



»» IL NOTAIO REMO BASSETTI

Titolare dell'omonimo studio torinese, collabora con la nostra rivista, per fornire ai lettori chiarimenti su problematiche e pratiche inerenti per esempio a successioni, donazioni, compravendita di immobili, costituzione di associazioni e fondazioni, convenzioni matrimoniali e costituzione di fondi patrimoniali, mutui e altri tipi di finanziamento.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A [plusmagazine@fabiplus.org](mailto:plusmagazine@fabiplus.org)

»» Buongiorno,

sono proprietario di un immobile per i 2/3 mentre il restante 1/3 è intestato a mia mamma (89 anni). L'immobile non è ipotecato ed è la residenza abituale della mia famiglia. La mia famiglia è costituita da: lo scrivente, mia moglie (invalida al 100%), un figlio di anni 15 (studente), un figlio di anni 25 (lavoratore autonomo). Vorrei mettere al riparo da eventuali problematiche connesse al mio lavoro il mio patrimonio immobiliare costituendo un fondo patrimoniale. È possibile? Quanto mi costa? Come devo agire?

Edoardo

Gentile Edoardo,

il fondo patrimoniale si fa con atto notarile. Non è un costo eccessivo, dipende dai notai e da altri fattori, metta tra i € 1.300 e i € 2.000. La domanda più interessante, però, lei non l'ha posta ed è: serve a proteggere il patrimonio? La risposta è: tendenzialmente no. Al link sotto trova un mio video in cui spiego perché (da allora la situazione è peggiorata)

<https://notaioremobassetti.com/declino-fondo-patrimoniale/>

Immagino sorga spontanea l'altra domanda: e allora che cosa potrei fare? Ma qui entreremmo nel campo di una consulenza professionale eccedente una semplice risposta via mail.

In ogni caso si tratterebbe di soluzioni sicuramente più care della cifra che ho indicato per il fondo.

»» Buongiorno,

sono proprietaria di una grangia nel comune di Fenestrelle. Non avendo intenzione di utilizzarla o ristrutturarla, ho pensato di fare una donazione al Comune. Qual è la procedura e quanto mi costa? Grazie.

Fernanda

Buonasera Fernanda,

ma il Comune la vuole la grangia? Per donarla bisogna che sia d'accordo. Le donazioni a favore dei Comuni si fanno con atto notarile e sono esenti da imposte di donazione e hanno alcune imposte fisse, quindi non sarebbe un'operazione troppo costosa, difficile però che costi tanto meno di € 2.000, dipende da diversi fattori. Cordialità.

»» Buongiorno,

Le scrivo per avere un consiglio su come porre rimedio ad un errore avvenuto tanti anni fa a seguito della vendita di un garage. Mio padre, ora deceduto, era proprietario con mia madre di due garage gemelli (A e B) all'intero di un cortile. In seguito uno dei due è stato venduto. Da atto notarile risulta venduto il garage A

ma fisicamente è stato consegnato il garage B, il quale a sua volta negli anni è stato rivenduto. Ora, non so come sia stato possibile commettere un tale errore, ma come si fa a sistemare l'accaduto? Attualmente risultiamo proprietari, ma dell'immobile errato, mia madre per il 75% e il sottoscritto per il 25%.

Gabriele

Buongiorno,

se, come mi pare di capire, tutte le vendite successive hanno riguardato il garage A e consegnato il B, le soluzioni sono tre:

- si rimette la situazione a posto di fatto, nel senso che ognuno prende possesso del box di cui è intestatario;
- si effettua una rettifica dell'atto originario, ma anche di quelli successivi, specificando che l'intenzione era di vendere B (ma bisognerebbe leggere con cura gli atti per capire se è praticabile);
- si effettua una permuta tra i proprietari di A e B, in modo che ciascuno si trovi proprietario del box in cui si trova.

Le soluzioni sono in ordine crescente di costo (ma forse decrescente di difficoltà pratica).

