

Portale Notarile  
**Notaio.org**

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®

**Tracce Prove Scritte**  
**Concorso Notarile 1999**

## **Atto inter vivos**

Tizio, cittadino italiano, intende acquistare in Roma, luogo di residenza della sua famiglia, un appartamento e due locali ad uso autorimessa in corso di costruzione di proprietà dell'impresa costruttrice "Alfa s.r.l.", società a responsabilità limitata con unico socio l'imprenditore Caio, con sede in Roma viale Regina Margherita n. 45, capitale sociale 20 milioni, rappresentata dall'amministratore unico Mevio.

Le parti si rivolgono al notaio Romolo Romani con studio in Roma via Induno n. 1 e gli manifestano la volontà di stipulare un contratto preliminare di vendita con le seguenti pattuizioni:

- a) il trasferimento avverrà a corpo e non a misura per il complessivo prezzo di 700 milioni di cui 600 milioni per l'appartamento e 50 milioni per ciascun locale box;
- b) il prezzo sarà pagato quanto a 300 milioni in sede di contratto preliminare e quanto a 400 milioni al momento dell'atto definitivo di vendita;
- c) al fine di garantire maggiormente la parte promittente acquirente l'unico socio Caio dovrà prestare in favore di Tizio fideiussione e corrispondere in caso d'inadempimento della parte promittente venditrice, a semplice richiesta dello stesso Tizio, anche per il caso in cui l'obbligazione garantita risultasse invalida, quanto dovuto dalla società "Alfa s.r.l." senza escussione del debitore garantito ovvero dovrà cedere a scopo di garanzia a Tizio il credito da esso vantato nei confronti dell'amico Filano;
- d) il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali dovrà essere redatto prima della stipula dell'atto definitivo di vendita a cura e spese della parte promittente venditrice che sarà esonerata dal pagamento delle spese condominiali relative alle unità immobiliari del complesso edilizio non vendute e non utilizzate;
- e) la consegna dell'appartamento e dei due locali ad uso autorimessa sarà effettuata entro e non oltre il 10 marzo 2000;
- f) il pubblico atto definitivo di vendita dovrà essere stipulato dopo l'ottenimento dell'abitabilità ed agibilità entro il 10 marzo 2001;
- g) le spese condominiali faranno carico alla parte promittente acquirente a far tempo dalla consegna;
- h) l'amministrazione del condominio sarà affidata, sino al predetto contratto definitivo, a persona indicata dalla società costruttrice.

Caio è rappresentato da Walter, noto intermediario inglese che conosce la lingua italiana, per procura a lui conferita a Londra.

Tizio, già coniugato in regime di comunione legale, separato legalmente dal coniuge, da poco riconciliatosi con la moglie Chantal, cittadina francese pure presente al ricevimento dell'atto, intende acquistare i beni oggetto del contratto preliminare come beni personali, desiderando impiegare per tale acquisto denaro proveniente dalla vendita di un immobile donatogli dal defunto padre.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Romolo Romani, rediga il contratto preliminare di vendita e in parte teorica tratti, motivando le scelte effettuate anche con riferimento alla garanzia prescelta, gli argomenti interessati e gli adempimenti successivi alla stipulazione dell'atto di competenza del notaio.

## **Atto mortis causa**

Tizio, cittadino italiano stabilmente residente in Londra, vedovo, senza ascendenti e discendenti ma nei confronti del quale è in corso un procedimento giudiziale teso al riconoscimento di una sua paternità naturale, si reca nello studio del notaio Romolo Romani intendendo istituire unico erede il nipote ex fratre Caio.

Intende altresì legare a Sempronio, onerandone l'erede, un contratto con cui l'erede si impegna ad assistere e mantenere in caso di necessità lo stesso Sempronio per tutta la durata della vita di quest'ultimo, dietro rinuncia, da parte di Sempronio, ai diritti di usufrutto in ragione di un trentesimo che Sempronio vanta su un appartamento sito in Roma via del Corso per il resto di proprietà di Tizio e quindi facente parte del compendio ereditario.

Al fine di assicurare il soddisfacimento di Sempronio Tizio intende predisporre nel testamento degli strumenti di tutela che rendano meno insicura l'esecuzione del legato e la successiva prestazione, attraverso la predisposizione, se consentita, di un obbligo per l'erede onerato di costituire garanzie reali a favore del legatario ovvero disponendo che in caso d'inadempimento l'appartamento sopra citato posto in Roma via del Corso sia automaticamente devoluto a Sempronio.

