

ATTO INTER VIVOS DIRITTO CIVILE

TRACCIA B

La “Confraternita del Sacro Cuore”, con sede in Viterbo nella via Roma n. 5, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, è proprietaria di un fabbricato a più piani fuori terra, ubicato nel centro storico di Viterbo in piazza Italia n.1, dichiarato di notevole interesse storico-culturale con decreto ministeriale in data 10 febbraio 2000 n. 47, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Per l’usura del tempo, il tetto del fabbricato si è fortemente ammalorato, provocando rilevanti infiltrazioni di acque meteoriche ai piani sottostanti, per cui l’Ente ha già affidato in appalto alla “Grandi Restauri S.r.l.”, nota impresa del settore, l’esecuzione delle relative opere di manutenzione con contratto registrato presso la Agenzia delle Entrate, previa acquisizione dei relativi titoli edilizi abilitativi.

Al fine di far fronte all’esborso del denaro necessario al pagamento del corrispettivo dell’appalto e per eseguire altre opere di manutenzione del fabbricato, l’Ente, acquisite le opportune autorizzazioni ecclesiastiche e civili, ha deciso di vendere il vano al piano terra del predetto fabbricato della superficie di circa mq. 200, attualmente concesso in locazione a Tizio, che vi gestisce la propria attività commerciale.

Tizio si è dichiarato interessato all’acquisto a favore della propria impresa individuale.

All’esito di opportune trattative, le parti hanno convenuto di procedere alla compravendita del vano per il complessivo prezzo di euro 500.000,00, che sarà pagato dal compratore come segue:

-quanto ad euro 200.000,00 al momento dell’effettivo trasferimento della proprietà del vano, mediante ricavo di mutuo fondiario garantito da ipoteca da iscriversi sul vano stesso, mutuo che l’acquirente intende stipulare con istituto di credito, che, interpellato, ha già dato la propria disponibilità a concederlo;

-quanto ad euro 300.000,00 mediante accollo liberatorio da parte dell’acquirente del corrispettivo dovuto dall’ente venditore alla società appaltatrice, con le modalità e nei tempi previsti nel predetto contratto di appalto.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Romolo Romani, con studio in Roma, nella via Aurelia n. 619, rediga l’atto di vendita del vano, adeguando la volontà delle parti alle condizioni necessarie di legge, tenendo conto che Tizio è attualmente all’estero e interviene nell’atto di vendita a mezzo del procuratore Mevio, giusta procura conferita tramite Notaio inglese.

Il candidato tratti in parte teorica della circolazione dei beni culturali, della ratio normativa della prelazione legale, degli effetti dell’accollo tra le parti, della realtà del contratto di mutuo.

ATTO INTER VIVOS DIRITTO CIVILE

TRACCIA C

I quattro fratelli Primo, Secondo, Terzo, e Quarto i primi tre di stato civile libero, e il quarto coniugato in regime di comunione legale con Quarta, a seguito del decesso del padre Tizione, vedovo al momento della morte, sono comproprietari di due appartamenti, un locale commerciale e un locale deposito tutti in Roma.

Quarto, per sue esigenze di natura commerciale, vorrebbe gli venisse assegnato il negozio e i fratelli sono disposti ad accontentarlo ma intendono rimanere titolari della comunione residua relativa agli altri beni.

Il locale commerciale vale Euro 400.000,00, il locale deposito vale Euro 100.000,00 mentre i due appartamenti hanno lo stesso valore di Euro 250.000,00 ciascuno.

Quarto intende naturalmente corrispondere agli altri condividenti un conguaglio di Euro 150.000,00 ma, non disponendo dell'intera somma, ha proposto ai fratelli che hanno accettato di dilazionare il pagamento dello stesso in 30 rate bimestrali di uguale importo, senza corresponsione di interessi, dichiarandosi disponibile a concedere idonea garanzia ipotecaria, per l'importo complessivo di Euro 150.000,00 da iscriversi sul fondo Tuscolano sito in agro di Roma di cui è esclusivo proprietario.

Il locale commerciale, facente parte di un fabbricato edificato in data anteriore al 1.9.1967, presenta difformità edilizie non sostanziali.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani, rediga l'atto richiesto adeguandolo alle norme inderogabili di legge, motivi le soluzioni adottate e tratti degli istituti giuridici aventi diretta attinenza alla traccia, con particolare riguardo allo stralcio divisionale di beni ereditari, alla circolazione degli immobili con difformità edilizie e alle nullità formali, alle note distintive dell'ipoteca legale e dell'ipoteca volontaria.