

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

**Atto di destinazione di bene immobile ex art. 2645-ter c.c.**

**Donazioni**

**Compravendita di quota di immobile**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno dieci del mese di ottobre

- 10 ottobre 2109 -

in Roma, 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. ...,

intervenuiti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

- Mario, cognome e nome, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere vedovo;

- Marco, cognome e nome, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere (regime patrimoniale);

- Massimo, cognome e nome, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere celibe;

- Guido, cognome e nome, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere (regime patrimoniale).

I comparanti, della cui identità personale io notaio sono certo, in presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

**ATTO DI DESTINAZIONE**

**Vincolo e durata** - Il signor Mario, ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile, destina il bene immobile di seguito descritto a soddisfare qualunque esigenza di studio del nipote Nicola, nato a ... il ... finché lo stesso non avrà terminato il suo percorso di studio. Il percorso di studio si intenderà terminato con la laurea magistrale, ove Nicola decida di iscriversi all'università; in ogni caso si intenderà terminato al compimento del 28<sup>o</sup> anno di età.

**Immobile vincolato** - L'immobile oggetto del vincolo di destinazione è il locale ad uso ristorante facente parte del fabbricato sito in Comune di FORLI' (FO), Corso della Repubblica n. 33, confinante con: Corso della Repubblica, proprietà ..., proprietà ..., salvo altri; distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI' (FO) al foglio ..., part. ... sub. ..., Corso della Repubblica n. ..., piano T, cat. C/1, classe ..., mq. ..., sup. cat. totale mq. ..., rendita catastale euro ...

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli.

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Forli, alla partita 1, al foglio ..., part. ... ente urbano di mq. ...

**Contenuto del vincolo** - Le rendite dell'immobile dovranno essere accantonate e successivamente utilizzate per far fronte a tutte le esigenze di studio del beneficiario della destinazione. A titolo meramente esemplificativo, la destinazione patrimoniale è finalizzata all'acquisto di materiale didattico, all'iscrizione a scuole anche private e ad università italiane ed estere, all'acquisto di computers e tablets, alla frequentazione di corsi di lingua straniera, all'iscrizione a scuole di musica, al pagamento di soggiorni studio all'estero, ecc. Per la durata del vincolo, il soggetto attuatore potrà alienare l'immobile vincolato, qualora ritenga di effettuare un diverso investimento immobiliare ma dovrà utilizzare il ricavato per l'acquisto di altro immobile al quale venga attribuita la stessa destinazione patrimoniale, trascritta nei registri immobiliari.

Nell'atto di alienazione il soggetto attuatore dovrà dichiarare espressamente di intervenire in tale qualità; l'acquirente in buona fede potrà farvi pieno affidamento senza il dovere di previa verifica anche in ordine al reimpiego del ricavato dell'alienazione.

All'atto dell'alienazione dell'immobile da parte del soggetto attuatore, il vincolo sull'immobile cesserà. Qualora, al termine della destinazione, residuino somme ricavate dall'immobile vincolato le stesse andranno a beneficio del signor Marco o dei suoi eredi o aventi causa.

**Segregazione patrimoniale** - Ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., per tutta la durata del vincolo, l'immobile vincolato costituisce un patrimonio di destinazione, può essere impiegato solo per la realizzazione del fine di destinazione e può costituire oggetto di esecuzione solo per i debiti contratti dai soggetti attuatori per tale scopo.

**Soggetti attuatori della destinazione** - Soggetto attuatore viene designato il signor Marco, padre del beneficiario, che qui presente accetta.

In caso di decesso del soggetto attuatore, prima della cessazione del vincolo, l'amministrazione dell'immobile vincolato sarà assunta dalla persona indicata dal soggetto attuatore nel suo testamento.

In qualunque altra ipotesi di impossibilità del soggetto attuatore all'attuazione del vincolo, l'amministrazione dell'immobile vincolato sarà assunta dal soggetto nominato dal Presidente del Consiglio notarile di Forlì. In tal caso il soggetto attuatore avrà diritto a dedurre dalle rendite dell'immobile le spese documentate per l'esecuzione dell'incarico.

Il soggetto attuatore dovrà predisporre annualmente un rendiconto scritto su come ha impiegato le rendite ricavate dall'immobile vincolato oppure, in caso di alienazione dell'immobile, su come ha impiegato le somme ricavate dall'alienazione dell'immobile.

