

Portale Notarile
Notaio.org

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®

Tracce Prove Scritte
Concorso Notarile 2022

Atto inter vivos – Diritto civile

I due fratelli Primo e Secondo, entrambi coniugati in regime di comunione legale, hanno ricevuto con atto di donazione a rogito del dottor Romolo Remo, notaio in Roma, in data 23 marzo 2015 in parti uguali tra loro, dai genitori Mevio e Filana, due fabbricati (A e B) ciascuno con annessa corte pertinenziale, siti in Roma, via Gioberti n. 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 in data 15 febbraio 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 stata convenuto un conguaglio in favore di Primo ed uno 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 (sordomuto, ma capace di leggere e scrivere) il bene a lui assegnato e la moglie di Secondo è disponibile a intervenire nel relativo atto.

Anche il fratello Terzo è disponibile a 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 formalità preesistenti 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, assunte le vesti del dottor Romolo Romani, notaio in Roma, con studio in Roma, alla via Aurelia n. 619, indaghi 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 regime al riferimento al regime patrimoniale tra i coniugi; dell'omessa menzione dei titoli edilizi comunque esistenti; e delle eventuali garanzie da prestare all'acquirente di immobili da provenienza donativa; della servitù di un vantaggio futuro.

Atto mortis causa

Tizio, noto scrittore, preoccupato per la propria salute, si reca presso lo studio del notaio Romolo Romani per disporre del proprio ingente patrimonio nel tempo in cui avrà cessato di vivere.

Espone al notaio che:

- 1) intende lasciare a Marco, con il quale si è unito civilmente nel 2018, l'azienda agricola di famiglia in modo da permettergli di trascorrere serenamente i successivi anni della sua vita, con la precisazione che alla morte di questi l'azienda sarà devoluta a Caio, figlio minorenni del testatore;
- 2) intende istituire erede universale il figlio Caio, e assegnando all'altro suo figlio Mevio, primogenito, la somma di euro 100.000, escludendo in via definitiva che questi possa acquisire ogni e qualsiasi altro vantaggio in dipendenza della sua successione;
- 3) intende attribuire alla sua ex moglie Lucilla, da cui ha da tempo divorziato, i diritti patrimoniali d'autore sulle sue opere letterarie che al momento della sua morte risulteranno già pubblicate;
- 4) intende affidare la gestione dell'intero compendio ereditario al suddetto Marco fino al raggiungimento della maggiore età del figlio Caio e possibilmente fino al compimento del 25° anno di età di questi;
- 5) intende revocare la designazione del beneficiario della polizza assicurativa sulla vita da lui stipulata con la compagnia di assicurazione Alfa S.p.A.;
- 6) vuole che venga continuato il rapporto di lavoro subordinato con il fedele collaboratore dell'azienda agricola Sempronio;
- 7) intende lasciare al caro amico Filano la sua biblioteca, nonché tutti i suoi documenti analogici e digitali, oltre alla sua corrispondenza cartacea ed elettronica, anche con riguardo ai diritti patrimoniali e non patrimoniali;
- 8) inoltre, considerato che Tizio ha ricevuto in legato da oltre trent'anni il diritto di usufrutto vitalizio sull'appartamento in Roma, via Flaminia n. 10, ove attualmente abita, la cui nuda proprietà è stata attribuita all'Istituto Confraternita "I fratelli dell'utopia" la quale ha rinunciato all'eredità, intende ora lasciare la suddetta abitazione a Marco, affinché questi continui a godere, indisturbato, l'appartamento, così come goduto da esso Tizio.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani, con studio in Roma, via Aurelia n. 619, rediga il testamento pubblico di Tizio, adeguandolo, ove necessario, alle norme inderogabili di legge e motivi le soluzioni adottate, trattando nella parte teorica tutti gli istituti giuridici inerenti alle disposizioni testamentarie e in particolare il legato in sostituzione di legittima, la scissione tra titolarità e gestione del compendio ereditario, la successione e accessione del possesso, e il legato di genere.

