

Caso n. 1 - Inter Vivos 1
lezione del 14 settembre 2022

LIVELLO INTERMEDIO

La “Alfa S.p.A.”, con capitale di euro 50.000, ha intenzione di costruire una palazzina di quattro piani, con due appartamenti per piano e relativi posti auto e cantine e, a tal fine, l’amministratore delegato Stanizzo ha individuato un terreno edificabile sito in Milano, località Vattela-pesca, di proprietà della “Beta S.r.l.”, il cui Presidente del Consiglio di Amministrazione è l’analfabeta Micuzzo, la quale riceverebbe in cambio gli appartamenti del primo piano e le relative pertinenze.

Viene interpellato, quindi, il notaio Romolo Romani di Roma, con studio alla via Aurelia n. 619, al quale viene esposto quanto segue:

– che la “Beta S.r.l.” — oltre a trasferire alla “Alfa S.p.A.” il suddetto terreno edificabile di 4.000 metri quadrati, che la “Alfa S.p.A.” destinerebbe in atto a pertinenza di un adiacente capannone già di sua titolarità, ragion per cui si vorrebbe evitare l’allegazione del relativo certificato di destinazione urbanistica — verserebbe ad avvenuta costruzione la somma di euro 300.000;

– che a garanzia del futuro e suddetto versamento, non volendo le parti condizionare l’intero negozio, la “Beta S.r.l.” trasferirebbe in garanzia alla “Alfa S.p.A.” un ufficio sito in Roma, costruito nel 1951 e del valore di mercato di attuali 500.000 euro, chiedendo però al notaio la massima garanzia possibile;

– che sul terreno grava, a favore della “Enel S.p.A.”, una servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica e linee elettriche afferenti, nonché la relativa servitù di passaggio per la manutenzione, interrogandosi le parti sul da farsi;

– che la “Beta S.r.l.”, al fine di estinguere un precedente debito verso Turillo sorto nel 2014, vorrebbe trasferire al medesimo, in questo stesso atto, uno dei due appartamenti con relative pertinenze, precisandosi che Turillo è inabilitato dal 2018, si era sposato in comunione legale dei beni nel 2015 e vorrebbe mantenere come personale detto bene.

Il candidato, assunte le vesti del notaio, riceva quanto richiesto, motivi le soluzioni adottate e tratti, in parte teorica, 1) del negozio misto, 2) del patto marciano e, infine, 3) del regime di acquisto di beni personali tra coniugi in comunione legale in caso di *datio in solutum*.