Inoltre Tizio intende disporre a favore di Cornelia, sua convivente more uxorio, della proprietà dell'appartamento in Formia, già intestato a Cornelia a titolo fiduciario, ove hanno a lungo convissuto in piena armonia ed alla cura del quale Cornelia si è dedicata con intenso impegno.

Intende ancora provvedere alla costituzione di una fideiussione a favore di Gracco, acquirente a titolo oneroso da Cornelia di un grande fabbricato industriale precedentemente donato da Tizio a Cornelia, onde garantire Gracco dall'evizione in relazione al citato acquisto a titolo oneroso.

Tizio intende altresì disporre della propria quota di partecipazione alla "Alfa s.r.l." costituita in Italia con sede in Roma di cui è socio maggioritario e dei locali ad uso uffici di rappresentanza posti in Londra e locati alla stessa "Alfa s.r.l.", a favore del proprio zio Mevio, imprenditore di grande esperienza e capacità ora settantenne, affinché amministrati tali beni nell'interesse del ventenne Tizietto, cittadino inglese ivi residente, destinando a quest'ultimo i frutti dei citati beni e, al raggiungimento da parte di Tizietto del trentesimo anno di età, provveda a ritrasferire i citati beni a Tizietto stesso.

E' comunque desiderio di Tizio che, in caso di morte di Mevio prima del raggiungimento da parte di Tizietto del trentesimo anno, i beni citati si trasferiscano immediatamente a Tizietto.

Il candidato, assunto il nome di Romolo Romani notaio in Roma, riceva il testamento conformandolo alla legge ed alla volontà dell'interessato e in parte teorica motivi le soluzioni adottate trattando particolarmente: del legato atipico e più specificamente del legato di contratto, della cosiddetta fiducia statica, dei limiti di ammissibilità della sostituzione fedecommissaria e dei possibili strumenti negoziali di tutela degli aventi causa dal donatario.

## **Ricorso di volontaria giurisdizione**

Tizio, in conformità a quanto statuito in sede di separazione consensuale omologata dalla moglie Caia, intende trasferire al comune figlio minore Tizietto la proprietà di un terreno edificabile posto in Roma via Aurelia denominato "lotto A".

Contestualmente Tizietto intende trasferire a Filano, noto imprenditore edile, la piena proprietà di un terreno edificabile denominato "lotto B" adiacente a quello sopra indicato e situato nella stessa zona urbanistica, pervenuto al minore a titolo di legato per successione testamentaria dello zio Mevio deceduto 8 anni prima in Milano, ove risiedeva, persona molto ricca ed oculata tant' è che il suo unico erede Mevietto ha accettato l' eredità puramente e semplicemente.

Inoltre Tizietto dovrà, a ciò non ostando gli strumenti urbanistici del comune di Roma, consentire a Filano lo sfruttamento sul "lotto B" di tutti gli indici edificatori del "lotto A" innanzi ricevuto dal padre Tizio, affinché Filano possa procedere alla costruzione di un fabbricato condominiale da destinare alla vendita nell' esercizio della sua attività d' impresa.

In corrispettivo Filano trasferirà in piena proprietà a Tizietto la villetta in Roma via Appia ove Filano vive ormai da molto tempo con la propria famiglia ma che, essendo cresciuti i figli, non trova più adatta alle proprie esigenze. Filano intende, se possibile, prevedere che Tizietto rinunci a qualsiasi garanzia per vizi della cosa, avendo frequentato la casa, fino a pochi anni prima, con i suoi genitori.

Il candidato, assunto il nome di Romolo Romani, notaio in Roma ma di prossimo trasferimento in Bolzano, incaricato dalle parti, tutte domiciliate in Roma, della stipulazione dell' atto, rediga il ricorso di volontaria giurisdizione ed in parte teorica, premessi brevi cenni sulla portata ed i limiti dello ius postulandi del notaio nell' ambito della volontaria giurisdizione, motivando la soluzione adottata qualifichi l' atto che si intende far autorizzare e gli istituti in questione con particolare riferimento alla cessione di cubatura ed al problema dei limiti di applicabilità all' atto pubblico notarile della disciplina relativa alle clausole vessatorie nei contratti del consumatore.

Portale Notarile  
**Notaio.org**

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®