

Avv. Maria Silvia Zampetti  
Via L.S. Cherubini 20 - 50121 Firenze  
*avvocato.zampetti@studiolegalezampetti.it*

# TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI

## **L'ATTIVITÀ DI CONSULENZA DELL'AVVOCATO**

Firenze, 10 febbraio 2015

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

# L'AVVOCATO E LA COMPRAVENDITA

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

E' consulenza stragiudiziale

L. 31.12.2012, N. 247 (legge forense)

**art. 2, comma 5**

Sono attività esclusive dell'avvocato, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge, l'assistenza, la rappresentanza e la difesa nei giudizi davanti a tutti gli organi giurisdizionali e nelle procedure arbitrali rituali.

**art. 2, comma 6**

Fuori dei casi in cui ricorrono competenze espressamente individuate relative a specifici settori del diritto e che sono previste dalla legge per gli esercenti altre professioni regolamentate, l'attività professionale di consulenza legale e di assistenza legale stragiudiziale, ove connessa all'attività giurisdizionale, se svolta in modo continuativo, sistematico e organizzato, è di competenza degli avvocati.

**QUALE E' L'ATTIVITA' DI CONSULENZA DELL'AVVOCATO  
CHE ASSISTE LE PARTI  
NELL'AMBITO DI UNA COMPRAVENDITA?**

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

# DEFINIZIONE ED INQUADRAMENTO RISPETTO AD ALTRE FIGURE PROFESSIONALI

## RISPETTO AL NOTAIO

- 1) necessarietà
- 2) imparzialità

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

# RISPETTO ALL'AGENTE IMMOBILIARE



**RISPETTO AL COMMERCIALISTA**

**RISPETTO AD ALTRE FIGURE PROFESSIONALI**

**(GEOMETRI, INGEGNERI, ARCHITETTI, ALTRI)**

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

**E QUINDI?**

**L'AVVOCATO ASSISTE UNA DELLE DUE PARTI DELLA  
COMPRAVENDITA, AL FINE DI:**

- GARANTIRE UN BUON ESITO DELL'AFFARE;**
- EVITARE UN AFFARE RISCHIOSO.**

**MOLTO SPESSO PERO' I CLIENTI ARRIVANO QUANDO SI SONO  
GIA' OBBLIGATI A VENDERE O AD ACQUISTARE E SONO SORTI  
PROBLEMI**

**IN TAL CASO, IL COMPITO PRINCIPALE DELL'AVVOCATO E'  
QUELLO DI TENTARE DI LIMITARE I DANNI**

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

# ASSISTENZA ALLA PARTE ACQUIRENTE

## **A) LA PROVENIENZA DEI BENI**

sulla base degli atti di provenienza

Nel caso in cui il venditore non sia in possesso degli atti di  
provenienza:

visure ipocatastali

**BANCA DATI SISTER - AGENZIA DELLE ENTRATE**

<https://sister.agenziaentrate.gov.it/MainSceltaServizioAccesso.do?tipo=M>

(per sicurezza: visure ipocatastali al ventennio)

## **POSSIBILI PROBLEMI: La provenienza donativa**

Tutela dei legittimari

Azione di riduzione delle donazioni o delle disposizioni del testamento lesive:

Legittimazione passiva: donatario

Onere della prova:

1. essere erede rientrante fra i c.d. legittimari;

2. di aver diritto ad una quota di eredità superiore a quanto gli è stato devoluto per testamento.

Nel caso in cui sia dimostrata la sussistenza di tali circostanze, il donatario dovrà restituire i beni a lui donati o corrispondere la somma cui l'erede dimostri di aver diritto.

Se il donatario ha venduto a terzi gli immobili donati, il legittimario, se il donatario non abbia altri beni sui quali soddisfare le proprie ragioni, potrà chiedere ai successivi acquirenti la restituzione del bene.

L'azione di restituzione può essere intrapresa se non sono decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione.

Art. 563 cod. civ. Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione

*Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili.*



**POSSIBILI PROBLEMI:**  
**La provenienza successoria**

Art. 534 c.c.

L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo.

Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede.

La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente.

