

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Diritto Civile – I° corso 2013/2014

TEMA N° 5

(10.02.2014)

Tizia, giovane fotomodella, proprietaria di diversi immobili siti in Messina, e Caio, famoso parrucchiere, si recano dal Notaio Letterio Peloro di Messina esponendogli quanto segue.

Gli stessi, all'esito di una lunga trattativa, hanno raggiunto un accordo per la vendita in favore di Caio e della di lui moglie Caia, fotografa di successo, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per il prezzo di euro 720.000, di un locale commerciale di proprietà di Tizia sito in via Nino Bixio.

Tuttavia Caio, il quale intende destinare l'immobile a salone di bellezza nel più breve tempo possibile, non è in condizioni di corrispondere buona parte del prezzo concordato in un'unica soluzione e Tizia, dal canto suo, preferirebbe spogliarsi della proprietà dell'immobile solo quando avrà incassato l'intero prezzo pattuito.

In considerazione di ciò Caio sarebbe disposto a non acquistare immediatamente la proprietà dell'immobile in oggetto ma, dovendo iniziare la propria attività nell'immediato, vorrebbe avere la disponibilità dei locali per potervi apportare le modifiche necessarie e avviarne l'esercizio. Inoltre, dovendo risultare ufficialmente nella disponibilità dei locali ai fini del legittimo esercizio della sua attività d'impresa, vorrebbe sottoscrivere un contratto che a fronte di tale disponibilità preveda la corresponsione mensile di una somma pari ad euro 10.000.

Caio, inoltre, non intendendo rischiare di perdere somme di denaro solo per avere la disponibilità dell'immobile, vorrebbe che tutte le mensilità pagate venissero imputate "a scomputo" del complessivo prezzo di vendita pattuito. Tizia, non avendo necessità di concludere il trasferimento in tempi brevi, si è dichiarata disponibile ad accettare la proposta di Caio ma solo a condizione che l'immobile diventi definitivamente di quest'ultimo, senza possibilità di ripensamenti, entro 6 anni; tuttavia ha anche chiarito di non essere sicura di poter intervenire nell'eventuale atto di trasferimento finale in quanto in procinto di trasferirsi a Milano.

Caia, preoccupata proprio da tale ultima eventualità e non confidando nella serietà di Tizia, vorrebbe essere certa che il pagamento integrale dei canoni per i sei anni di locazione assicurati a lei ed al marito la proprietà del locale.

Tizia, nonostante l'antica amicizia con Caio e considerata la crisi economica, intenderebbe ottenere una garanzia personale da Caia in ordine al pagamento dei canoni contrattualmente previsti a fronte dell'acquisto dell'immobile.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Letterio Peloro di Messina, rediga l'atto o gli atti più idonei al soddisfacimento degli interessi delle parti tenendo presente che dal Notaio Peloro si sono presentati solamente Tizia e Caio poichè Caia, attualmente a Treviso per motivi di lavoro, è impossibilitata ad intervenire all'atto; quest'ultima, tuttavia, volendo a tutti i costi permettere al marito di stipulare l'atto o gli atti richiesti, ove necessario, può recarsi presso un Notaio per rilasciare idonea procura o per perfezionare un contratto che possa realizzare quanto voluto da Tizia.