

SCUOLA DI NOTARIATO "FRANCO LOBETTI BODONI"

TRACCIA N. 22

TRACCIA TECNICA REDAZIONALE - CATASTO - URBANISTICA

NOTAI: Alberto Vesce, Gabriele Gili

Da consegnare entro le ore 10 del 7 aprile 2017

Discussione 13 aprile 2017 dalle ore 15,00 alle ore 17,00

Tizio, cittadino polacco, ipovedente, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con Tizia, cittadina rumena, si reca dal Notaio Romolo Romani di Roma e gli espone quanto segue.

Tizio vorrebbe trasferire l'appartamento di cui è pieno proprietario, per averlo acquistato precedentemente al matrimonio, sito in Torino Via Roma n. 1, alla Parrocchia della Beata Vergine con sede in Torino Via Roma n. 3. Quale corrispettivo di detto trasferimento la Parrocchia trasferirà a Tizio un vecchio edificio ad uso deposito sito in Almese al piano terreno (pur se in visura catastale risulta il piano secondo), costruito nel 1920 su progetto dell'architetto Collabenzio di Avigliana, all'epoca ottantenne, emerito sconosciuto ora come allora. La Parrocchia trasferirà altresì a Tizio un piccolo androncino attualmente utilizzato sia per l'accesso al deposito che all'unità immobiliare finitima, tutto sempre di proprietà della Parrocchia, vano attualmente censito quale bene comune non censibile, con precisazione che l'unità finitima ha un ulteriore autonomo accesso su strada, nonché trasferirà a Tizio un terreno di pertinenza di detto locale deposito di metri 395 per il quale è in possesso di un Certificato di Destinazione Urbanistica di due anni fa.

Tizio manifesta al Notaio il fatto che l'atto è molto urgente e che quindi non è possibile aspettare il rilascio di nuova documentazione relativa a tutti i beni trasferendi, in quanto lo stesso Tizio è gravemente malato, malattia che ha anche compromesso totalmente il suo udito.

Tizio fa presente al Notaio che il suo appartamento è stato oggetto di una richiesta di condono edilizio non ancora definito alla data odierna ma per il quale è già stato pagato interamente quanto dovuto al Comune, pur avendo Tizio perduto tutti i bollettini di pagamento, e che la planimetria di detto appartamento presenta delle lievi difformità interne (manca un tramezzo di una stanza che è invece presente in loco) ma che intende fare l'atto senza spendere altri soldi per aggiornare la planimetria, essendo anche la Parrocchia d'accordo su questo; Tizio ricorda al notaio che il condono risulta già menzionato nell'atto pubblico di provenienza in capo a Tizio stesso.

La Parrocchia non è in possesso di alcun permesso edilizio per l'edificazione del vecchio rustico, ad oggi ancora privo di agibilità, ed è impossibilitata a reperire detta documentazione ed anzi ritiene che non sia stato richiesto per l'edificazione alcun permesso edilizio anche se il fabbricato risulta conforme al piano regolatore di allora.

Poiché il valore del bene trasferendo da Tizio è maggiore di quello dei beni trasferendi dalla Parrocchia, la Parrocchia dovrebbe corrispondere a Tizio circa 100.000 euro; stante la natura dell'Ente morale, Tizio è disposto a rinunciare alla somma di euro 50.000, purché la Parrocchia utilizzi tale cifra per sfamare i senza tetto di Almese; quanto ai restanti 50.000 euro, il Parroco ha già dichiarato a Tizio che un generoso

benefattore si è dichiarato disponibile a corrispondere detta somma mediante girata di un assegno bancario tratto su una banca Yemenita.

Tizio riferisce al Notaio che sua moglie Tizia non vorrebbe intervenire all'atto in quanto molto impegnata e quindi chiede al Notaio se sia possibile stipulare l'atto anche senza Tizia trattandosi peraltro di un suo bene personale; precisa Tizio che ormai da 20 anni egli stesso e la moglie risiedono stabilmente in Italia.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, riceve l'atto richiesto, adeguando le volontà delle parti alle inderogabili norme di legge, motivando in parte teorica le soluzioni adottate.