

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2015/2016

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N° 3

Tizio, nel 1980 compra un terreno in località Spaccalossa per edificare un fabbricato a due piani.

Edifica il piano terra senza autorizzazione alcuna e nel luglio 1987 presenta istanza di condono, e paga tutte le somme necessarie.

Successivamente promette di vendere l'appartamento, la cantina e i garages a piano terra al signor Piricullo, coniugato in comunione legale con Piriculla, il quale nel 1992 ottiene sentenza ex art.2932 c.c. nella quale non sono riportati gli estremi della domanda di condono.

Tizio ultima la costruzione del piano primo nel 1993, e successivamente viene presentata domanda di condono per sanare tutte le opere abusive inerenti il fabbricato. Nel 1996 vende anche il piano primo al signor Piricullo, ma nell'atto in notar Fanfaroni dichiara che esso è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967.

Nel 2000 viene rilasciata la sanatoria relativa al secondo condono.

Ora Piricullo intende donare:

1) alla nipote ex filia, la minorenni Porzia, i predetti appartamenti, precisando che:

-- costituiscono, pertinenza esclusiva dell'unità a piano primo una cantina e un garage a piano terra, oggetto di una recente ristrutturazione, con presentazione della relativa planimetria catastale modificata;

-- costituisce, altresì, pertinenza esclusiva dell'appartamento a piano primo un posto auto a raso ricavato, senza alcuna opera edilizia, nel cortiletto del fabbricato, il quale è, per la residua parte, pertinenza dell'appartamento a piano terra;

-- l'appartamento a piano terra è rappresentato in planimetria unitamente al garage sempre a pianterreno;

-- detti appartamenti non sono dotati di agibilità;

2) alla comunione legale dei beni tra la figlia Elena e il coniuge Paride il terreno edificabile part. 2 in località Ventosa, per il quale Piricullo ha portato al notaio la copia conforme di un certificato di destinazione urbanistica rilasciato a novembre 2014 e allegato in originale ad altro atto di vendita. Detto certificato fa riferimento all'originaria particella 1, dalla quale è derivata, mediante recente frazionamento non depositato in comune, la part.2, tutte aventi identica destinazione. Il geom. Finocchietti, grande amico di Piricullo, si è dichiarato disponibile ad ottenere un altro CDU, ove necessario, in tempo per la stipula, rinviandola di un solo giorno, ma Paride, che è in partenza per la Grecia, vorrebbe, se possibile, stipulare la donazione oggi stesso, condizionandola al rilascio del certificato. Piricullo ha acquistato detto terreno in sede di esecuzione forzata e nel decreto di trasferimento non c'è nessuna indicazione del certificato di destinazione urbanistica.

Si rediga l'atto indicato, trattando delle problematiche connesse.