

L'acquisto di un bene con denaro altrui. Aspetti problematici e tecniche redazionali

Assai frequenti sono le ipotesi in cui un soggetto proceda all'acquisto di un bene, utilizzando una provvista fornita da altri. Si pensi, a mero titolo esemplificativo, a colui che, al fine di aiutare il proprio figlio, decida di elargirgli le somme necessarie a permettergli di divenire proprietario di un bene immobile. Troppo spesso simili acquisti vengono compiuti senza prestare la giusta attenzione alle conseguenze, anche fiscali, che possono discendere da simili operazioni. Non si vuole certo dire che pratiche di questo tipo non siano lecite, bensì solo evidenziare quali accorgimenti porre in essere al fine di assumere una decisione consapevole.

La donazione indiretta e il suo oggetto

L'acquisto di un bene con denaro altrui, se il denaro viene elargito per spirito di liberalità, indubbiamente configura un'ipotesi di negozio liberale. Si è molto discusso, soprattutto in passato, se dovesse in esso individuarsi un'ipotesi di donazione diretta (del denaro) ovvero indiretta, e in tale ultimo caso quale fosse l'oggetto della donazione stessa.

La qualificazione in termini di liberalità diretta, comporta problematiche non facilmente superabili in ordine alla validità del negozio stesso. Ai sensi dell'[articolo 782](#), comma 1, cod. civ., infatti, “*la donazione deve essere fatta per atto pubblico, sotto pena di nullità*”. Solo qualora si trattasse di una donazione di modico valore, potrebbe concludersi per la validità dell'atto donativo, posto che l'[articolo 783](#), cod. civ. prevede che “*la donazione di modico valore che ha per oggetto beni mobili è valida anche se manca l'atto pubblico, purché vi sia stata la tradizione*”. Difficilmente, nei casi di acquisto di beni immobili potrà parlarsi di valore “modico”. Conseguenza di tale nullità sarebbe il sorgere di un obbligo di restituzione in capo al figlio verso il padre. E vi è da sottolineare come, a giudizio di alcuni, non irrilevanti sarebbero le conseguenze anche dal punto di vista fiscale. Se la donazione tra padre e figlio sconta un'imposta di donazione del 4% solo per l'eccedenza rispetto alla franchigia di 1 milione di euro, il non poterla

ritenere, nel caso *de qua*, una valida donazione, potrebbe condurre ad una riqualificazione del negozio in termini di prestito, con applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3%.

In dottrina e giurisprudenza, prevale nettamente l'opinione che si sia in presenza di una donazione indiretta, ma non vi è unanimità di consensi su quale ne sia l'oggetto. Fino a una pronuncia a Sezioni Unite del 1992, di cui *infra*, anche in giurisprudenza sembrava prevalere la tesi secondo la quale oggetto della donazione era il denaro:

“Qualora determinati immobili siano stati acquistati in vita dall'ascendente, con denaro proprio, in nome e nell'interesse dei figli, la ricostruzione del patrimonio ereditario deve compiersi mediante collazione del denaro sborsato per l'acquisto e non già dei beni acquistati con il denaro stesso. L'imputazione o il conferimento sono soggetti in questo caso al principio nominalistico con esclusione di qualsiasi rivalutazione”. (Cassazione, sentenza n. 1255/1973).

Questa impostazione, ancora sostenuta in dottrina, si basa sulla considerazione che ciò che esce dal patrimonio del donante non è mai l'immobile, bensì il denaro. Solo tale bene potrà essere oggetto dell'obbligo di collazione o imputazione. Ma nel corso degli anni, ragioni di natura più prettamente economica che giuridica (l'elevato tasso di inflazione e il rivalutarsi in maniera considerevole degli immobili), hanno fatto avvertire l'esigenza di rivedere tale impostazione. I diritti dei legittimari, infatti, possono subire una notevole compressione a seconda che oggetto della donazione sia il denaro ovvero l'immobile: nel primo caso, vigendo il principio nominalistico, la somma non sarà rivalutabile e dovrà procedersi, eventualmente, alla sola conversione alla valuta corrente (100.000.000 di lire donati nel 1999, all'apertura della successione del donante, avvenuta nel 2018, saranno valutati in 51.645,69 euro). Nel caso in cui oggetto della donazione venisse considerato l'immobile, lo stesso dovrà essere valutato con riferimento al momento di apertura della successione. Già nel 1989, la Cassazione con [sentenza n. 596/1989](#) statuiva che:

