

ATTO INTER VIVOS DIRITTO CIVILE

TRACCIA A ESTRATTA

I due fratelli Primo e Secondo, entrambi coniugati in regime di comunione legale, hanno ricevuto con atto di donazione, a rogito del dott. Romolo Remo, notaio in Roma, in data 25/5/2015, in parti eguali tra loro dai genitori Mevio e Filana, due fabbricati (A e B), ciascuno con annessa corte pertinenziale, siti in Roma, via Gioberti nn. 5 e 7, mentre il fratello Terzo non ha ancora ricevuto alcunché.

Ancora in vita i genitori, Primo e Secondo hanno proceduto a dividere i beni donati, con atto del medesimo notaio, del 12/5/2022, con attribuzione a ciascuno di un fabbricato con annessa corte pertinenziale.

Nell'atto di divisione, a rogito del medesimo notaio, per mera dimenticanza, non è stato indicato il titolo edilizio abilitativo della costruzione del fabbricato assegnato a Primo (titolo edilizio correttamente enunciato nella donazione).

Si dà atto che:

- 1) era stata costituita da Primo ipoteca volontaria sulla propria quota indivisa, a rogito del notaio Romina Romoli;*
- 2) in sede di divisione era stata costituita una servitù di passaggio, a favore del bene assegnato a Secondo e a carico del bene assegnato a Primo, in previsione della realizzazione di un fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del fabbricato di Secondo.*

Nella divisione era stato convenuto un conguaglio in danaro a favore di Primo e a carico di Secondo, già corrisposto in sede di divisione. In relazione a tale divisione sono state curate tutte le formalità di legge.

Secondo intende alienare a Sempronio (sordumuto, ma capace di leggere e scrivere) il bene a lui assegnato e la moglie di Secondo è disponibile ad intervenire nel relativo atto.

Anche il fratello Terzo è disponibile ad intervenire nel relativo atto, pur senza prestare garanzia di alcun tipo, qualora possa tutelare l'acquirente contro eventuali azioni che Terzo potrebbe esperire in futuro.

L'acquirente intende acquistare l'appartamento solo a condizione che:

- 1) la divisione stipulata l'anno precedente risulti valida ed efficace;*
- 2) sia tutelato dalle conseguenze di eventuali future azioni promosse nei suoi confronti da Terzo.*

Inoltre Sempronio intende essere garantito sulla servitù come sopra costituita sul fondo oggetto della presente vendita e che il prezzo pagato venga consegnato a Secondo solo dopo che il notaio abbia verificato l'inesistenza di preesistenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, prima della trascrizione della vendita.

Al riguardo Secondo e Sempronio sono d'accordo che se dovessero risultare formalità pregiudizievoli, da un lato le somme versate saranno restituite dal notaio a Sempronio e, dall'altro, la proprietà ritornerà alla parte venditrice.

Il candidato, assunto le vesti del dott. Romolo Romani, notaio in Roma, con studio in Roma alla via Aurelia n.619, adegui la volontà delle parti e rediga il relativo atto. Nella parte teorica illustri le soluzioni adottate e tratti della divisione, con particolare riguardo alla natura del conguaglio anche in riferimento al regime patrimoniale tra i coniugi; dell'omessa menzione dei titoli edilizi comunque esistenti; di eventuali garanzie da prestare all'acquirente di immobili di provenienza donativa; della servitù per vantaggio futuro.