

"B"

TEMA "B" - ATTO TRA VIVI - 22 NOVEMBRE 2024

Tizio e Caio, deceduti i comuni genitori, sono divenuti proprietari di alcuni beni immobili in quote uguali ed indivise tra loro.

Gli stessi, con atto a rogito del Notaio Mario Rossi di Roma in data 1^o febbraio 2020, hanno proceduto alla divisione consensuale dei beni comuni senza dar luogo a conguagli.

A Tizio, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Tizia, è stata assegnata la piena ed esclusiva proprietà di una villa in Roma, via Appia, e di un terreno confinante di mq.6.000 sul quale insiste un manufatto della superficie coperta di mq.6, non censito in Catasto ma rilevato nell'estratto di mappa catastale.

Nell'atto di divisione i fratelli hanno convenuto una prelazione convenzionale della durata di anni 10 a favore di Caio per il caso di vendita.

Mevio, facoltoso imprenditore, ha sottoscritto con Tizio un contratto preliminare privato di compravendita avente ad oggetto i beni assegnati a Tizio per il prezzo complessivo di Euro 350.000,00, versando a titolo di caparra confirmatoria Euro 10.000,00 e riservandosi il diritto di nominare un terzo quale acquirente dei beni. Caio, per consentire a Tizio di trasferire la proprietà dei beni in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione, richiede a suo fratello la somma di Euro 50.000,00.

Tizio intende accettare la richiesta di Caio, il quale si dichiara disponibile a partecipare alla compravendita. Si precisa che Caio è già debitore nei confronti di suo fratello per la somma di Euro 50.000,00.

Caio, però, non può intervenire personalmente all'atto ma ha già conferito a sua moglie Caia apposita procura speciale. Detta procura è stata redatta da un notaio belga, in lingua francese non conosciuta dal Notaio incaricato della stipula, ed è già stata recapitata in originale presso il suo studio.

Sui beni oggetto dell'atto a stipularsi il Notaio incaricato ha accertato la presenza di 2 formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale di Euro 70.000,00 a favore di Sempronio;
- 2) pignoramento a favore del medesimo Sempronio.

Mevio intende acquistare i beni non personalmente ma tramite la ALFA SRL della quale è unico socio oltre che amministratore unico.

La ALFA SRL, viste le formalità pregiudizievoli, chiede al Notaio tutte le tutele del caso non intendendo, peraltro, versare alcunché direttamente al venditore.

La stessa ALFA SRL, operante nel settore della ricerca di cure oncologiche, intende vincolare, per la durata di anni 20, i beni acquistati allo scopo di finanziare la ricerca nel predetto settore.

Tizio, con atti ricevuti dal Notaio Mario Rossi di Roma in data 15 marzo 2024, ha conferito due distinte procure generali, una a sua moglie Tizia e l'altra a sua figlia Tizietta e, non potendo intervenire personalmente all'atto, comunica al Notaio che preferirebbe essere rappresentato dalla propria moglie.

I soggetti interessati si recano in data odierna dal Notaio Romolo Romani di Roma, con studio in Piazza di Spagna n. 1, per la stipula dell'atto in questione precisando che:

- 1) non è stata rilevata la trascrizione delle accettazioni delle eredità dei genitori di Tizio e Caio, Filano e Filana, deceduti rispettivamente il 5 febbraio 2000 e il 20 giugno 2018;
- 2) la villa, la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1^o settembre 1967 e sulla quale successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi edilizi fatta eccezione per alcuni abusi minori, è priva di impianti e di agibilità;
- 3) il certificato di destinazione urbanistica è stato validamente rilasciato in data 22 giugno 2024 con firma digitale; tuttavia, dalla verifica effettuata in data odierna, il certificato di firma risulta scaduto.

Il candidato, assunto le vesti del Notaio Romolo Romani e dato per presupposto l'avvenuto rilascio di quanto necessario all'esecuzione delle annotazioni di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che, alla data di stipula, non è ancora avvenuta, rediga, nel rispetto delle inderogabili norme di legge, l'atto richiesto, motivi le soluzioni adottate e tratti degli istituti giuridici sottesi alla vicenda prospettata.