

# *Scuola di Notariato dello Stretto*

“SALVATORE PUGLIATTI”

## **I° Corso di Diritto Civile 2012/2013**

TEMA N° 6

(14.01.2012)

La società “Terrore s.r.l.”, con sede in Messina, operante nel settore dell’edilizia, avrebbe interesse a realizzare un complesso residenziale su un appezzamento di terreno edificabile sito nel territorio del Comune di Mazzarrà Sant’Andrea per il quale Gomez, facoltoso professionista del paese e proprietario del terreno in oggetto - allo scopo di finanziare il programma costruttivo - ha già stipulato con la banca “Ophelia s.p.a.” un mutuo di euro 5.000.000, concedendo in garanzia il terreno sul quale sarà realizzato il complesso medesimo.

Il progetto approvato, per il quale è stato già rilasciato il permesso di costruire, prevede la realizzazione di tredici ville unifamiliari a due elevazioni fuori terra, tutte dotate di un posto auto di pertinenza nell’area progettuualmente adibita a parcheggio.

La società “Terrore s.r.l.”, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Fester, sarebbe interessata ad acquisire la proprietà del terreno per iniziare i lavori di realizzazione del complesso residenziale ed ha proposto a Gomez la stipula di un contratto in virtù del quale la società “Terrore s.r.l.” acquisisca la proprietà del terreno subentrando nei diritti nascenti dal permesso di costruire già rilasciato, mentre Gomez riceverebbe quale corrispettivo dell’alienazione del terreno la proprietà di tre villette - ciascuna del valore di euro 300.000 - e la proprietà di un fabbricato rurale diruto per il quale è necessario intervenire con urgenti lavori di ristrutturazione. Gomez, inoltre, verrebbe liberato dal debito nascente dal citato contratto di mutuo stipulato con la banca “Ophelia s.p.a.”.

Gomez, interessato all’offerta presentatagli da Fester, vorrebbe destinare ciascuno degli immobili in via esclusiva ai suoi figli, e precisamente:

- la villetta che nella planimetria di progetto è identificata con la lettera A dovrebbe essere destinata alla figlia Mercoledì, giovane e solitaria promessa della musica; Mercoledì è coniugata in regime di comunione legale dei beni con Lurch, attempato cuoco in “odore” di fallimento, il quale non dovrebbe essere in alcun modo coinvolto dall’acquisto effettuato da Mercoledì e, in dipendenza di ciò, i coniugi sarebbero anche disposti, ove strettamente necessario, a stipulare un’idonea convenzione matrimoniale modificativa del regime legale;
- la villetta identificata con la lettera B dovrebbe essere destinata al figlio Pugsley, aiutante istruttore di tecniche di difesa personale, nei confronti del quale lo stesso Gomez è debitore della somma di euro 300.000 in dipendenza di un prestito che Pugsley fece nel 2010 al padre per l’acquisto dello studio professionale del genitore; Gomez, pertanto, in dipendenza del trasferimento della villetta, vorrebbe soddisfare il credito vantato da Pugsley il quale si è dimostrato disponibile ad accettare il trasferimento a fronte della liberazione dal debito del padre Gomez;

# *Scuola di Notariato dello Stretto*

“SALVATORE PUGLIATTI”

- la terza villetta, identificata con la lettera C, dovrebbe essere destinata al figlio Pubert; Gomez, tuttavia, conoscendo la situazione debitoria del figlio, incauto investitore finanziario, e non volendo rischiare di vedere aggredito il cespite da parte dei creditori di quest'ultimo, vorrebbe che la villa venisse direttamente acquistata dalla nipote minorenni Morticia, figlia di Pubert e della sua ex moglie, con la quale i rapporti sono ormai ai ferri corti e che non intende rilasciare il consenso necessario all'intestazione del bene alla figlia;
- il fabbricato rurale dovrebbe essere destinato a Mano, figlia dei fiori e seguace della setta Manology, la quale intenderebbe adibirla, dopo aver realizzato le opere di ristrutturazione a sua cura e spese, a “comune” per sé ed i suoi amici.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Addamo Addami di Messina, nel presupposto che la società “Terrore s.r.l.”, consapevole di tutti gli obblighi posti a suo carico dalla vigente normativa, è in condizioni di stipulare legittimamente il contratto in oggetto e che tutti i soggetti coinvolti nella trattativa siano, ove necessario, presenti alla stipula dell'atto, rediga l'atto più idoneo al raggiungimento degli interessi esposti dalle parti e, in parte teorica, tratti dei contratti di precostituzione condominiale, della normativa in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire e di tutti gli altri istituti attinenti alle soluzioni adottate.