## **POSSIBILI PROBLEMI:**

### **La prelazione legale**

#### **La prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici**

Articolo 59 D.lgs 42/2004 - Denuncia di trasferimento

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.
  2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:
    - a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
    - b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
    - c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.
  3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.
- OMISSIS

Articolo 61 D.lgs 42/2004 – secondo comma

Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.

## **La prelazione agraria in favore dei coltivatori diretti**

Art. 8 legge n. 590/1965: diritto di prelazione del conduttore di un fondo con destinazione agricola nel caso di vendita a titolo oneroso; il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni. Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dell'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Art. 7 legge n. 817/1971: diritto di prelazione del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché non vi sia alcuno che li detenga per coltivarli.

## La prelazione urbana in favore dei conduttori d'immobili

Artt. 38 e 39 legge n. 392/1978

### **Locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo:**

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni. Qualora il proprietario non provveda alla notificazione o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Art. 3 legge 431/1998

**Locazioni di immobili urbani ad uso abitativo** (contratti 3+2), quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

NB: solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza ai sensi della lettera g (per vendere a terzi l'unità immobiliare).

## **La prelazione negli immobili da costruire**

Art. 9 del D.Lgs. n. 122/2005

Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto.

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

## **POSSIBILI PROBLEMI:**

**La presenza di vincoli, servitù, oneri**

## **B) REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE**

Relazione tecnico specializzato:  
conformità urbanistico-edilizia  
conformità stato di fatto a planimetria catastale

Nel caso di difformità, prevedere esplicitamente diritti e doveri delle parti nel caso in cui la domanda di sanatoria venga respinta dall'autorità competente. Non tutti gli abusi, infatti, possono essere sanati e quindi il rischio è di dover successivamente eliminare l'abuso commesso dal precedente proprietario o di vedersi demolire parte del bene acquistato.

**C) La situazione coniugale**  
estratto atto di matrimonio

**D) La situazione fiscale**

- regolarità pagamenti (non c'è più privilegio ex art 2771)
- regime fiscale della vendita



## **E) Situazione condominiale**

Art. 63 disp.att.c.c. (L. 11.12.2012, n. 220) – terzo comma

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- spese ordinarie
- spese straordinarie
- conformità normativa sicurezza impianti

## **F) Se il venditore è un soggetto fallibile**

**Contratto preliminare: trascrizione**

**Contratto definitivo: perizia sulla congruità del prezzo**

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

## **G) IL PREZZO DELL'IMMOBILE**

## **H) ASSISTENZA CONTRATTUALE**

- PROPOSTA / ACCETTAZIONE
- CONTRATTO PRELIMINARE / CONTRATTO DEFINITIVO
- LE CLAUSOLE DEL CONTRATTO

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

# ASSISTENZA ALLA PARTE VENDITRICE

## Aspetti problematici:

- Consegna del possesso
- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori
- Solvibilità dell'acquirente

## **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL TRASFERIMENTO**

- 1) **RELAZIONE TECNICA:** conformità urbanistica, conformità stato di fatto a planimetria catastale
  
- 2) **ATTI DI PROVENIENZA** (multiproprietà)

### **3) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Art. 6 D.l. 4.6.2013, n. 63, conv. in l. 3.8.2013, n. 90: tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), **A PENA DI NULLITA' DEL TRASFERIMENTO**



## 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 30 d.p.r. 6.6.2001, n. 380 (vecchio art. 18 l. 28.2.1985, n. 47)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di **diritti reali relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

VALIDITA' TEMPORALE DEL CERTIFICATO

## 5) SITUAZIONE CONDOMINIALE

attestazione dell'amministrazione dal quale risulta la regolarità pagamenti e l'assenza di delibere relative a spese straordinarie

## **Dopo la vendita**

**Aggiornare dati anagrafe condominiale entro 60 giorni**

**Art. 63 disp.att.c.c. (L. 11.12.2012, n. 220) – quarto comma**

**Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.**

TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - 10 FEBBRAIO 2016  
Avv. Maria Silvia Zampetti

**GRAZIE!**

Avv. Maria Silvia Zampetti  
Via L.S. Cherubini 20 - 50121 Firenze  
*avvocato.zampetti@studiolegalezampetti.it*