“ai fini di cui agli articoli 555, 556, 564, comma 2 e 746 cod. civ., nel caso in cui l'ascendente provveda con proprio denaro al pagamento del prezzo di un immobile acquistato dal discendente, costituendo la vendita mero strumento formale di trasferimento della proprietà del bene per l'attuazione di un complesso procedimento di arricchimento del destinatario del detto trasferimento, si ha donazione indiretta non già del denaro ma dell'immobile, poiché, secondo la volontà del disponente, alla quale aderisce il donatario, di quest'ultimo bene viene arricchito il patrimonio del beneficiario, nel quale, invece, non è mai entrato il denaro utilizzato per l'acquisto”.

Il contrasto giurisprudenziale esistente, portava alla nota pronuncia a Sezioni Unite [n. 9282/1992](#) in forza della quale:

“nell’ipotesi di acquisto di un immobile con denaro proprio del disponente e intestazione ad altro soggetto, che il disponente medesimo intenda in tal modo beneficiare, con la sua adesione, la compravendita costituisce strumento formale per il trasferimento del bene e il corrispondente arricchimento del patrimonio del destinatario, e, quindi, integra donazione indiretta del bene stesso, non del denaro. Pertanto, in caso di collazione, secondo le previsioni dell’articolo 737, cod. civ., il conferimento deve avere a oggetto l’immobile, non il denaro impiegato per il suo acquisto”.

Sebbene non soddisfi pienamente, il criterio sopra enunciato appare, a oggi, ancora prevalente, nonostante siano certamente mutate le sottese ragioni economiche che ne erano alla base: non solo l’inflazione è a livelli sensibilmente più bassi rispetto al passato, bensì anche la contrazione del mercato immobiliare non rende più così evidenti le differenze tra i 2 oggetti di donazione. Nel corso degli anni, anche la giurisprudenza ha dovuto chiarire e precisare i limiti della propria opinione, per evitare conseguenze paradossali, soprattutto in ordine alla circolazione degli immobili. Affermare, infatti, aprioristicamente che oggetto della donazione sia l’immobile e tale sia il bene da considerare ai fini di collazione, imputazione e ogni altro aspetto di natura successoria, dovrebbe portare alla conseguenza che esso sarebbe altresì passibile di azione di restituzione. Un legittimario leso o pretermesso potrebbe, così ragionando, aggredire (al ricorrere di tutte le condizioni di legge) il bene immobile anche qualora questo sia stato nel frattempo trasferito a terzi.

La giurisprudenza (Cassazione, [sentenza n. 11496/2010](#)), consapevole delle inaccettabili conseguenze che un simile ragionamento avrebbe sul mercato, ha così precisato che:

“nell’ipotesi di donazione indiretta di un immobile, realizzata mediante l’acquisto del bene con denaro proprio del disponente e intestazione ad altro soggetto, che il disponente medesimo intenda in tal modo beneficiare, la compravendita costituisce lo strumento formale per il trasferimento del bene e il corrispondente arricchimento del patrimonio del destinatario, che ha quindi a oggetto il bene e non già il denaro. Tuttavia, alla riduzione di siffatta liberalità indiretta non si applica il principio della quota legittima in natura (connaturata all’azione nell’ipotesi di donazione ordinaria di immobile ex articolo 560, cod. civ.), poiché l’azione non mette in discussione la titolarità dei beni donati e l’acquisizione riguarda il loro controvalore, mediante il metodo dell’imputazione; pertanto mancando il meccanismo di recupero reale della titolarità del bene, il valore dell’investimento finanziato con la donazione indiretta dev’essere ottenuto dal legittimario leso con le modalità tipiche del diritto di credito, con la conseguenza che, nell’ipotesi di fallimento del beneficiario, la domanda è sottoposta al rito concorsuale dell’accertamento del passivo ex articoli 52 e 93, L.F.”.

