

VALERIA TERRACINA

DOBBIAMO PROCEDERE A VENDITA - DONAZIONE DI QUOTA IMMOBILIARE

CONTROLLARE PROVENIENZA
PER VERIFICARE SE È QUOTA O QUOTINA

se provenienza è:

-atto tra vivi in cui è stato acquistato solo quell'immobile: ok no problem QUOTA

- successione da cui risulta solo quell'immobile come cespite:

Ok QUOTA ma in atto si fa dichiarare alla parte donante- venditrice che quello è l'unico bene caduto in successione, a parte effetti personali privi di valore economico.

- successione da cui risulta quell'immobile ma anche altri beni mobili: QUOTINA SOFT meglio far intervenire tutti i comproprietari che dichiarano essersi già provveduto a definire mediante divisione i rapporti pregressi relativi agli altri beni mobili compresi in successione; la dichiarazione potrebbe essere resa anche solo dal venditore- donante sotto la sua responsabilità.

- atto tra vivi (o successione) da cui risultano ACQUISTATI PIÙ IMMOBILI:

A1) Se col nostro atto tutti i comproprietari vendono - donano le loro quote ad un terzo o ad uno dei comproprietari (che per effetto dell'acquisto acquista l'intero): no problem è estromissione. QUOTA

ATTENZIONE CASO PARTICOLARE: se con lo stesso atto (documento) un comunista vende e un altro dona la propria quota ad un unico cessionario che compra l'intero, si rientra in QUOTINA (soft a mio avviso) : Specificare bene nell'atto che si intende operare la estromissione del bene.

A2) se col nostro atto un comproprietario vende o dona la sua quota di tutti i beni ad un terzo o ad un comproprietario: no problem QUOTA

A3) se col nostro atto un comproprietario vende o dona la sua quota su un solo bene ad un altro comproprietario o ad un terzo: HARD QUOTINA!

Possibilità:

A3.1) si fanno intervenire tutti i comunisti per dare il consenso alla vendita o donazione, acconsentendo alla formazione di due distinte comunioni : cessione ha effetto reale immediato

A3.2) vendita o donazione di cosa altrui. Nell'atto deve risultare la conoscenza della altruità della cosa, e nella donazione è fondamentale ci sia la espressa assunzione della obbligazione di far procurare la proprietà della cosa al terzo cessionario. L'atto ha effetto obbligatorio, non reale.