**Cessazione del vincolo** - Fatta eccezione per l'ipotesi in cui l'immobile vincolato sia stato alienato dal soggetto attuatore, alla cessazione del vincolo l'immobile vincolato resterà di proprietà del signor Marco, suoi eredi o aventi causa e sarà definitivamente liberato dal vincolo di destinazione costituito con il presente atto.

**Trascrizione e rinuncia all'ipoteca legale** - Ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., i componenti autorizzano la trascrizione del presente atto di destinazione nei registri immobiliari al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione.

Al verificarsi della cessazione del vincolo, sarà possibile annotare a margine della trascrizione del vincolo stesso un atto che accerti la definitiva sopravvenuta inefficacia del vincolo in conformità a quanto stabilito dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 7 agosto 2006, n. 5.

**Trattamento tributario** - La costituzione del vincolo di destinazione, non comportando effetti traslativi, è soggetta ad imposta di registro in misura fissa in conformità a quanto stabilito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate del 22 gennaio 2008, n. 3.

## DONAZIONI

**Consenso e oggetto** - Il signor Mario

dona

I)

al figlio signor Marco, che accetta ed acquista, prendendo atto del vincolo di destinazione come sopra costituito, la piena proprietà del locale ad uso ristorante facente parte del fabbricato sito in Comune di FORLÌ (FO), Corso della Repubblica n. 33, meglio descritto con confini e dati di identificazione catastale nella costituzione del vincolo di destinazione che precede.

**Onere** - Ai sensi dell'art. 793 c.c., la donazione è gravata dall'onere a carico del donatario, che accetta, di corrispondere la somma di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a favore dell'altro figlio del donante signor Massimo, entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data odierna.

**Dichiarazione 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 nella planimetria catastale depositata in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... prot. ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alla planimetria depositata in catasto, la parte donante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e la planimetria catastale depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

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

**Provenienza** - La parte donante dichiara che quanto donato le è pervenuto per atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., registrato a ..., in data ... al n. ..., trascritto a ... in data ... all'art. ....

**Trattamento tributario** - Le parti attribuiscono all'immobile donato il valore di euro ...

Il donatario è parente in linea retta del donante; il beneficiario dell'onere è parente in linea retta del donante il quale dichiara di non avere effettuato in precedenza donazioni neppure presunte a favore degli stessi.

Le parti si danno atto che la presente donazione sconta le imposte ipotecaria e catastale con le normali aliquote del 2% e dell'1%;

## II)

al figlio signor Massimo, che accetta ed acquista, la quota indivisa di comproprietà in ragione di ½ dell'appartamento al piano ..., con annesso vano ad uso garage al piano terra, facenti parte del fabbricato condominiale posto in Comune di FORLI', via Bertini n. 105,

confinante con mura perimetrali esterne, vano scala comune, proprietà ..., salvo altri;

il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta ..., al foglio ...

part. ... sub. ..., via Bertini n. 105, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. tot. mq. ..., sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ...;

part. ... sub. ..., via Bertini n. 105, cat. ..., classe ..., mq. ..., sup. cat. tot. mq. ..., r.c. euro ...;

oltre alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli tra le quali si trovano ...

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, alla partita 1, al foglio ..., part. ... ente urbano di mq. ...

**Onere** - Ai sensi dell'art. 793 c.c., la liberalità indiretta sopra stabilita, consistente nel pagamento da parte di Marco in favore di Massimo della somma di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) è gravata dall'onere a carico di Massimo, che accetta, di impiegare la somma per il pagamento di parte del prezzo di acquisto della residua quota indivisa di ½ dell'abitazione posta in Forlì, via Bertini n. 105, attualmente di comproprietà del signor Guido, in esecuzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra Mario e Guido e registrato all'Agenzia delle entrate di Forlì in data ... al n. ...

**Dichiarazione 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 catastali depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... prot. ... e prot. .... che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano congiuntamente al presente atto sotto la lettera "B". Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte donante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

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

**Provenienza** - La parte donante dichiara che quanto donato le è pervenuto per atto successione legittima del padre signor ..., nato a ... il ..., deceduto a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... in data ..., classificata al n. ... vol. ..., trascritta a ... in data ... all'art. ...).

**Trattamento tributario** - Le parti attribuiscono all'immobile donato il valore di euro ... e dichiarano che il donatario è parente in linea retta del donante il quale dichiara di non avere effettuato in precedenza donazioni neppure presunte a favore dello stesso.

Le parti si danno atto che la presente donazione sconta le imposte ipotecaria e catastale con le normali aliquote del 2% e dell'1%.