E ha, altresì, precisato, con [sentenza n. 2149/2014](#), come sia necessario, perché possa aversi donazione

indiretta dell'immobile, che il prezzo di acquisto sia pagato per intero dal genitore. In caso anche una minima parte del prezzo sia stata, invece, pagata (anche) dal figlio, non potrà aversi che donazione del denaro:

“giacché la corresponsione del denaro costituisce una diversa modalità per attuare l'identico risultato giuridico-economico dell'attribuzione liberale dell'immobile esclusivamente nell'ipotesi in cui ne sostenga l'intero costo”.

I profili fiscali

Anche la donazione indiretta sconta l'imposta di donazione, negli stessi casi e con le stesse aliquote e franchigie previste in tema di donazione diretta. Potrebbe, pertanto, ritenersi fiscalmente indifferente ricorrere a una o altra delle tipologie liberali. La differenza risiederebbe solo nel costo notarile dell'atto, necessario solo nelle ipotesi di donazione diretta. In realtà, esiste una norma, l'[articolo 1](#), comma 4-bis, D.Lgs. 346/1990, in forza della quale:

“ferma restando l'applicazione dell'imposta anche alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione, l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'Iva”.

Pertanto, nel caso in cui la donazione indiretta sia realizzata contestualmente a un atto di compravendita immobiliare, soggetto a imposta di registro o Iva, la donazione non sconterebbe alcuna imposta, anche qualora fosse superiore all'importo rientrante nella franchigia. La rilevanza di tale “non applicazione” emerge, soprattutto, nelle ipotesi di liberalità che non gioverebbero della franchigia prevista per parenti in linea retta o coniugi. Si pensi, ad esempio, al caso di 2 conviventi non uniti in matrimonio. Una eventuale donazione diretta di denaro tra di loro, sarebbe soggetta a un'imposta pari all'8%. Ricorrendo allo schema della donazione indiretta, attraverso cui uno dei conviventi finanzia l'acquisto dell'immobile a favore dell'altro, non si avrebbe alcuna imposizione fiscale sulla liberalità così realizzata.

Riguardo alla previsione normativa citata, si è avuto di recente modo di precisare come non sia sufficiente l'effettiva provenienza del denaro da parte di un terzo per poter ricollegare tale dazione a un'ipotesi di donazione indiretta e, quindi, invocare l'esenzione dal tributo. È, altresì, necessario che detta provenienza sia esplicitata in atto e, pertanto, vi sia un collegamento diretto ed espresso tra negozio indiretto e somma elargita.

La Cassazione, con [sentenza n. 13133/2016](#) ha affermato che:

“l'esenzione dal tributo (e, più in generale, la fruizione del beneficio fiscale) presuppone l'esplicito esercizio del diritto corrispondente da parte del contribuente il quale, a tal fine, è conseguentemente onerato dal farne espressa dichiarazione in atto; ciò allo scopo di certa e tempestiva Individuazione degli elementi fondamentali e costitutivi del rapporto tributario, oltre che di porre l'Amministrazione finanziaria in condizione di immediatamente rilevare e verificare l'effettiva sussistenza dei presupposti di non imponibilità. La mancata dichiarazione negli atti di compravendita, in definitiva, esula dalla sfera di applicazione della disposizione in oggetto, rendendo la liberalità indiretta tassabile - ex articolo 56-bis cit. - in quanto dichiarata dai beneficiari, in via del tutto contingente e casuale, soltanto nel corso di un diverso accertamento intrapreso a loro carico”.

