

"A"

TEMA "A" - ATTO *INTER VIVOS* - 22 NOVEMBRE 2024

Primo e Seconda sono coniugati in regime di comunione legale dei beni e dal matrimonio sono nati due figli, Caio e Mevia, quest'ultima minorenni.

A Seconda, in data 20 luglio 2019, per la sola amministrazione straordinaria, è stato nominato quale amministratore di sostegno con poteri assistenziali il coniuge, Primo.

I coniugi hanno acquistato in costanza di matrimonio un fabbricato industriale in Ostia, con circostante area di corte dell'estensione catastale di 8000,00 metri quadri, del valore di euro due milioni.

Seconda aveva acquistato prima del matrimonio:

1. una villa in Sorrento vincolata ai sensi del d.lgs. 42/2004;
2. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (decorrenti dalla data della convenzione con il Comune stipulata il 30 marzo 2015) su un bilocale di 60 metri quadrati in Milano, facente parte di edificio sito in zona di edilizia residenziale pubblica, per il quale è previsto il divieto di alienazione scadente al 30 marzo 2025 e il prezzo massimo di rivendita non superiore ad euro 250.000,00.

La villa in Sorrento è stata destinata, senza trasferimento di proprietà, in fondo patrimoniale con atto a ministero notaio Gennaro Esposito di Napoli in data 20 novembre 2020, nulla prevedendosi in merito alla possibilità di alienazione.

Sulla casa di abitazione della famiglia sita in Roma, di esclusiva proprietà di Seconda, è stato costituito vincolo di destinazione della durata di anni 20 a favore di Caio e Mevia, per il conseguimento da parte di entrambi di una formazione specialistica post universitaria e l'avvio delle rispettive professioni.

Successive esigenze economiche rendono necessaria la vendita di tutti gli immobili innanzi indicati.

Interessata all'acquisto dei suddetti beni immobili è la società "Alfa di Caio s.a.s.", di cui Mevia è socia accomandante e Caio socio accomandatario.

Le intese raggiunte tra le parti interessate vengono espone, in data odierna, al Notaio Romolo Romani di Roma, con studio ivi in via Arenula n. 1, come segue:

a) il prezzo complessivo ammonta ad euro 5.000.000,00 da riferirsi:

1. quanto ad euro 2.000.000,00 in favore di Primo e Seconda, somma che sarà versata da Calpurnio, nonno dei soci, entro sei mesi dalla data odierna;
2. quanto ad euro 2.750.000,00 in favore di Seconda, mediante assunzione, entro sei mesi dalla data odierna, di un corrispondente

debito di Seconda nei confronti di Filano, fratello della stessa, derivante da un precedente accordo di reintegrazione di legittima;

3. i residui euro 250.000,00, corrispondenti al prezzo del bilocale in Milano, saranno versati a Seconda alla scadenza del divieto di alienazione previsto dalla suddetta convenzione;
- b) a garanzia delle obbligazioni assunte dalla società acquirente, la parte venditrice pretende il trasferimento in garanzia di un capannone industriale sito in Tivoli di proprietà della società acquirente, già messo a rendita con contratto di locazione, del valore periziato di tre milioni di euro e di numero 50 azioni nominative del valore nominale di euro 60.000,00 ciascuna, detenute dalla società acquirente nella Alfa s.p.a. non quotata, già valutate dalle parti come facilmente collocabili sul mercato.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani, data per presupposta l'esistenza di tutto quanto necessario per la stipula e la presenza dei soggetti legittimati, rediga l'atto idoneo a realizzare la volontà delle parti, opportunamente adeguandolo alle norme vigenti, motivi le soluzioni adottate e tratti degli istituti coinvolti nel caso di specie, con particolare riferimento ai patti aventi ad oggetto gli effetti dei contratti condizionati, nonché al c.d. patto marciano anche in rapporto al divieto del patto commissorio.

In data 10 dicembre 2022 l'edificio sito in Pozzuoli, via Plinio il Vecchio n. 1, è interamente crollato.

L'area sulla quale era stato edificato il fabbricato era stata acquistata *pro indiviso*, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Roma del 15 gennaio 2020, dai germani Primo, Secondo, Terzo e Quarto, tutti rispettivamente coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Con atto del 30 settembre 2021 i comproprietari avevano proceduto a divisione attribuendosi, ciascuno di essi, un appartamento, ferme rimanendo le parti necessariamente comuni dell'edificio.

Dopo il crollo dell'edificio, sull'area di risulta del fabbricato originario è stato realizzato, esclusivamente a cura e spese di Primo, unico tra i fratelli ad avere disponibilità economiche, un unico edificio da cielo a terra composto da quattro appartamenti su altrettante elevazioni, radicalmente difforme da quello preesistente.

Ultimati i lavori, Primo ha chiesto ai fratelli il rimborso delle spese sostenute per la riedificazione, pari ad € . 200.000,00 per ciascuno; tale sua richiesta non ha avuto alcun riscontro. Tuttavia, Secondo, Terzo e Quarto, senza contestazioni di Primo, hanno stabilito le rispettive abitazioni ciascuno in uno dei predetti appartamenti.

Secondo, Terzo e Quarto vorrebbero divenire proprietari esclusivi degli appartamenti che hanno rispettivamente in godimento; Primo sarebbe d'accordo se ciascuno dei fratelli gli restituisse, per la quota di rispettiva spettanza, le spese da lui sostenute per la costruzione degli immobili.

Dopo estenuanti trattative i fratelli hanno concordato che Secondo, Terzo e Quarto corrisponderanno a Primo la somma di €. 150.000,00 ciascuno entro il 31 dicembre 2025 e garantiranno l'adempimento di tali obbligazioni mediante idonea fideiussione.

Si fa presente che:

1. il 7 luglio 2022 è deceduta Terza, lasciando a sé superstiti il marito Terzo e l'unica figlia Terzietta, minore di età;
2. la somma a carico di Terzietta sarà versata dal padre Terzo per spirito di liberalità nei suoi confronti;
3. l'atto deve stipularsi oggi stesso;
4. Secondo, disponibile alla stipula, si trova a Milano ed è impossibilitato a spostarsi dalla sua città.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma con studio in via Girolamo Induno n. 1, presupposta l'esistenza dei provvedimenti necessari, rediga l'atto più idoneo a soddisfare le esigenze delle parti, motivi le soluzioni prescelte e tratti degli istituti attinenti al caso di specie.