

# *Scuola di Notariato dello Stretto*

“SALVATORE PUGLIATTI”

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

Docente: Prof. Raffaele Tommasini

### TEMA N° 2

(18.3.2013)

Flavio e Elisabetta, coniugati in regime di separazione dei beni e genitori di Nathan, unici soci della società “Billionaire s.r.l.”, avente ad oggetto lo svolgimento dell’attività di ristorazione, si recano dal Notaio Andrea Zoppini esponendogli quanto segue.

La società “Billionaire s.r.l.” è titolare della proprietà di un locale adibito a ristorante sito nel territorio del Comune di Porto Cervo acquistato con un contratto di compravendita nel quale il pagamento del prezzo è stato dilazionato in tre rate ciascuna dell’importo di euro 140.000 (centoquarantamila). L’amministratore Unico Flavio, dovendo ancora corrispondere l’ultima rata di prezzo e non avendo la disponibilità delle somme occorrenti, pari ad euro 140.000 (centoquarantamila), intenderebbe chiedere alla parte venditrice Lele un’ulteriore dilazione nel pagamento e, al fine di aderire a quanto richiesto da quest’ultimo, è disponibile a garantire il pagamento mediante costituzione di ipoteca su un appartamento di proprietà della signora Elisabetta, sito nel territorio del Comune di Soverato.

Flavio fa presente al Notaio che l’appartamento in questione è stato costituito in fondo patrimoniale dalla sola Elisabetta con atto in Notar Andrea Zoppini del 16/7/2011 e che nell’atto in oggetto non era stata pattuita la libera alienabilità dei beni che ne sono oggetto. Pertanto Flavio intenderebbe modificare il fondo patrimoniale mediante introduzione della facoltà di cui all’articolo 169 e, in occasione di tale modifica, vorrebbe - se consentito - costituire in fondo anche la proprietà dell’appartamento che verrà realizzato dalla “Billionaire s.r.l.” su un appezzamento di terreno di proprietà di quest’ultima per il quale i coniugi hanno già stipulato un contratto preliminare di acquisto con versamento dell’intero prezzo. Flavio, al riguardo, fa presente al Notaio che i lavori di realizzazione dell’appartamento, così come dell’intero edificio di cui farà parte, non sono ancora iniziati e che, pertanto, il contratto preliminare è stato concluso in ossequio alla disciplina del Decreto Legislativo 122/2005.

La società “Billionaire s.r.l.”, inoltre, essendo titolare di 100.000 (centomila) azioni dematerializzate della “Renault s.p.a.” e di una quota di partecipazione al capitale sociale della “Benetton s.r.l.” rappresentativa del 20% dell’intero capitale, intenderebbe costituire sia le azioni che la quota in un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia di Flavio e Elisabetta. Flavio, tuttavia, chiede al Notaio di fare in modo che i diritti amministrativi legati alla titolarità della quota della società “Benetton s.r.l.” possano essere esercitati da entrambi i coniugi.

In ultimo, i coniugi Flavio e Elisabetta intendono costituire in favore di Nathan il diritto di usufrutto vitalizio su un'altra villetta già costituita in fondo patrimoniale con il citato atto in Notar Andrea Zoppini del 16/7/2011, riservando, se possibile, il diritto di abitazione della mansarda in favore degli stessi e, contestualmente, riservando il diritto d’uso del locale deposito a piano terra in favore della “Billionaire s.r.l.” per la durata di 50 anni o, se non consentito, per il tempo massimo stabilito dalla legge.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Andrea Zoppini, sul presupposto che intervengano presso il suo studio tutte le parti indispensabili per la stipula, rediga l’atto richiesto ed in parte teorica tratti degli istituti connessi con la traccia del tema e motivi la soluzione adottata.