Le modalità pratiche per la realizzazione della donazione indiretta

Un'ulteriore considerazione merita attenzione, al fine di poter individuare quale possa essere la strada da percorrere al fine di porsi al riparo da qualsiasi tipo di contestazione. Prima della c.d. Legge Bersani (L. 248/2006), gli atti di vendita (inutile negarlo) presentavano spesso indicazioni non veritiere circa il prezzo di vendita e non era previsto alcun obbligo di indicazione specifica delle modalità di pagamento. Dopo l'intervento legislativo che ha imposto tale indicazione e ha previsto che (nella maggioranza dei casi) la tassazione avvenga sulla base del valore catastale degli immobili, indipendentemente dal prezzo pagato, i rogiti notarili contengono elementi sufficienti per determinare la provenienza del denaro impiegato per l'acquisto. A questa maggiore trasparenza consegue il più semplice accertamento e verifica da parte di soggetti terzi, siano essi degli eventuali legittimari lesi o pretermessi, ovvero l'Agenzia delle entrate. Il far emergere, pertanto, sin dall'atto di vendita l'esistenza della donazione indiretta, può comportare diversi vantaggi che, una volta, venivano messi in contrapposizione con la maggiore “segretezza” dei pagamenti al fine di valutare la strada da intraprendere. Oggi, un genitore, posto che non è più così semplice “nascondere” la somministrazione di denaro a favore di un proprio figlio per l'acquisto di un bene, potrà astrattamente percorrere 2 strade.

Innanzitutto, potrà effettuare una donazione diretta del denaro che, successivamente, il figlio potrà impiegare per l'acquisto; e in tal caso si avrà una donazione diretta, (eventualmente soggetta a imposta) da stipularsi necessariamente per atto notarile pubblico. E la necessità dell'atto pubblico, a tal fine, è ulteriormente confermata da una recente pronuncia a Sezioni Unite della Cassazione ([sentenza n. 18725/2017](#)), che ha statuito:

“il trasferimento per spirito di liberalità di strumenti finanziari dal conto di deposito titoli del beneficiante a quello del beneficiario realizzato a mezzo banca, attraverso l'esecuzione di un ordine di bancogiro impartito dal disponente, non rientra tra le donazioni indirette, ma configura una donazione tipica a esecuzione indiretta; ne deriva che la stabilità dell'attribuzione patrimoniale presuppone la stipulazione dell'atto pubblico di donazione tra beneficiante e beneficiario, salvo che ricorra l'ipotesi della donazione di modico valore”.

Non sarà, quindi, possibile effettuare (come, purtroppo, troppo spesso accadeva) un bonifico con causale “regalia” o “donazione” per realizzare l'effetto voluto: l'operazione bancaria non è sufficiente a integrare lo schema del negozio indiretto.

La seconda opzione percorribile da parte del genitore sarà quella di effettuare in via diretta il pagamento a favore del venditore, ai sensi e per gli effetti di cui all'[articolo 1180](#), cod. civ.. E questa soluzione appare preferibile, per i sopra ricordati benefici fiscali, ogni qualvolta donante e donatario non siano legati da rapporti di coniugio o parentela, ovvero per i casi in cui sia erosa la franchigia e, pertanto, la eventuale donazione diretta scontrerebbe la relativa imposta.

Ci si deve, infine, interrogare sulla necessaria o meno partecipazione del soggetto donante all'atto di vendita. In altri termini: è sufficiente che la dichiarazione circa la provenienza del denaro sia fatta unilateralmente dal soggetto beneficiario ovvero deve intervenire colui che ha somministrato il denaro per confermarne la provenienza? Al riguardo deve riportarsi il pensiero della Suprema Corte che, chiamata a statuire circa la portata probatoria della dichiarazione del genitore-donante contenuta nel rogito notarile di vendita in ordine alla esistenza o meno della donazione indiretta, ha statuito come l'atto pubblico formi piena prova soltanto della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha redatto, nonché delle dichiarazioni rese dalle parti dinanzi a lui o degli altri fatti che egli attesti avvenuti in sua presenza o da lui compiuti, e non anche della veridicità intrinseca delle predette dichiarazioni o della loro rispondenza alle effettive intenzioni delle parti e non ha quindi ritenuto sufficiente la mera dichiarazione per provare la effettività della liberalità, dovendosi, pertanto, in altro modo provare la provenienza del denaro utilizzato per l'acquisto quando non direttamente pagato da parte del genitore, ma magari fatto transitare prima dal conto corrente del figlio che ha, poi, emesso l'assegno circolare favore del venditore.

