

SCUOLA DI NOTARIATO "FRANCO LOBETTI BODONI"

TRACCIA N. 28

NOTAI: Francesca Adami e Federica Stucchi

Da consegnare entro le ore 10 del 19 maggio 2017

Discussione 25 maggio 2017 dalle ore 15,00 alle ore 17,00

Tizio è proprietario di un appartamento sito al piano terreno di un piccolo condominio composto di quattro soli alloggi, in Torino, proprio sotto il Monte dei Cappuccini, con un grande giardino circostante. L'appartamento, che gli è pervenuto in eredità dal padre Tizione, morto ormai trent'anni orsono, senza che sia mai stata presentata la relativa Dichiarazione di Successione, è composto di quattro camere, un soggiorno e la cucina, ma non ha un bagno. L'assenza dei servizi è dovuta al fatto che, originariamente, il fabbricato costituiva un'unica grande villa, successivamente frazionata nelle quattro unità immobiliari, con individuazione delle relative parti comuni. In allora si era deciso che il proprietario dell'alloggio in oggetto avrebbe potuto utilizzare il servizio posto nel capanno sito nel giardino, proprio di fronte alla porta finestra della cucina e facilmente raggiungibile passando dal viottolo. Il frazionamento era però stato fatto da un tecnico incompetente, che non aveva evidenziato che, senza servizi igienici, l'appartamento non avrebbe mai potuto avere l'agibilità: di conseguenza, tutto il fabbricato non ha mai ottenuto l'agibilità, anche se gli altri tre alloggi presentavano tutti i requisiti necessari.

Tra le parti comuni esiste un grande locale, attualmente utilizzato come sgabuzzino, che Tizio intenderebbe acquistare, al fine di accorparlo all'alloggio di sua proprietà e di realizzare finalmente il bagno: in proposito, prevede di poter sottoscrivere l'atto di acquisto di detto locale condominiale entro il mese di novembre 2017.

Tizio sta inoltre acquistando una grande stanza dell'alloggio confinante, di proprietà di Mevio, che si presterebbe particolarmente bene per dimensioni e forma come sala da biliardo: a tal fine, ha sottoscritto nel mese di gennaio 2017 con Mevio una vendita con riserva di proprietà, con pagamento dell'ultima rata di prezzo previsto per dicembre 2017.

Tra le parti comuni esiste anche una piscina, con annesso basso fabbricato adibito a solarium e spogliatoio, relativamente ai quali Tizio non è però al momento in grado di reperire i titoli edilizi autorizzativi della costruzione: ha perciò già deciso interpellare un tecnico che esegua tutte le necessarie ricerche in Comune.

Caio, appassionato giocatore di biliardo, intenderebbe acquistare l'alloggio in oggetto, per il prezzo di complessivi Euro 450.000,00, nella nuova consistenza, risultante dall'accorpamento dei due

nuovi locali, considerata condizione essenziale per l'acquisto.

Tizio e Caio hanno già sottoscritto un'impegnativa presso l'Agenzia Immobiliare "La Mole" e si recano ora dal Notaio Pautasso di Torino affinché lo stesso predisponga un contratto preliminare di compravendita, che dovrà essere registrato e trascritto. Caio intende impegnarsi per sé o per persona da nominare: in particolare, prevede di intestare l'alloggio a una sua cara amica, Livia, sottoposta ad amministrazione di sostegno. Tizio e Caio convengono che il pagamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità: Euro 50.000,00 dovranno essere versati alla sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria; Euro 240.000,00 verranno versati in 12 rate mensili di 20.000 Euro ciascuna, di cui Euro 10.000,00 a titolo di acconto prezzo ed Euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; il saldo di Euro 160.000,00 sarà pagato alla stipula del definitivo, da sottoscrivere entro e non oltre il 30 giugno 2018. Caio intende condizionare la stipula del definitivo, oltre che all'intervenuto acquisto dei due locali, alla concessione di un mutuo da parte della sua banca e all'avvenuta positiva verifica dell'esistenza di tutti i titoli abilitativi edilizi per la piscina ed il relativo basso fabbricato. Infine, ritiene condizione essenziale per la stipula del definitivo l'avvenuta attestazione dell'agibilità per l'immobile in oggetto.

Il candidato, dando per compiuti tutti gli atti prodromici necessari, rediga il contratto richiesto e tratti in parte teorica del contratto preliminare, delle vendite obbligatorie, della vendita con riserva di proprietà e della condizione impropria.