

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2015/2016

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N° 2

La Alfa S.r.l. è proprietaria di un appartamento con cantina (formata da due locali) di pertinenza in Messina, viale San Martino n. 1 e intende vendere uno dei due locali da cui è formata la cantina al condominio in quanto esso serve per i lavori di ampliamento del vano ascensore.

E' stato raggiunto un accordo con l'amministratore del Condominio per un prezzo a corpo di 10.000 euro da pagarsi per euro 3.000 in contanti e per la differenza, ove possibile, mediante compensazione con un debito di pari importo, già scaduto, della società verso il condominio per spese condominiali relative a lavori della facciata. In alternativa verrebbe esclusa la rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti si recano dal Notaio Romolo Romani e fanno presente che:

- la società risulta proprietaria di quanto sopra per aver incorporato la società Beta Srl nel 2000 ma, in occasione dell'atto di fusione non venne eseguita alcuna trascrizione ma soltanto la voltura catastale;
- in detto atto di fusione non vennero indicati gli estremi della concessione edilizia con cui venne edificato il palazzo;
- tra i condomini uno di essi è contrario all'acquisto e non intende intervenire in nessuna sede per consentirne la realizzazione; ha fatto intendere che solo una sua esenzione dal pagamento di somme per il prezzo potrebbe indurlo a cambiare idea.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio, rediga l'atto individuando i soggetti legittimati ad intervenire in e, in parte teorica, tratti della natura giuridica del condominio, anche alla luce delle recenti novità in materia, e delle trascrizioni in rapporto alle operazioni societarie straordinarie.