Caso n. 1 - Inter Vivos 1
lezione del 17 settembre 2019

LIVELLO INIZIALE

I fratelli Tizio, Caio e Micuzza, nell'anno 2013, acquistarono, in parti uguali, un terreno edificabile sito nel Comune di Roma, via Nomentana n. 26, al fine di realizzare una palazzina per civili abitazioni e autorimesse, composta da un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano, un appartamento al terzo piano collegato internamente con lastrico solare, tre locali autorimessa a piano terra e tre locali cantina al piano seminterrato.

All'epoca dell'acquisto Tizio, insegnante di educazione fisica, era celibe; Caio era coniugato in regime di comunione legale dei beni con Caia; Micuzza, già coniugata in regime di comunione legale dei beni con Micuzzo, era legalmente separata.

I lavori di costruzione venivano affidati all'impresa Alfa S.r.l. con la stipula di un contratto di appalto, regolarmente registrato.

Del corrispettivo pattuito in euro 600.000, dovuto dai comproprietari in parti uguali, Tizio e Caio hanno versato l'intero importo su di loro gravante, mentre Micuzza non ha corrisposto alcunché; il debito di Micuzza verso l'impresa Alfa S.r.l. è stato interamente assolto dal fratello Tizio.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, Tizio ha contratto matrimonio con Tizia in regime di comunione legale dei beni, mentre Micuzza si è riconciliata con il marito Micuzzo.

Turillo, geometra di fiducia dei tre fratelli:

– avvedutosi della mancata indicazione di un mappale nel certificato di destinazione urbanistica, allegato all'atto di acquisto del suolo, ha già loro consegnato un certificato corretto;

– ha rilevato che l'appartamento al terzo piano ha un valore maggiore degli altri.

Tizio, nel frattempo divenuto non vedente, Caio e Micuzza, tutti accompagnati dai rispettivi coniugi, si recano da Giulia Romani, titolare della sede notarile in Roma in Via Aurelia n.1, per la stipula di un atto con il quale:

– Micuzza, riconoscendosi debitrice del fratello Tizio, gli trasferisce, in luogo della somma originariamente da lei dovuta all'impresa Alfa S.r.l. e versata dallo stesso Tizio, un'area edificabile sita nel Comune di Cosenza, via Gronchi n. 10, acquistata a titolo oneroso in costanza di matrimonio e prima della separazione legale, non oggetto di attribuzione patrimoniale in sede di separazione tra i coniugi;

– i tre fratelli, consapevoli della diversità di valore dei beni assegnandi, procedono a divisione del fabbricato costruito sul terreno originariamente acquistato, attribuendo, oltre alla proporzionale quota delle parti comuni a ciascuno: a Tizio l'appartamento al terzo piano con il pertinenziale lastrico solare, un locale autorimessa e un locale cantina; a Caio l'appartamento al primo piano, con locale autorimessa e locale cantina; a Micuzza l'appartamento al secondo piano con locale autorimessa e locale cantina, con espressa dichiarazione di tutti di esclusione di qualsiasi conguaglio e di definizione di eventuali, insorgende, controversie in relazione al differente valore dei beni.

Il candidato, assunte le vesti di Giulia Romani, nel rispetto delle inderogabili norme di legge ed esercitando le sue funzioni di consiglio, riceva in data 17 settembre 2019 l'atto richiesto, motivi la soluzione adottata e tratti, in parte teorica, 1) della *datio in solutum*, 2) della divisione transattiva e transazione divisoria e, infine, 3) della riconciliazione tra coniugi, con riferimento agli effetti patrimoniali di essa.