizione il suo team per rispondere alle domande degli utenti condividendone la risposta con una newsletter tutta nuova.

ACQUISTO DI UN APPARTAMENTO PROVENIENTE DA UNA DONAZIONE

Il Signor Enrico Biratti ci chiede: sono in trattativa per l'acquisto di un appartamento che proviene da una donazione. A che problemi vado incontro in caso la vendita si concluda?

RISPOSTA

Il notaio incaricato della vendita per prima cosa le chiederà l'atto di provenienza dell'immobile. L'atto di provenienza è il documento che attesta la proprietà del bene. Un immobile può essere, semplificando, arrivata all'attuale proprietario o con un atto di acquisto regolarmente registrato da un notaio o da una eredità con atto di successione o attraverso una donazione.

Vediamo questo ultimo caso.

Spesso i genitori quando acquistano un immobile, per evitare future imposte di successione, lo intestano al figlio con un atto di donazione, riservandosi l'usufrutto. Alla morte del genitore l'usufrutto ovviamente decade e la proprietà rimane al figlio. E qui le cose possono complicarsi.

Perché?

Pensiamo al caso in cui i genitori abbiano due figli. Ad uno hanno intestato un immobile con donazione, ad un altro hanno regalato una somma in denaro di pari entità. Ma può capitare che di questo denaro non vi sia traccia o, per ragioni varie, la sua entità sia diversa dal valore dell'immobile. Ecco che siamo in presenza di un potenziale rischio per l'acquirente.

Vediamo quale.

Il secondo figlio potrebbe richiedere, alla morte del genitore, che gli venga riconosciuta la quota di eredità che era stata, diciamo così, sottratta nel momento in cui il genitore fece la donazione con una richiesta che si chiama in termine tecnico di riduzione.

Ci si tutela da questo rischio facendo partecipare all'atto di vendita il figlio che potrebbe accampare diritti e raccogliendo la sua espressa rinuncia a future azioni di riduzione.

La giurisprudenza non è concorde sul fatto che tale rinuncia sia efficace nel caso in cui il genitore sia ancora in vita.

Ma c'è un altro pericolo quando siamo in presenza di una donazione: l'eventuale azione di riduzione di un figlio "sconosciuto" che si fa improvvisamente vivo e che può provare di essere legittimario.

Quello che leggiamo sul caso Maradona insegna.

Ricordiamo inoltre che la maggior parte delle banche non concede un mutuo per immobili provenienti da donazione.

Fortunatamente da qualche tempo è presente un'assicurazione, proposta dai Lloyds inglesi, che garantisce, a fronte del pagamento di un premio pari circa all'1% del valore assicurato, il pagamento di eventuali somme che dovessero essere pagate a fronte di una legittima azione di riduzione.

A fronte di questa garanzia la maggior parte delle banche acconsentono all'erogazione di un mutuo.

COFIM RISPONDE ALLE TUE DOMANDE ONLINE

La nuova rubrica **"DOMANDA&RISPOSTA"** di COFIM Immobiliare è aperta a tutti gli utenti che desiderano approfondire un qualunque quesito di natura immobiliare.

Invia un tuo messaggio alla mail **domandarisposta@cofim-immobiliare.it** e il nostro team di esperti risponderà in breve tempo.



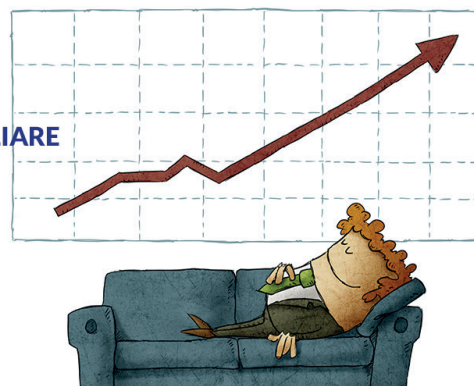
NUOVO SITO WEB

COFIM GESTIONE IMMOBILI

SERVIZI SU MISURA PER LA GESTIONE DEL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE

