

Scuola di Notariato dello Stretto

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

Corso di Diritto Civile 2018/2019

TEMA Nr° 2

Livello 1

Tizio, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Tizia, e Caio (di stato civile libero) si recano dal Notaio Letterio Peloro di Messina esponendo quanto segue:

- Caio è proprietario di un fabbricato in Messina, contrada Sperone, che Tizio vorrebbe acquistare da solo senza che la moglie in futuro vanti alcun diritto e Tizia è disposta ad intervenire in atto dichiarando di non essere interessata all'acquisto dell'appartamento;

- il prezzo della futura vendita è convenuto in euro 1.000.000 di cui euro 100.000 Tizio li pagherà in unica soluzione al momento della stipula mentre i restanti 900.000 li pagherà in rate bimestrali di euro 100.000 l'una, Caio chiarisce al Notaio di voler essere **tutelato** per la parte di prezzo pagata a rate e si affida ai consigli di Letterio Peloro, **precisando di non voler ricevere, se possibile, una garanzia ipotecaria in quanto non intende incorrere nelle lungaggini delle procedure esecutive.**

- Caio, proprietario anche del fabbricato adiacente a quello oggetto della vendita, al fine di non essere privato della luce vuole **riservarsi** il diritto che non vengano costruiti nuovi piani.

Le parti precisano che:

- Tizio e Tizia vorrebbero, se possibile, continuare ad essere coniugati in regime di comunione legale, ma si affidano ai consigli del Notaio;

- Caio la mattina della stipula si presenta con il braccio destro ingessato e con la mano sinistra non è assolutamente capace di sottoscrivere.

Livello 2

Si precisa che del fabbricato Caio è proprietario per averlo ricevuto in donazione dal padre Caione, oggi deceduto, che donò l'unico bene presente nel suo patrimonio al solo Caio ledendo i diritti dell'altro figlio Mevio; quest'ultimo, intenzionato a rispettare la volontà del padre, vorrebbe tranquillizzare definitivamente il fratello ed anche Tizio, che senza una tutela potrebbe decidere di non comprare. In detta donazione del 2015 per mera dimenticanza non fu inserita la conformità catastale.

Mevio vive all'estero e prima di trasferirsi circa 5 anni fa ha rilasciato procura generale all'amica Sempronia, ma se fosse assolutamente necessario prenderebbe parte all'atto.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Letterio Peloro di Messina, con studio in via XXVII Luglio n.38, rediga l'atto più opportuno **dando per già eseguiti gli eventuali propedeutici atti e formalità necessarie** e dopo aver adeguatamente motivato le scelte adottate, tratti in parte teorica degli argomenti sottesi alla traccia soffermandosi in particolare su i trasferimenti immobiliari con prezzo dilazionato.