

TEMA DI DIRITTO CIVILE 2

Tizio e Caio acquistano nel 1978 un terreno a Roma in Via Appia, sul quale edificano un fabbricato composto di tre appartamenti. Alla sua morte, avvenuta nel 1998, Caio, proprietario di diversi immobili e di un ingente patrimonio, aveva disposto con un testamento olografo, regolarmente pubblicato, soltanto in ordine “all’appartamento al primo piano del fabbricato di Via Appia”, che “lasciava all’amico Tizio”.

Tizio non ha mai utilizzato l’appartamento, che non è mai stato locato né concesso in godimento ad alcuno, anche se in Catasto risulta a lui regolarmente intestato. Primo e Secondo, figli di Caio, ritenendo di essere i legittimi proprietari dell’appartamento, lo hanno tuttavia già promesso in vendita a Mevia, la quale ha loro corrisposto una somma, a titolo di caparra confirmatoria, di Euro 40.000,00, pari al 10% del prezzo pattuito.

Tizio sarebbe disposto a rinunciare ad ogni diritto sull’appartamento, in cambio di un piccolo negozio in via Flaminia del valore di Euro 250.000,00 di proprietà di Primo e Secondo, i quali per addivenire alla conclusione del negozio si rivolgono al Notaio Romolo Romani di Roma.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio, rediga l’atto, tenendo presente che:

- Primo e Secondo non sono disposti ad acquistare l’immobile di Via Appia, ritenendosi già impegnati al trasferimento a favore di Mevia;
- il negozio di Via Flaminia è locato, con regolare contratto, alla Società “Bar Flaminia S.r.l.”, che vi esercita attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- Primo ha conferito nel fondo patrimoniale costituito con la moglie Prima, con la quale è coniugato in regime di separazione dei beni, la quota di sua spettanza del negozio.