

Scuola di Notariato dello Stretto

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

Corso di Diritto Civile 2014/2015

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA Nr° 3

La Fondazione "Il Piffero", che promuove la cultura musicale e folkloristica, intende vendere al signor Gustavo Violino un terreno in Messina, villaggio Massa San Nicola, della superficie di 7.000 metri quadrati con sovrastanti due fabbricati, di cui uno diruto, per il prezzo di euro 260.000 da pagare per euro 10.000 in sede di stipula e per euro 250.000 in 5 rate semestrali dell'importo di euro 50.000 ciascuna.

Le parti si recano dal Notaio Romolo Romani al quale fanno presente:

- che al momento dell'acquisto degli immobili in oggetto la Fondazione aveva concesso al confinante signor Stonato, al momento irreperibile e che peraltro è in pessime condizioni economiche, un diritto di prelazione a parità di condizioni per il caso di vendita;
- che gli immobili sono gravati da un pignoramento immobiliare trascritto a seguito di una procedura immobiliare iniziata il 15 dicembre 2014;
- che la Fondazione, posta l'attività industriale svolta dal precedente proprietario del bene, frattanto inquisito per reati ambientali, ha seri dubbi circa la eventuale presenza nel sottosuolo di rifiuti non correttamente smaltiti; in ordine a tale circostanza il signor Violino vorrebbe avere idonee garanzie;
- che il signor Trombone, creditore precedente, titolare di un credito di euro 100.000, è disponibile a intervenire in atto per consentire la cancellazione del pignoramento ma vorrebbe che il suo credito venisse soddisfatto, con parte del prezzo di vendita, entro il termine di un anno dalla stipula; Trombone, ove non fosse legislativamente idoneo il suo consenso per liberare gli immobili dal pignoramento, è disponibile a fare quanto il Notaio rogante riterrà opportuno per tutelare le ragioni dell'acquirente;
- che la somma di euro 10.000 è stata pagata da Viola Azzurrina, madre del signor Violino, la quale pagherà anche le prime due rate di prezzo.

Il Candidato, assunte le vesti del Notaio Romolo Romani, rediga l'atto richiesto e in parte teorica motivi le soluzioni adottate e illustri brevemente i principali istituti connessi con la traccia.