

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2014/2015

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA Nr° 4

Il professor Jo, interdetto da pochi mesi, e a mezzo del suo tutore, a fronte di un debito di euro 200.000 nei confronti dell'amico Turiddu intende concedere in ipoteca un suo appartamento abitativo in Messina.

A tal fine il tutore si reca dal Notaio Romolo Romani ed espone quanto segue:

- a) che Jo, ancora capace di intendere e volere, ha acquistato nel gennaio 2014 il detto bene per decreto del Giudice del Tribunale di Roma nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare promossa da una banca contro il precedente proprietario che non aveva pagato le rate di un mutuo fondiario;
- b) che dagli atti della procedura l'immobile risultava concesso in locazione per dieci anni a Lenny in dipendenza di un contratto del gennaio 2006, regolarmente trascritto, per un canone mensile di 800 euro;
- c) che il Giudice nel decreto di trasferimento ha ordinato la cancellazione del pignoramento (trascritto nel 2012) e dell'ipoteca (iscritta nel 2009) in favore della banca procedente ma risulta a tutt'oggi trascritta – in data successiva all'ipoteca e al pignoramento ma precedente alla trascrizione del decreto di aggiudicazione – una domanda giudiziale per la riduzione di una donazione lesiva di legittima contro il dante causa dell'aggiudicatario;
- d) che il bene oggetto della procedura esecutiva era stato acquistato dal debitore esecutato per successione legittima del padre defunto nel 2000 ma ad oggi non risultano trascritti atti di accettazione della detta eredità;
- e) che Turiddu non potrà essere presente all'atto ma è disponibile a rilasciare procura;
- f) che per il bene, dopo l'aggiudicazione, egli ha presentato una domanda di concessione in sanatoria per un abuso, segnalato già nel bando, relativo a una diversa distribuzione interna dei vani;
- g) che la restituzione del debito di cui sopra inizierà dal giorno 1 marzo 2015 a un tasso dello 0,50% annuo e con rate di 1.000 euro al mese.

Il candidato riceve l'atto richiesto e, in parte teorica, tratti della concessione d'ipoteca volontaria, della trascrizione degli acquisti a causa di morte, degli atti dispositivi di soggetto maggiorenne incapace e motivi la soluzione adottata chiarendo eventuali rischi a carico del creditore.