

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2019/2020

TEMA Nr° 1

Tizio, Caio e Sempronio si recano dal Notaio Letterio Peloro di Messina e premettono quanto segue:

- 1) Tizio è coniugato in regime di comunione legale dei beni con Tizia dal 1990, Caio e Sempronio sono di stato civile libero ma Sempronio ha un figlio di nome Marco;
- 2) Il padre di Tizio Caio e Sempronio, il signor Mevio è deceduto nel 1989 e nel suo patrimonio erano presenti diversi beni in comproprietà con i fratelli Tullio e Claudia, derivanti dalla successione del loro padre;
- 3) Nel 1991, presentata correttamente la dichiarazione di successione di Mevio, i signori Tizio, Caio, Sempronio, Claudia e Tullio si recano dal Notaio Romolo Romani di Roma per l'atto di divisione;
- 4) Nel predetto atto di divisione vennero attribuiti a Tizio, Caio e Sempronio in piena proprietà la casa di Messina via Tommaso Cannizzaro, del valore di euro 250.000, e la villa di Patti via Barone Sciacca del valore di euro 200.000; un terzo immobile e precisamente l'appartamento in Catania via Verona, del valore di euro 250.000, venne attribuito in comproprietà tra Tizio Caio e Sempronio per una metà e a Claudia per la restante metà, quest'ultima, nubile e senza figli, nel 1995 decise di donare ai nipoti la sua quota;
- 5) Nel 2003 Caio iscrive ipoteca sull'appartamento di Catania per ottenere un mutuo di 125.000 che sta ancora pagando.

Oggi i tre fratelli intendono attribuirsi i suddetti beni come segue: a Tizio la casa di Messina; a Caio la villa di Patti, e a Marco, figlio di Sempronio, la casa di Catania.

A tal fine precisano:

- 1) che sono in possesso degli attestati di prestazione energetica ma in uno il tecnico sbadato ha sbagliato particella e sub e non è assolutamente possibile sistemarlo prima della stipula;
- 2) la planimetria della casa di Messina non è esattamente conforme poiché è stata spostata di 50 gradi l'apertura della porta del bagno padronale senza chiedere nessuna autorizzazione urbanistica;
- 3) la villa di Patti era un abuso edilizio per il quale era stata presentata vigente il secondo condono la sanatoria, nonostante tutti bollettini fossero stati correttamente pagati il distratto Romolo Romani si dimentica nell'atto di divisione la descrizione di un bollettino riguardante gli oneri concessori, inoltre ad oggi non è mai stata rilasciata la predetta sanatoria;
- 4) per pagare il conguaglio Tizio vorrebbe utilizzare denaro proveniente da un conto cointestato con la moglie e chiede al Notaio se questo possa comportare un qualche risvolto pratico.

Il candidato assume le vesti del Notaio Letterio Peloro di Messina con studio in via XXVII Luglio, rediga l'atto richiesto in modo da soddisfare ove possibili le volontà delle parti, dando per eseguiti eventuali propedeutici atti e formalità necessari e tenendo presente che Sempronio ha entrambe le braccia ingessate e Tizia ove richiesta potrebbe partecipare in atto, in parte teorica, dopo adeguata motivazione, tratti ampiamente della divisione, anche alla luce dell'ultima sentenza della Cassazione, soffermandosi sulla divisione con conguaglio e del suo rapporto con la comunione legale, nonché dell'ipoteca su beni indivisi.