Se la dichiarazione del donante non è quindi necessaria e sufficiente a fornire piena prova della natura indiretta della liberalità, non si vede perché essa dovrebbe essere necessaria al fine di far emergere, ai soli fini fiscali di cui sopra, l'esistenza di un collegamento negoziale che legittimi l'esenzione dall'imposta di donazione. Sarà, pertanto, possibile stipulare un ordinario atto di vendita in cui verrà

esplicitata la provenienza della provvista utilizzata per l'acquisto; ciò potrà avvenire tanto con l'intervento del somministrante quanto per dichiarazione unilaterale del solo donatario.

Atto di acquisto di bene con denaro altrui

Con intervento in atto del "donante"

Repertorio n.

Raccolta n.

Vendita

Repubblica italiana

L'anno, il giorno del mese di

In

Avanti a me Dottor Romolo Romani, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, sono presenti i signori:

- Tizio, nato a il, residente a, Codice fiscale:

quale "parte venditrice"

- Caio, nato a il, residente a, Codice fiscale:

quale "parte acquirente"

Interviene altresì al presente atto il signor:

- Caione, nato a il, residente a, Codice fiscale:

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue.

Il signor Tizio

vende

al signor Caio, che accetta e acquista, la piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di, nello stabile in Via e precisamente:

* Appartamento a uso abitazione, posto al piano, composto da

Il tutto censito nel vigente Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio, particella, subalterno, Via, piano, categoria, classe, vani, superficie catastale totale mq., Rendita Catastale euro

Confini, da nord in senso orario:

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-*bis*, L. 52/1985:

* si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, previa visione e approvazione, si allega in copia al presente atto sotto la lettera "A";

* la Parte Venditrice dichiara e la Parte Acquirente prende atto che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto;

* l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del Condominio, in ragione di millesimi

Prezzo

La vendita viene effettuata per il prezzo dichiarato dai componenti di euro, somma che la Parte venditrice dichiara di aver ricevuto e di ricevere con i mezzi di pagamento infra descritti dalla Parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero del competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio da responsabilità al riguardo.

Con riferimento all'articolo 36, comma 22, D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006, i componenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e da me Notaio resi edotti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria nonché sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace dichiarazione dei dati, sotto la propria responsabilità attestano che:

a) il corrispettivo della presente compravendita è stato e viene pagato come segue:

- quanto a euro mediante assegno bancario non trasferibile n. tratto in data su Banca Alfa Spa, agenzia di, intestato alla parte venditrice;

- quanto a euro mediante assegno circolare non trasferibile n. emesso in data da Banca Alfa Spa, agenzia di, intestato alla parte venditrice.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 comma 4-*bis*, D.Lgs. 346/1990 il signor Caio dichiara che l'intera provvista del prezzo gli è stata fornita dal proprio padre Caione, odierno componente, il quale conferma la donazione indiretta con la sottoscrizione del presente atto;

b) per la stipula del presente contratto si sono avvalsi dell'opera dell'agenzia immobiliare ".....", iscritta nel Registro Imprese di con codice fiscale e numero di iscrizione, partita Iva, iscritta al R.E.A. presso la CCIAA Metropolitana di al n., in persona del titolare signor, nato a il, preposta alla mediazione di cui all'articolo 11, D.M. 452/1990.

A detto mediatore la Parte Venditrice ha corrisposto la provvigione concordata di euro comprensivi di Iva, mediante

A detto mediatore la Parte Acquirente, ha corrisposto la provvigione concordata di euro comprensivi di Iva, mediante

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'articolo 1, comma 497, L. 266/2005 la Parte acquirente, con l'adesione della Parte venditrice, dato atto che la presente cessione interviene a favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e ha per oggetto immobile a uso abitativo e relative pertinenze, richiede che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro sia costituita dal valore delle porzioni immobiliari in contratto determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita alle porzioni immobiliari in oggetto, risulta ammontare a euro

La presente vendita viene stipulata sotto l'osservanza dei seguenti

P A T T I

1) Quanto in contratto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da persone e cose, con ogni inerente ragione, azione, accessione, servitù e pertinenza, pervenuto alla Parte venditrice in forza di; atto al quale si rinvia per quanto in esso contenuto o richiamato.

2) Dichiara la Parte Venditrice che quanto in contratto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, oneri e privilegi in genere.

Pertanto presta alla Parte Acquirente tutte le garanzie per i casi di evizione e molestia.

