

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Diritto Civile – II corso 2013/2014

TEMA N° 7

(19.5.2014)

Tizio, riservandosi l'intero usufrutto per sé e dopo di sé per la moglie Filana, ha donato al figlio Caio in nuda proprietà un terreno edificabile sito in località San Licandro del Comune di Messina.

La società immobiliare Alfa S.r.l., con sede in Messina, è disposta ad acquistare il terreno per costruirvi un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra comprendente per progetto due appartamenti per piano della superficie di 185 metri quadrati ciascuno.

In base al valore commerciale che le parti attribuiscono al terreno e ai futuri appartamenti agli attuali titolari del terreno spetterebbero appartamenti per una superficie complessiva di 330 metri quadrati, ma Tizio e Caio sono disposti a pagarne in contanti alla società la maggior superficie fino ad un massimo dei 370 previsti in progetto.

Tutte le parti interessate si recano dal Notaio Romolo Romani esponendo le ulteriori seguenti esigenze:

- Tizio e Caio vorrebbero, all'esito dell'operazione, risultare proprietari esclusivi di un appartamento ciascuno; su entrambi gli appartamenti, se possibile, la signora Filana dovrebbe mantenere gli stessi diritti che attualmente vanta sul terreno;
- la società, se possibile, vorrebbe evitare di prestare garanzie di qualsiasi tipo.

Il Candidato, assunte le vesti del Notaio Romolo Romani, rediga l'atto richiesto e in parte teorica motivi le soluzioni adottate e illustri gli istituti connessi con la traccia con particolare riferimento ai negozi di precostituzione condominiale.

In parte teorica, inoltre, il candidato chiarisca se la soluzione adottata sarebbe cambiata, ed eventualmente in che modo, qualora le parti avesse prospettato i seguenti presupposti tra loro alternativi:

- 1) gli appartamenti che acquisteranno Tizio e Caio (con l'usufrutto di Filana avente le medesime caratteristiche di cui sopra) saranno ubicati al terzo ed ultimo piano (quarta elevazione f.t.);
- 2) la società realizzerà otto villette unifamiliari in un complesso nel quale sono previste, quali parti comuni, una piscina e un campo da tennis e Tizio e Caio acquisteranno una villetta ciascuno (sempre, se possibile, con l'usufrutto di Filana avente le caratteristiche sopra indicate).