

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

I° Corso di Diritto Civile 2012/2013

TEMA N° 5

(10.12.2012)

Tiziona, anziana vecchietta di Niscemi, analfabeta che ha però imparato a sottoscrivere, ha perfezionato nel 2009 con Caia, coniugata in comunione legale con Caio, un contratto intitolato “cessione di beni per servizi” in forza del quale la prima, a fronte dell’obbligo assunto dalla seconda di provvedere all’assistenza dell’altra parte per tutta la vita e fino a tre giorni dopo la morte, ha trasferito la nuda proprietà dei seguenti immobili:

- una villa al mare sita nel comune di Gela;

- una casetta in Niscemi;

- un ampio appezzamento di terreno edificabile in Caltagirone, sul quale insiste un vecchio edificio parzialmente diruto e da demolire, censito come fabbricato rurale.

Le due hanno negli ultimi tempi litigato poiché Caia è stufo di assecondare le eccentriche richieste di Tiziona e si recano, pertanto, dal notaio Romolo Romani di Niscemi (distretto notarile di Caltagirone), chiedendo che siano eliminati gli effetti del contratto perfezionato e Tiziona riacquisti la piena proprietà dei beni in oggetto.

Caia fa presente al notaio che il marito Caio, stufo dei continui battibecchi tra le due, da alcuni mesi si è rifugiato in una baita in Valtellina dopo aver rilasciato alla moglie Caia procura generale per la gestione del loro patrimonio e non vorrebbe rientrare salvo sia assolutamente necessario.

Tiziona, dopo aver riacquistato la piena proprietà dei cespiti in oggetto intende disporre come segue:

- la villa al mare di Gela vorrebbe cederla al minore Sempronietto, figlio di Sempronio e Sempronia, a fronte del trasferimento di una piccola casa in Lipari (dove Tiziona vorrebbe trasferirsi) che il ragazzino ha ereditato da un defunto e ricco zio deceduto da appena un anno. La villa è stata costruita abusivamente nel 1980 ma è stata poi presentata richiesta di condono. Tiziona produce al notaio la documentazione relativa salvo i bollettini relativi al pagamento degli oneri concessori, che non trova, e il certificato di inesistenza vincoli (che non ha richiesto).

Poiché il valore della villa è superiore al valore della casa, Sempronio e Sempronia sarebbero disposti a corrispondere un conguaglio di 100.000 euro e, se possibile, vorrebbero che alla stipula dell’atto intervenga il procuratore generale del minore dagli stessi nominato con atto pubblico ricevuto in presenza di testimoni;

- l’associazione non riconosciuta “amici della caccia”, costituita oralmente e rappresentata dal presidente Don Ciccio, è disposta ad acquistare i piani primo e secondo della casetta in Niscemi a fronte del pagamento di 30.000 euro. L’accordo di vendere all’associazione l’immobile era stato già raggiunto da Don Ciccio con Tiziona e Caia l’anno scorso. A Caia era stata già anticipata con assegno circolare la somma di euro 5.000, di cui Tiziona non pretende la restituzione a fronte dei servizi già ricevuti da Caia;

Il piano terra invece dovrebbe essere donato alla vecchia domestica di Tiziona, Prima, la quale si trova da alcuni mesi a Carpi in visita alla figlia ed ha rilasciato al figlio Primo, rimasto a Niscemi e presente presso lo studio del notaio, procura speciale ad accettare la donazione. Detta procura è stata ricevuta dal giovane e spregiudicato notaio Pantano Pantani di Carpi, vecchio amico del notaio Romolo Romani, senza la presenza dei testimoni. Se assolutamente necessario però Prima è disposta a rientrare;

- il ricco signor Rocco, da molti anni emigrato in Germania, ed il fratello Roccuzzo, imprenditore di successo a Milano, vorrebbero acquistare il terreno edificabile (con il soprastante fabbricato da demolire) in ragione di un mezzo ciascuno. Quale corrispettivo offrono la piena proprietà di un appartamento in Piazza di Spagna che i due hanno ereditato dal padre, deceduto due anni fa (la dichiarazione di successione risulta già presentata ma non è ancora trascritta e le parti hanno la massima urgenza di concludere l’affare). Rocco, rientrato a Niscemi per l’estate, prima di ripartire aveva rilasciato procura per effettuare la permuta al fratello il quale, dovendo rientrare a Milano a sua volta, ha rilasciato subprocura all’amico Peppino.

Roccuzzo, molto impegnato con il suo lavoro, non vorrebbe, se possibile, rientrare a Niscemi per la stipula e ma è disposto a rilasciare anche lui procura a Peppino e insiste, avendolo letto su internet, che la stessa sia inviata per email.

Si redigano gli atti richiesti, nel presupposto che le parti si siano adeguate ai suggerimenti di Romolo Romani nella predisposizione di quanto necessario per la stipula, e in parte teorica tratti degli istituti sottesi alla traccia.