3) Proprietà, possesso e godimento di quanto venduto vengono trasferiti alla Parte Acquirente con oggi a tutti gli effetti utili e onerosi.

La Parte Venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento delle imposte e dei tributi relativi agli immobili in contratto e si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da eventuali avvisi di pagamento notificati successivamente alla data odierna ma riferiti al tempo in cui la parte venditrice medesima era proprietaria.

4) La Parte Venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate alla data odierna e ne presta manleva alla Parte acquirente.

Parte Venditrice inoltre si riserva eventuali agevolazioni fiscali in sede Irpef collegate a spese straordinarie o di risanamento energetico sostenute.

La Parte Acquirente si obbliga a osservare il vigente Regolamento di Condominio.

5) Ai sensi della L. 151/1975:

- il signor Tizio dichiara di essere

- il signor Caio dichiara di essere

6) Le Parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio, di parentela in linea retta, di unione civile o tale considerato ex articolo 26, comma 1, D.P.R. 131/1986.

7) Spese e imposte del presente atto, inerenti e dipendenti, sono a carico della Parte acquirente.

.....(Eventuale richiesta dei benefici fiscali "prima casa")

8) Con riferimento alla L. 47/1985 e al D.P.R. 380/2001, il signor Tizio dichiara che la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata in forza di

e che, successivamente alla fine dei lavori, non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o concessori.

Garantisce, pertanto, la Parte Venditrice la conformità delle unità immobiliari in oggetto alle vigenti norme edilizie e il possesso dei requisiti per il rilascio del certificato di agibilità.

9) La Parte Venditrice dichiara infine, ai sensi della vigente normativa in tema di certificazione e prestazione energetica degli edifici, che l'appartamento in oggetto è dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto in data da, Soggetto Certificatore n., Codice identificativo n. che, in copia su supporto cartaceo certificata da me Notaio in data conforme all'originale su supporto informatico, si allega al presente atto sotto la lettera "B" e attesta espressamente l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto.

La Parte Acquirente dichiara di essere stata edotta della normativa energetica, in particolare che dal 15 ottobre 2014 è in vigore la disciplina in materia di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e di libretto d'impianto, che incide sulla vigenza dell'attestato di prestazione energetica, e di aver ricevuto la relativa documentazione comprensiva dell'attestato.

Richiesto io Notaio

Senza intervento in atto del "donante"

Repertorio n.

Raccolta n.

Vendita

Repubblica italiana

L'anno, il giorno del mese di

In

Avanti a me Dottor Romolo Romani, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, sono presenti i signori:

- Tizio, nato a il, residente a, codice fiscale:;
quale "parte venditrice"

- Caio, nato a il, residente a, codice fiscale:;
quale "parte acquirente"

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue.

Il signor Tizio

vende

al signor Caio, che accetta e acquista, la piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di, nello stabile in Via e precisamente:

* Appartamento a uso abitazione, posto al piano, composto da

Il tutto censito nel vigente Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue

..... (come formula precedente)

Prezzo

La vendita viene effettuata per il prezzo dichiaratomi dai componenti di euro, somma che la Parte venditrice dichiara di aver ricevuto e di ricevere con i mezzi di pagamento infra descritti dalla Parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero del competente Conservatore dell'ufficio del Territorio da responsabilità al riguardo.

Con riferimento all'articolo 36, comma 22, D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006, i componenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e da me Notaio resi edotti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria nonché sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace dichiarazione dei dati, sotto la propria responsabilità attestano che:

a) il corrispettivo della presente compravendita è stato e viene pagato come segue:

- quanto a euro mediante assegno bancario non trasferibile n. tratto in data su Banca Alfa Spa, agenzia di, intestato alla parte venditrice;

- quanto a euro mediante assegno circolare non trasferibile n. emesso in data da Banca Alfa Spa, agenzia di, intestato alla parte venditrice.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 4-bis, D.Lgs. 346/1990 il signor Caio dichiara che la provvista di parte del prezzo e precisamente Euro (.....) gli è stata fornita dalla propria madre signora, nata a il, codice fiscale:

..... (come formula precedente)

Richiesto io Notaio