

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

II° Corso di Diritto Civile 2012/2013

Docente: Prof. Raffaele Tommasini

TEMA N° 4

(29.04.2013)

Tizio è coniugato con Tizia, cittadina rumena, e dalla loro unione è nata Tizietta.

I coniugi da poco trasferitisi a Roma vorrebbero acquisire al proprio “nucleo familiare” la disponibilità di un appartamento al centro, in via Di Ripetta, e di una villetta in Giardini Naxos dove trascorrere qualche mese durante il periodo estivo.

L'appartamento è di proprietà di Sempronio. Questi negli anni 2000 aveva contratto un mutuo, non garantito ipotecariamente, con il Banco di Roma le cui rate non furono mai corrisposte: il debito nei confronti della Banca ammontava ad euro 1.000.000, interessi inclusi. A garanzia di detto credito è stata iscritta sul bene in oggetto ipoteca giudiziale in forza di un decreto ingiuntivo ottenuto dal creditore.

Quindici giorni fa Tizio ha estinto il debito di Sempronio verso la Banca mediante il pagamento della somma di euro 500.000 ed è stato surrogato nel credito. Sempronio è disposto a cedere il predetto appartamento, il cui valore è di euro 600.000, ad estinzione totale del rapporto obbligatorio in questione. Unitamente all'appartamento e per il medesimo corrispettivo, Sempronio è disposto a cedere il box auto realizzato alcuni anni fa nelle immediate vicinanze, ai sensi della legge Tognoli, e destinato in origine a pertinenza di altra unità immobiliare di Sempronio, che non formerà oggetto di cessione.

Si vorrebbe che l'immobile venga "intestato" a Tizio e Tizia in quote eguali e che alla morte dell'uno o dell'altro il coniuge superstite, se possibile, sia titolare dell'usufrutto dell'intero. L'appartamento in questione è soggetto a vincolo di tipo artistico-culturale notificato a Sempronio ma non ancora trascritto nei registri immobiliari.

La villetta è di proprietà di Caio, non vedente. Tizio e Tizia sono d'accordo nel senso che l'immobile sia acquistato da Tizietta, diciottenne, appena coniugatasi con Tizietto, per la nuda proprietà e da Tizona, madre di Tizio, per il diritto d'usufrutto vitalizio. Tizietto e Tizietta vorrebbero, se possibile, che l'acquisto dell'immobile, ed eventuali ulteriori futuri acquisti per donazione o successione, formino oggetto della comunione legale tra essi intercorrente e sono disposti al perfezionamento di ogni atto che dovesse rendersi necessario a tal fine. Il prezzo di euro 100.000 sarà pagato interamente da Tizona per euro 50.000 mediante bonifico sul conto corrente del venditore e per i residui euro 50.000 mediante accollo del mutuo contratto dallo stesso al momento dell'acquisto con la banca Gamma, con garanzia ipotecaria sull'immobile.

Nell'atto di acquisto da parte di Caio ricevuto dal notaio Enotrio Enotri la villetta è stata indicata erroneamente come ricadente nella particella 1 anziché nella particella 11 (per un evidente errore nella lettura della visura catastale) e, di conseguenza, in Catasto l'immobile risulta ancora erroneamente intestato all'originario proprietario Gaetano, novantenne al momento dell'atto perfezionato 20 anni fa, trasferitosi in Argentina e successivamente deceduto.

Caio fa presente che, solo se assolutamente necessario, può contattare i tre figli di Gaetano, tutti residenti in Argentina, perché gli conferiscano procura ad intervenire ad eventuali atti all'uopo necessari. L'immobile in questione è stato oggetto di un abuso negli anni '90 per il quale il Comune ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria nell'anno 2001. Il notaio nell'esame della provenienza dell'appartamento si accorge che la clausola urbanistica non contiene l'indicazione dell'avvenuto pagamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e degli oneri concessori.

Il candidato assume le vesti del notaio Romolo Romani rediga l'atto richiesto, tenuto conto che le parti, se possibile, vorrebbero evitare la redazione degli ACE relativi agli immobili in questione e nel presupposto che comunque si adeguino ai consigli del notaio, anche in ordine al loro regime patrimoniale, per realizzare il programma negoziale in oggetto ed in parte teorica, dopo aver motivato, tratti degli istituti sottesi alla traccia.