

Esercitazione in materia di diritto civile

Avv. Francesco D. Pugliese

Lezione del 15 gennaio 2019

In data 5/06/2018 Tizio stipulava con Alfa S.r.l. un contratto preliminare di compravendita di un immobile, nella forma della scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Caio, che veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. In virtù di detto contratto, Alfa S.r.l. si obbligava a vendere a Tizio, il quale a sua volta si obbligava ad acquistare, la proprietà di un “fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con corte circostante posto nel Comune di Corciano attualmente in corso di ultimazione” che insiste sull’area censita al C.T. del medesimo comune al foglio 231 particelle 43/parte – 415/parte, 461/parte, 437/parte, 494/parte.

Il prezzo convenuto dalle parti era di € 250.000,00 comprensivo di Iva, che era stato versato dalla promissaria acquirente, in favore della Alfa S.r.l., quanto ad € 125.000,00 al momento della sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria e in conto prezzo, mentre il residuo, da versarsi contestualmente alla sottoscrizione dell’atto definitivo di trasferimento immobiliare che le parti stabilivano entro il 10/11/2018. La promittente venditrice si impegnava altresì a che, entro il giorno previsto per la stipula del contratto definitivo di compravendita, venisse estinto un mutuo dell’importo residuo di € 100.000,00 e cancellata l’ipoteca iscritta sull’immobile a garanzia dello stesso.

Con missiva del 10/09/2018, Alfa S.r.l. comunicava a Tizio l’avvenuto accatastamento dell’immobile in oggetto al N.C.E.U. del Comune di Corciano al foglio 231, particella 531.

Con telegramma del 22/10/2018 Tizio convocava dinanzi al Notaio Caio, per il giorno 09/11/2018, Alfa S.r.l. ma, inspiegabilmente, quest’ultima non si presentava alla stipula del contratto definitivo. Tizio, peraltro, veniva successivamente a conoscenza del fatto che la Alfa S.r.l. non aveva provveduto a estinguere il mutuo sopra detto e alla cancellazione dell’ipoteca sull’immobile.

Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, rediga l’atto giudiziario più opportuno a tutelare gli interessi del proprio cliente, tenendo in considerazione che lo stesso ha ancora interesse a vedersi trasferita la proprietà dell’immobile.

Gli elaborati dovranno essere inviati agli indirizzi di posta elettronica francesco.pugliese@studiolegaledfpugliese.it e avv.elenaraiola@gmail.com entro il giorno 12 gennaio p.v..