

# *Scuola di Notariato dello Stretto*

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

## **Corso di Diritto Civile 2018/2019**

### **TEMA Nr° 4**

Leonardo, libero professionista, intende acquistare un palazzetto da cielo a terra, sito in Messina, piazza Cairoli, recentemente pervenuto a Cristiano, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Giorgina, per successione legittima al padre.

Il palazzo, realizzato nel secondo dopoguerra, è costituito:

- da un negozio a piano terra, attualmente condotto in locazione dalla "Campioni d'Italia s.r.l.", che vi svolge l'attività di rivendita di articoli sportivi;
- da un appartamento a piano primo, molto grande, ma bisognoso di ingenti opere di ristrutturazione;
- da un lastrico solare praticabile, sul quale insiste un piccolo locale lavanderia, entrambi **raffigurati** nel solo elaborato planimetrico, ma privi di planimetria.

Leonardo è pronto ad acquistare l'intero fabbricato per 500.000 euro; 450.000 euro verrebbero pagati al venditore contestualmente alla stipula, mentre per i restanti 50.000 euro Leonardo dovrebbe continuare a pagare le rate residue del mutuo - garantito da ipoteca sul primo piano del palazzo - acceso con "Banca Agnelli s.p.a." dal padre di Cristiano per l'acquisto dell'immobile e con scadenza al 31/12/2019.

Cristiano, dal canto suo, fa presente:

- che si è determinato alla vendita per poter far fronte ad alcuni debiti particolarmente gravosi ma, essendo affezionato all'immobile, vorrebbe - nel termine più ampio possibile - poterlo riacquistare ove se ne presentasse l'opportunità;
- che vorrebbe avere il diritto di installare sulla terrazza del palazzo un cartellone pubblicitario, per reclamizzare la biancheria intima prodotta nello stabilimento di sua proprietà, sito in località Tremestieri, mantenendo tale diritto il più a lungo possibile.

Leonardo è disposto ad assecondare le richieste di Cristiano, tuttavia, in considerazione dei lavori da eseguire, vorrebbe che, in caso di **ritrasferimento** al venditore, gli venissero rimborsate anche le spese di ristrutturazione sostenute, integralmente e senza alcuna dilazione; inoltre è preoccupato del fatto che la parte venditrice non abbia comunicato alcunché all'affittuario del piano terra e vorrebbe garanzie al riguardo.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio **Letterio Peloro**, con studio in Messina, via XXVII luglio, n. 34, rediga l'atto richiesto e, dopo aver motivato le soluzioni adottate, tratti in parte teorica dei principali istituti giuridici relativi al caso in esame.