

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2014/2015

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N 2

Carlo e Camilla, giovani sposini di origini anglosassoni, sono in procinto di trasferirsi in Campania e, in previsione di tale evento, intenderebbero acquistare la proprietà di una villa liberty con annesso terreno pertinenziale siti nel territorio del Comune di Capua, attualmente di proprietà della società Windsor s.r.l. il cui Amministratore Unico è Elisabetta, madre di Carlo.

La villa è costituita da un grande plesso centrale e da un annesso terreno pertinenziale – catastalmente autonomo - su cui insiste una piscina ed un giardino monumentale; nelle adiacenze del terreno risulta essere stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, una dependance ad uso del personale della villa, anch'essa catastalmente autonoma rispetto alla villa ed al terreno pertinenziale e per la quale, il 13/6/2013, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria dipendente dall'istanza di condono presentata in conformità alla legge 724/1994 (c.d. secondo condono).

La villa, unitamente al terreno ed alla dependance, è divenuta di proprietà della società Windsor s.r.l. nel 2011 a seguito di assegnazione in sede di liquidazione della società Kent s.r.l., di cui la società Windsor s.r.l. era socio unico; in quella sede, nonostante il prestigioso complesso immobiliare sia stato sottoposto, quale bene di interesse storico, al vincolo ex D.Lgs. 42/2004 – regolarmente notificato e trascritto - non si è provveduto a rispettare il procedimento normativo di cui al Codice dei Beni Culturali.

Inoltre, nell'atto di assegnazione la villa è stata erroneamente identificata con la particella 88 del foglio di mappa 2, piuttosto che con la particella 85 del medesimo foglio 2 e, relativamente alla dependance, non sono state rese le dichiarazioni urbanistiche richieste dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Carlo e Camilla intenderebbero acquistare l'intero complesso immobiliare costituendolo in fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della propria famiglia prevedendo inoltre che, per gli atti di straordinaria amministrazione relativi a qualunque dei beni costituiti in fondo patrimoniale, non sia necessaria alcuna autorizzazione giudiziaria anche in presenza di figli minori di età.

Le parti hanno raggiunto un accordo sul prezzo di vendita, complessivamente pari ad euro 5.000.000, ma, in considerazione della circostanza che Carlo ha necessità di ottenere lo svincolo di alcuni depositi per poter far fronte alla corresponsione di parte della detta somma, hanno convenuto che il pagamento verrà eseguito nel modo seguente:

- quanto alla somma di euro 1.500.000 verrà pagata al momento in cui sarà certo l'effetto traslativo della proprietà del complesso immobiliare in favore di Carlo e Camilla;
- quanto alla residua somma di euro 3.500.000 verrà pagata in una o più soluzioni entro il termine di 120 giorni dall'effettivo trasferimento della proprietà.

La società Windsor s.r.l., tuttavia, a fronte della dilazione nel pagamento del prezzo di vendita, intende garantirsi mediante iscrizione di ipoteca legale sul complesso immobiliare.

Il candidato, assunto le vesti del Notaio Romolo Romani, sul presupposto di avere ottenuto quanto legislativamente necessario per la stipula di quanto richiesto, rediga il contratto più idoneo al soddisfacimento delle esigenze rappresentategli dalle parti e, in parte teorica, tratti degli istituti sottesi alla traccia assegnata motivando le soluzioni adottate.

Via XXVII Luglio, 38 tel. 090/2927890 fax 090/691177 - 98123 MESSINA

www.consiglionotarilemessina.it