

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

II° Corso di Diritto Civile 2012/2013

Docente: Prof. Raffaele Tommasini

TEMA N° 1

(4.3.2013)

Primo, Seconda e l'anziana madre Caia si recando presso lo studio del notaio Romolo Romani di Roma e gli espongono la loro situazione.

E' deceduto da circa un mese il signor Tizio, marito di Caia e padre di Primo e Seconda. Nel corso della loro movimentata vita matrimoniale, iniziata con il matrimonio celebrato nel 1959, Tizio, imprenditore, e Caia, noto architetto, hanno compiuto diversi acquisti e precisamente:

- 1) nell'agosto del 1975 il solo Tizio acquistò un terreno di dieci ettari nel territorio di Gela (soggetto ad uno dei vincoli di cui all'art. 32, co. 3, della l. n. 47/1985);
- 2) nel 1990 Caia acquistò un appartamento al centro di Messina da destinare a studio professionale; Tizio è intervenuto all'atto, confermando la destinazione del bene, che però dopo pochi mesi dall'acquisto fu in concreto destinato a residenza della famiglia, anche se ormai da alcuni anni non è più abitato;
- 3) nel 1980 Tizio costituì con il fratello Tizietto una s.n.c. (la "F.lli Tizio e Tizietto costruzioni s.n.c.") avente oggetto edilizio, poi trasformata in s.r.l., attualmente proprietaria di una delle poche aree edificabili residue nella località di Ganzirri, di notevole estensione e valore. All'atto di trasformazione non fu allegato il cdu relativo al terreno.
- 4) nel 1998 Caia acquistò un dipinto di Migneco di ingente valore che fa bella mostra di sé nella sala di rappresentanza dello studio di architettura della stessa Caia (che ha poi adibito allo scopo un appartamento ricevuto in dote dal padre all'epoca del suo matrimonio);
- 5) nel 2000 Tizio ha vinto 800.000 euro alla lotteria di capodanno poi investiti per metà nell'acquisto di Titoli di Stato (B.O.T.) e per il resto per la costruzione abusiva di una lussuosa residenza estiva su parte del terreno di Gela, successivamente oggetto di domanda di condono (ma la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata);
- 6) nell'agosto di quest'anno Caia ha acquistato un terreno edificabile a Taormina ed all'atto è intervenuto anche Tizio al solo fine di pagare l'intero prezzo, a titolo di liberalità indiretta e con dispensa da collazione, per fare felice la moglie che coltivava da anni il desiderio di costruirsi una villa in quella zona. Con atto in notar Enotrio Enotri di Taormina quindici giorni fa Caia, addolorata della morte del marito, ha donato indivisamente il terreno (composto da due particelle la 1 e la 2) ai figli.

Le parti fanno presente al notaio che nel 1991 i due coniugi, alcuni mesi dopo l'inizio di una lunga serie di viaggi di Tizio per il Brasile per condurre una speculazione edilizia, si sono separati consensualmente per riconciliarsi cinque anni dopo. Al momento della morte Tizio aveva domicilio e residenza in Brasile.

Caia, interrogata dal notaio sul punto, è certa che non si è mai provveduto ad alcuna pubblicità relativa alla avvenuta riconciliazione.

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Caia fa presente che ha rinunciato all'eredità di Tizio con dichiarazione ricevuta dal Cancelliere del tribunale di Messina e che comunque non intende assumere la qualità di erede di Tizio.

E' inoltre presente Semproninho, cittadino brasiliano che non parla l'italiano, che ha acquistato nel 2005 un appartamento in Roma (dove da ultimo di fatto i coniugi abitavano quando il marito era in Italia) previo accordo con Tizio, in base al quale quest'ultimo aveva pagato il prezzo della compravendita mentre Semproninho si era obbligato a ritrasferire l'immobile a Tizio a sua semplice richiesta.

Caia, Primo e Seconda vorrebbero attribuirsi, per quanto comuni, la titolarità esclusiva dei beni in oggetto come segue: a Caia lo studio professionale, l'usufrutto vitalizio dell'appartamento di Messina, il quadro di Migneco ed inoltre vorrebbe ricevere l'appartamento in Roma; a Primo la partecipazione sociale, la particella 1 del terreno in Taormina, e la parte non edificata del terreno di Gela. A Seconda la villa di Gela, la particella 2 del terreno in Taormina ed i B.o.t.. La nuda proprietà dell'appartamento di Messina resterà indivisa tra i due figli.

Infine Caia in lacrime fa presente al notaio che il giorno prima ha ricevuto una telefonata nel corso della quale una giovane donna con accento sudamericano minacciava azioni legali pretendendo la somma di 100.000 dollari in virtù di un presunto testamento di Tizio in deposito presso un avvocato brasiliano e frugando tra le cose del marito ha rinvenuto numerose fotografie di una prosperosa ballerina di samba. Primo, da sempre indulgente sulle scappatelle del padre, si è dichiarato disposto ad assumere ogni eventuale onere al riguardo.

Il candidato rediga gli atti richiesti, nel presupposto che le parti – che vorrebbero essere certe in ordine alla immodificabilità degli accordi - si siano adeguate ai consigli del notaio in particolare in ordine ad atti ed adempimenti relativi alla successione del signor Tizio e tenuto conto della circostanza che le parti vorrebbero, se possibile, evitare la allegazione dei certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni essendo perfettamente a conoscenza delle varie zone in cui ricadono, ed in parte teorica, dopo aver motivato le soluzioni, tratti degli istituti sottesi alla traccia e in specie della comunione legale con particolare riferimento alle più rilevanti eccezioni alla regola del coacquisto e della divisione della comunione ordinaria ed ereditaria.