

SCUOLA DI NOTARIATO "FRANCO LOBETTI BODONI"

DIRITTO CIVILE

TRACCIA N. 31

NOTAI: Eleonora Bazzo e Federica Stucchi

Da consegnare entro le ore 10 del 9 giugno 2017

Discussione 15 giugno 2017 dalle ore 15,00 alle ore 17,00

Nel 1890 l'Opera della Misericordia aveva venduto alla famiglia Pautasso un terreno a Caglianetto, riservandosi un onere reale di versamento di 450 lire al mese.

Felice Pautasso, ultimo componente della famiglia, vuole ora vendere per euro 30.000 questo terreno alla società Chicco s.p.a. che ha in progetto di realizzarvi un grande complesso edilizio, così composto:

- al piano sotterraneo dei locali autorimessa;
- al piano terra dei locali commerciali che andrebbero attribuiti alla società che costruirà l'edificio, in pagamento della sua opera;
- al piano primo altri locali commerciali che vorrebbe tenere la Chicco s.p.a. per uno dei suoi punti vendita;
- al piano primo quattro appartamenti residenziali;
- al piano secondo dei sottotetti.

Il Comune di Caglianetto ha deliberato di concedere il permesso di costruire solamente se i sottotetti non potranno essere venduti, anche da successivi aventi causa, separatamente dai corrispondenti appartamenti al piano inferiore. Altro vincolo è rappresentato dal rispetto della legge Tognoli per la costruzione delle autorimesse.

Walter, il contadino del terreno vicino, sarebbe interessato ad acquistare il terreno per un prezzo di euro 25.000, come risulta da una perizia asseverata avanti al Tribunale.

Parte del ricavato del prezzo servirebbe ad estinguere l'ipoteca che grava sul terreno a favore della Pelliccia s.p.a. Il suo amministratore, Marcus, è disposto ad intervenire in atto, ma tutti i libri sociali, contenenti anche la delibera di autorizzazione alla cancellazione di ipoteca, sono stati rubati da poco.

Andrea vanta un credito di gioco nei confronti di Felice Pautasso e si è dichiarato disposto a considerarlo estinto con il trasferimento di un box a suo favore. Infatti, ha appena acquistato una Ferrari e vive nelle vicinanze, quindi il box sarebbe molto comodo.

Filippo, altro contadino del terreno vicino, vanta un diritto di servitù per accesso alla pubblica via, diritto che non sarebbe più possibile utilizzare con la costruzione del complesso. Sarebbe disposto a rinunciare al suo diritto al prezzo di euro 10.000, importo che utilizzerebbe per acquistare un nuovo diritto di passaggio per euro 8.000 su un terreno limitrofo. Nella paura di rimanere bloccato sul suo terreno, vorrebbe che la situazione delle due servitù fosse regolata nello stesso atto.

Anche la Chicco s.p.a. preferirebbe che venisse regolato tutto in atto, in quanto vorrebbe acquistare un terreno libero da vincoli di qualsiasi tipo, in modo da non avere alcun ostacolo alla realizzazione del suo progetto.

Il candidato, assunto le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, con studio alla via Arenula n. 1, rediga in un unico atto tutti i negozi richiesti, motivi la soluzione adottata e tratti, in parte teorica, delle servitù di passaggio, dei vincoli pertinenziali e della loro pubblicità nei Registri Immobiliari, degli oneri reali e dei diritti reali di garanzia.