

# *Scuola di Notariato dello Stretto*

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

## **II° Corso di Diritto Civile 2012/2013**

Docente: Prof. Raffaele Tommasini

### ESERCITAZIONE N° 1

(13.05.2013)

Marco, proprietario di un appartamento sito nel territorio del Comune di Savoca, ed i germani Rosario e Beppe, hanno stipulato in data 31/8/2012 un contratto preliminare in virtù del quale Marco si obbligava a costituire sull'immobile di sua proprietà il diritto di usufrutto in favore di Rosario per i primi 10 anni a far data dalla stipula del contratto definitivo ed in favore di Beppe per i successivi 10 anni. Rosario e Beppe, a fronte dell'obbligo assunto da Marco, si erano obbligati a corrispondere l'importo di euro 500.000 ciascuno e, in sede di stipula del contratto preliminare, avevano versato a Marco la somma di euro 25.000 ciascuno in conto prezzo ed a titolo di caparra confirmatoria.

Nel suddetto contratto preliminare, inoltre, la parte promissaria acquirente si era obbligata a corrispondere il saldo del prezzo pattuito in sede di stipula dell'atto definitivo di trasferimento ed era stata immessa nella detenzione dell'appartamento.

Le parti, recatisi dal Notaio Enotrio Enotri per la stipula dell'atto di vendita, non addivenivano alla conclusione di quest'ultimo poiché Rosario e Beppe non erano in condizioni di saldare il residuo prezzo dovuto e, pertanto, avevano proposto di saldare la differenza entro il termine di un mese. Inoltre, in dipendenza della detenzione in cui erano stati immessi i due germani chiarivano di aver apportato alcune migliorie agli infissi ed all'impianto elettrico per un importo di euro 10.000 ciascuno.

Marco, tuttavia, considerando i germani Rosario e Beppe inadempienti agli obblighi nascenti dal preliminare concluso e non ritenendo di poter aderire alla proposta fattagli, non accettava le condizioni offertegli dalla parte acquirente e non prestava il consenso alla conclusione del contratto definitivo.

A distanza di un mese le parti si recano dal Notaio Letterio Peloro di Messina per addivenire alla stipula di un contratto in virtù del quale:

- Marco costituirà sul sopradescritto appartamento il diritto di abitazione per il periodo di 5 anni in favore di Rosario e per i successivi 5 anni in favore di Beppe;
- Marco potrà ritenere le somme versategli a titolo di caparra e le imputerà a corrispettivo del detto trasferimento;
- Rosario e Beppe rinunceranno alla restituzione delle somme impiegate per le opere di migliorie.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Letterio Peloro di Messina, rediga l'atto più idoneo al raggiungimento degli interessi esposti dalle parti e, in parte teorica, tratti degli istituti attinenti alle soluzioni adottate e motivi le soluzioni adottate.