Atto inter vivos – Diritto commerciale

Tizio, presidente del consiglio di amministrazione della "Alfa S.r.l.", operante nel settore degli investimenti immobiliari, con sede in Roma e con capitale sociale di euro 800.000,00, interamente versato, richiede al notaio Romolo Romani di assistere all'assemblea dei soci, regolarmente convocata, e gli espone quanto segue:

– i signori Primo, Secondo e Terzo, sono gli attuali unici ed esclusivi soci della società e il capitale sociale di euro 800.000,00 spetta per euro 320.000,00 ciascuno ai soci Primo e Secondo e per euro 160.000,00 al socio Terzo;

– lo statuto vigente prevede che la società possa essere amministrata esclusivamente da un consiglio di amministrazione composto da tre membri e con durata triennale;

– dal bilancio relativo all'esercizio chiusosi al 31 dicembre 2022, regolarmente approvato dall'assemblea dei soci, emerge una perdita di esercizio di euro 400.000,00;

– dal bilancio medesimo e dalle scritture contabili della società si evince che la società dispone di una riserva volontaria per utili non distribuiti di euro 100.000, che la riserva legale ammonta ad euro 100.000,00 e che i soci hanno effettuato in misura proporzionale alle quote possedute un finanziamento alla società per complessivi euro 250.000,00;

– la società, nonostante la vigente normativa che consente la sterilizzazione delle perdite, intende ripianare la perdita risultante dal bilancio utilizzando, per quanto possibile, le poste sopraindicate;

– la società inoltre, al fine di dotarsi di cospicui mezzi finanziari necessari per dare il via ad un nuovo programmato investimento immobiliare, intende aumentare il capitale sociale di euro 800.000,00 senza sovrapprezzo e, stante l'indisponibilità dichiarata dagli attuali soci di effettuare nuovi rilevanti conferimenti in denaro, come consentito dallo statuto sociale, intende riservarlo al signor Mevio, noto imprenditore, operante nel settore immobiliare, che si è dichiarato interessato e che, a tal fine, è stato invitato ed è presente in assemblea;

– Mevio ha dichiarato di essere disponibile a sottoscrivere integralmente il programmato aumento e a liberarlo in denaro contestualmente alla sottoscrizione, chiedendo nel contempo di apportare alcune modifiche al vigente statuto sociale essenzialmente finalizzate:

1. a modificare l'attuale regime di circolazione delle partecipazioni sociali, per subordinarne il trasferimento al mero gradimento dell'organo amministrativo;
2. ad attribuirgli il diritto particolare di nomina del presidente del consiglio di amministrazione;
3. a prevedere, ove possibile, che il consiglio di amministrazione possa validamente riunirsi anche in mancanza di formale convocazione;

– inoltre, poiché a seguito della sottoscrizione da parte sua del progettato aumento, il capitale sociale risulterebbe ripartito tra due gruppi sociali paritari (uno costituito dagli attuali soci e l'altro costituito da Mevio stesso) con conseguente rischio di futuri stalli decisionali, Mevio vorrebbe che nello statuto fossero inserite opportune clausole idonee a prevenirli o a risolverli;

– infine Mevio vorrebbe che la società, previe le necessarie modifiche al vigente statuto, facesse anche ricorso al capitale di rischio mediante emissione di titoli di debito fino a concorrenza dell'importo massimo di euro 1.000.000,00, per la durata massima di cinque anni e con rendimento annuo non inferiore al 3% e non superiore al 6%.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Romolo Romani, con studio in Roma, via Aurelia n. 619, acquisita la documentazione ritenuta necessaria, rediga il verbale di assemblea, in data successiva alla chiusura dei lavori assembleari, apportando le conseguenti modifiche agli articoli dello statuto interessati ed inserendo nella verbalizzazione il solo testo di essi; motivi le soluzioni adottate e illustri compiutamente gli istituti richiamati.

Portale Notarile
Notaio.org

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®