

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2015/2016

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N° 7

Tizio, imprenditore edile, coniugato, si reca dal Notaio Alfeo degli Aretusei, di Siracusa e gli espone quanto segue.

Egli vorrebbe acquistare un'abitazione sita in Milano, via dei Marroni, n. 17, posta a piano terra e primo del valore di circa 200.000 euro di proprietà del suo caro amico Caio che aveva promesso di cedergliela già qualche anno prima - nell'ambito di un'operazione concordata verbalmente - in cambio di un appezzamento di terreno di sua proprietà sito in Noto, contrada Renna, della superficie di circa 5 salme censito nel catasto terreni del Comune di Noto al foglio 12, particelle 387, 388 e 14 con soprastante palmento della superficie di 70 metri quadrati circa censito in catasto al foglio 12, particella 16 oltre un conguaglio in denaro di euro 100.000.

Tizio, inoltre, precisa al Notaio che:

- l'amico Caio, vedovo, è deceduto, quattro mesi fa lasciando eredi in quote eguali, con testamento olografo, i suoi due figli Sempronio e Mevietto, l'uno maggiore d'età da due mesi e l'altro diciassettenne;
- che nell'eredità di Caio erano compresi, oltre alla casa in Milano, una villetta sita nel Comune di Ispica (RG), contrada Marina di Marza (costruita in assenza di apposito titolo abilitativo, nella zona destinata a fascia costiera, dalla ditta dello stesso Tizio) ed un appartamento sito in Messina via XXVII luglio ove Caio ed i figli abitavano;
- che Mevietto, coniugato, avendo da poco completato gli studi di agraria, sarebbe interessato ad acquistare il suddetto appezzamento in contrada Renna per svolgervi la propria attività agricola, mentre Sempronio è restio a vendere la sua quota dell'immobile in Milano essendo un caro ricordo della nonna Caiona defunta e non avendo alcun interesse verso dei terreni agricoli;
- che Tizio intenderebbe, tuttavia, in tempi brevi concludere l'affare con Mevietto trasferendogli la proprietà in ragione dell'intero dell'appezzamento di terreno in cambio della quota di sua titolarità della casa in Milano, provvedendo poi in una fase successiva ad acquistare la restante quota da Sempronio;
- che l'appezzamento in contrada Renna è allo stesso pervenuto per donazione ricevuta dal Notaio Pinco Pallo il 30 maggio 2015, da potere del proprio padre, Tizione - commerciante in difficoltà, con alcuni fornitori pronti a fargli causa - insieme ad una villetta sita in Siracusa, contrada Fontane Bianche ed un locale commerciale sito in Ortigia.

Il candidato assume le vesti del Notaio Alfeo degli Aretusei, con studio in Piazza Duomo, n. 1, rediga l'atto/gli atti richiesto/i adeguando l'intento pratico delle parti ai principi ed alle regole dell'ordinamento giuridico tenendo, altresì, presente:

- che nella donazione del 30/5/2015 Tizione, essendosi spogliato di tutti i suoi beni, si è riservato la facoltà di disporre dell'appezzamento di terreno in contrada Renna e che gli altri due fratelli di Tizio hanno ricevuto donazioni dalla madre Tiziona;
- che tutti i soggetti coinvolti si trovano in regime di comunione legale dei beni;
- che entrambe le parti intendono essere pienamente garantite circa la certezza dell'acquisto posto, tra l'altro, che Caio aveva confidato a Tizio di aver avuto un figlio da una relazione extraconiugale;
- che intendono fruire di tutte le agevolazioni fiscali applicabili.