## COMPRAVENDITA DI QUOTA DI IMMOBILE

### Premesso

- a) che i signori Mario e Guido sono comproprietari, in quote uguali, dell'appartamento al piano ..., con annesso vano ad uso garage al piano terra, facenti parte del fabbricato condominiale posto in Comune di FORLI', via Bertini n. 105, meglio descritto nella seconda donazione che precede, in forza della successione del padre signor ... deceduto a ... in data ..., sopra meglio descritta;
- b) che con scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle entrate di Forlì in data ... al n. ... il signor Guido ha promesso di vendere al signor Mario, che ha promesso di acquistare, per sé o per persona da nominare, la quota indivisa di comproprietà in ragione di ½ della descritta unità immobiliare per il

prezzo di euro 80.000 (ottantamila virgola zero zero) da pagarsi entro 6 (sei mesi) dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita;

- c) che il signor Mario, avvalendosi della facoltà di nomina, procede alla nomina del figlio Massimo quale promittente acquirente del descritto contratto preliminare di compravendita, il quale subentra nel diritto di stipulare il contratto definitivo di compravendita in luogo del signor Mario.

Tanto premesso, approvato dai comparenti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

**Consenso e oggetto** - Il signor Guido, in esecuzione del contratto preliminare di compravendita registrato a Forlì in data ... al n. ..., vende al signor Massimo, che accetta ed acquista, la quota indivisa di comproprietà in ragione di ½ dell'appartamento al piano ..., con annesso vano ad uso garage al piano terra, facenti parte del fabbricato condominiale posto in Comune di FORLÌ, via Bertini n. 105, meglio descritti con confini e dati di identificazione catastale nella seconda donazione che precede.

Per effetto della presente vendita, il signor Massimo, già comproprietario dell'unità immobiliare oggetto del presente atto, ne diviene proprietario esclusivo.

**Dichiarazione 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 catastali depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... prot. ... e prot. .... Che si trovano già allegate al presente atto sotto la lettera B).

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte donante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

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

**Prezzo e base imponibile catastale** - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi euro 80.000,00 (ottantamila 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 Guido e la parte acquirente signor Massimo, 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 dovrà essere pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice entro sei mesi da oggi;
- b) che per la conclusione del presente contratto le parti dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

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 del diritto trasferito, 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 ...

**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.

**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 ... in data ... n. ... che in originale 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. 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.

**Dichiarazione di parentela** - Le parti dichiarano che tra la parte venditrice e la parte acquirente non esiste alcun vincolo di parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

**Trattamento tributario** - Le parti si danno atto che la presente vendita di porzione di fabbricato ad uso abitativo sconta la normale imposta di registro al 9%.

**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.

#### DISPOSIZIONI COMUNI AI TRAFERIMENTI IMMOBILIARI

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

**Rinuncia ipoteca legale** - Ciascuna parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

**Godimento** - I signori Marco e Massimo sono immessi nel materiale godimento di quanto donato da oggi e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a favore ed a carico degli stessi le rendite ed i relativi oneri.

**Garanzia** - Ciascuna parte alienante garantisce che quanto alienato 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, ad eccezione del vincolo di destinazione costituito con il presente atto del quale si dichiara a conoscenza il signor Marco.

**Adempimenti normativa edilizia** - Il signor Mario, 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 dello stesso decreto in caso di falsa dichiarazione, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il locale ad uso ristorante posto in Comune di Forlì, Corso della Repubblica n. 33 è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Il signor Mario ed il signor Guido dichiarano che la costruzione del fabbricato in Forlì, via Bertini n. 105 è stata realizzata in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... al n. ... e successiva variante rilasciata dallo stesso Comune in data ... n. ...

I signori Mario e Guido dichiarano che nelle due unità immobiliari non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria, che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

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

#### DISPOSIZIONI FINALI

**Dispensa da collazione** - Ai sensi dell'art. 737 c.c., il signor Mario dispensa espressamente i figli Marco e Massimo dalla collazione di quanto donato, direttamente e indirettamente, con il presente atto.

Inoltre, il signor Mario dispensa il figlio Marco dalla collazione di quanto donato con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data ..., registrato a Roma in data ... al n. ...

**Spese** - Spese e imposte del presente atto sono carico del signor ...

**Imposta di bollo** - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.

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 ... per facciate ... scritte fin qui.

Firmato: Mario (cognome e nome)  
Marco “

Massimo “  
Guido “  
Teste 1 “  
Teste 2 “  
Romolo Romani (impronta del sigillo)