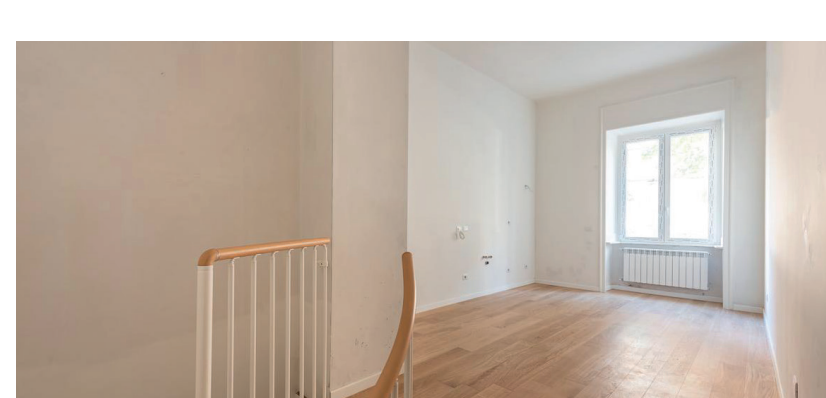
**NOI SIAMO IL TEMPO CHE TI MANCA
E TI TUTELIAMO CON UNA
GESTIONE SICURA DEL TUO IMMOBILE**

[HTTPS://WWW.COFIGESTIONEIMMOBILI.IT/](https://www.cofim-gestioneimmobili.it/)



IMMOBILI IN VENDITA E IN AFFITTO

IN VENDITA



MILANO

Via Battistotti Sassi bellissimo trilocale su due piani di nuova realizzazione con finiture di pregio di 90 mq.; aria condizionata, serramenti in PVC con doppia vetro camera, teleriscaldamento.

[SCHEDA IMMOBILE](#)

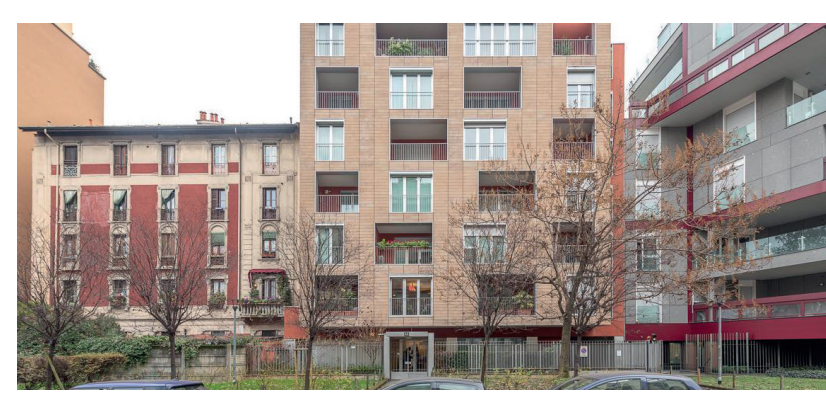


MARINA DI PIETRASANTA

Località Tonfano, a circa 1 km dal mare, in un elegante e tranquillo contesto residenziale di recente costruzione, vendiamo un quadrilocale completamente ristrutturato con finiture di pregio di 130 mq.

[SCHEDA IMMOBILE](#)

IN AFFITTO



MILANO

Viale Caldara, con servizio di portineria e palestra ad uso privato dei condomini proponiamo al terzo piano elegante appartamento di 155 mq. completamente arredato.

[SCHEDA IMMOBILE](#)



PORTO CERVO

Via Cerbiatta, bellissimo trilocale arredato di 100 mq. composto da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere, due bagni, veranda coperta in parte. Cantina ed un posto auto al piano interrato.

[SCHEDA IMMOBILE](#)

**OTTENIAMO IL MASSIMO DAL TUO IMMOBILE
DA VENDERE O AFFITTARE**

