

SCUOLA DI NOTARIATO "FRANCO LOBETTI BODONI"
TRACCIA N. 5
(Notai Pene Vidari, Tardivo e Rebuffo)

Da consegnare entro le ore 10 del 4 novembre 2016
Discussione 10 novembre 2016 dalle ore 15,00 alle ore 17,00

Caio, coniugato con Caia e padre di tre figli maggiori di età Tizietto, Tizietta, e Filano, si recano dal notaio Romolo Romani di Roma, al quale chiedono un aiuto per attuare il passaggio di alcuni beni immobili di proprietà di Caio ai suoi congiunti.

Caio è sordomuto ed è anche impossibilitato a leggere per un recente intervento oculistico, dal quale ancora non si è del tutto ripreso. Egli è proprietario dei seguenti beni immobili:

- l'intera e piena proprietà di una villetta sita in Frascati, con terreno strettamente pertinenziale, perché adibito a giardino e cortile, di 6.000 metri quadrati;
- la quota di 2/3 (un terzo) di piena proprietà di tre appartamenti (denominati interno 1, 2 e 3), posti a Roma, Via Appia Nuova n. 125, ereditati da suo padre. Gli altri proprietari, per la quota di 1/6 ciascuno, sono i suoi due fratelli, ancora viventi. Nella successione del padre di Caio non esistevano altri beni.
- l'intera e piena proprietà di un appartamento sito ad Ostia, via del Mare n. 15;
- l'intera e piena proprietà di una villa padronale sita a Roma, strada Gianicolense n. 1, che è adibita a residenza sua e di sua moglie.
- l'intera e piena proprietà di circa 120.000 metri quadrati di terreno agricolo, formante un sol corpo, sito a Latina.

Egli intenderebbe donare ai suoi tre figli Tizietto, Tizietta e Filano, tutti i suoi diritti a lui spettanti sui tre appartamenti di Roma, Via Appia Nuova n. 125, e precisamente a Tizietto l'interno 1, a Tizietta l'interno 2 e a Filano l'interno 3.

Desidererebbe anche donare alla moglie la villa di Roma, strada Gianicolense n. 1, rendendo il più possibile "stabile" detta donazione al momento dell'apertura della sua successione, evitando che possano essere avanzate pretese dagli altri coeredi in sede di divisione degli altri suoi beni immobili che cadranno in successione.

Considerando che, in occasione del matrimonio di Tizietta e Filano, aveva effettuato, senza particolari formalità, donazioni di somme di denaro a ciascuno di essi, intenderebbe "compensare" la differenza, donando a Tizietto la villetta di Frascati. Particolarmente preoccupato delle difficoltà di vendita degli immobili donati, delle quali ha appreso navigando su internet, vorrebbe che Tizietto non avesse problemi in tal senso fin da subito.

In parte teorica si motivino le scelte adottate e si tratti delle donazioni ai legittimari con particolare riferimento alla dispensa dalla collazione e alla dispensa dall'imputazione ex se. Si tratti, infine, degli strumenti contrattuali esistenti per rendere commerciabili gli immobili donati.