

Prassi normativa

Acquisto di immobile donato: la migliore tutela offerta all'acquirente dal sistema tavolare.

In caso di morte del donante l'azione di riduzione delle donazioni si prescrive in termini differenti nei due sistemi di pubblicità immobiliare. L'acquirente è più tutelato nel sistema tavolare.

Nel nostro ordinamento coesistono due diversi sistemi di pubblicità immobiliare, circostanza che può portare all'applicazione di differenti norme ad una identica fattispecie concreta, a seconda che il bene si trovi in un territorio nel quale vige il sistema tavolare ovvero in un territorio nel quale vige il sistema delle conservatorie dei registri immobiliari.

Si esamina qui l'ipotesi della compravendita di un immobile, acquisito dal venditore mediante donazione. Verificatasi la morte del donante, l'acquirente potrebbe infatti vedere pregiudicato il suo acquisto da un'azione di riduzione, strumento previsto a tutela di quei soggetti, i c.d. legittimari, ai quali la legge riserva in sede di successione una quota del patrimonio del *de cuius*. Con tale azione il legittimario leso ha la possibilità, non solo di rendere inefficaci le donazioni effettuate, ma anche di rivolgersi all'attuale proprietario del bene donato (per quanto questi possa essere in totale buona fede) e pretenderne la restituzione per la quota di sua spettanza.

In tale ipotesi, ponendoci in un'ottica di difesa degli interessi dell'acquirente, occorrerà valutare quale sia il termine di prescrizione previsto per l'azione di riduzione esperita dal legittimario e che rischia di pregiudicare il diritto di proprietà acquisito, dal momento che -ove fosse decorso detto termine- l'attuale proprietario avrebbe validi motivi per opporsi a detta azione onde salvaguardare il proprio acquisto.

Ed è proprio su questo punto che le norme dei due sistemi pubblicitari divergono, ed anche in modo considerevole, giacchè nel sistema ordinario l'acquirente potrà veder salvo il suo acquisto una volta trascorsi dieci anni dall'apertura della successione senza che sia stata trascritta l'azione di riduzione da parte dei legittimari.

Nel sistema tavolare invece, l'attesa sarà molto più breve, visto che per impugnare l'intavolazione della compravendita con l'azione di riduzione, è previsto un termine di soli tre anni.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Rosanna Visintainer
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
rv@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003

Le Newsletter di SLM sono inviate esclusivamente a soggetti che hanno liberamente fornito i propri dati personali in ragione di rapporti professionali intercorsi con SLM o in occasione di convegni, seminari, master, o eventi di altro genere. I dati forniti sono trattati secondo le modalità indicate dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). A tal fine i dati possono essere trattati

con o senza l'ausilio di mezzi elettronici e/o telematici ed essere comunicati per le medesime finalità ai dipendenti e collaboratori di SLM.

Il titolare dei dati personali ha i diritti previsti dall'art. 7 del "Codice in materia di protezione dei dati personali", tra cui il diritto di ottenere: i) la conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano e la loro comunicazione; ii) l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e la cancellazione dei medesimi. Il titolare dei dati personali può inoltre opporsi all'ulteriore trattamento dei suoi dati.

Il titolare del trattamento è lo Studio Legale Marchionni & Associati (SLM), con sede in Trento, Viale San Francesco d'Assisi n. 8. Il responsabile del trattamento è l'avv. Rosanna Visintainer, alla quale il titolare dei dati personali può rivolgersi, tramite l'indirizzo e-mail rv@slm.tn.it, per esercitare i diritti sopra indicati e per ottenere ulteriori informazioni. Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro può comunicarlo inviando una email a rv@slm.tn.it.