

Scuola di Notariato dello Stretto

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

Corso di Diritto Civile 2015/2016

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N° 5

Gastone, di professione disoccupato, dopo avere appurato di essere unico erede di uno zio da lui mai conosciuto, trasferitosi in America da più di cinquanta anni, in attesa di venire in possesso delle ingenti somme di denaro che fanno parte dell'eredità, vuole provare a realizzare il suo sogno di gestire un agriturismo vicino Capizzi.

Ha individuato la zona, contattato i proprietari degli immobili che intende acquistare e si reca dal Notaio per stipulare i relativi atti, cui ha esposto quanto segue:

- il terreno agricolo su cui sviluppare il progetto è di proprietà di Pippo ed è stato recentemente interessato da un incendio; avendo fretta di chiudere l'accordo, Gastone intende stipulare anche se non è stata rispettata la procedura prevista dalla legge per consentire l'esercizio della prelazione ad eventuali aventi diritto, assumendosene la responsabilità; ha inoltre pattuito che il prezzo di euro 100.000, sarà pagato in 20 rate mensili e, a garanzia di ciò, è disposto a concedere ipoteca su un immobile di cui è titolare del diritto di abitazione, mentre la moglie è nuda proprietaria;
- intende acquistare per euro 150.000 da Paperone, noto imprenditore edile della zona, un fabbricato a due piani da destinare al pernottamento degli ospiti, che sarà realizzato dallo stesso Paperone in conformità al progetto già presentato al Comune; per il medesimo prezzo Gastone acquisterà da Paperone anche una limitrofa piccola vasca di raccolta dell'acqua, di proprietà di Paperino;
- il ristorante sarà ricavato dalla ristrutturazione di un vecchissimo fabbricato rurale soprastante un terreno di proprietà di Ciccio e pertinenziale allo stesso terreno, acquistato con atto del 1990, atto in cui il fabbricato non figura; Ciccio è molto affezionato al vecchio fabbricato, e anche in considerazione della mancanza attuale di liquidità di Gastone, i due hanno concordato che il prezzo sarà di euro 50.000, che Ciccio rimarrà proprietario fino all'integrale pagamento del prezzo che avverrà entro 18 mesi e che manterrà per altri 6 mesi il diritto a riavere il casolare;
- infine, per lanciarsi nel business dei matrimoni in campagna, Gastone intende acquistare un limitrofo piccolo edificio destinato a cappella che Pico ha appena ereditato – unitamente a una voluminosa e polverosa raccolta di fumetti d'annata - dal padre Picone; Pico è disponibile a vendere, per il prezzo concordato di euro 75000 solo così potrà liberarsi di tutto quello che detta eredità comporta.

Il notaio riceve l'atto conforme alle esigenze prospettategli, adeguando la volontà delle parti alle vigenti disposizioni di legge, sul presupposto che intendano accogliere i suoi consigli.