

Scuola di notariato di Bologna 'Rolandino Passaggeri'

a cura dei notai Alessandro Torroni ed Emanuele Ranuzzi

Il deposito in zona artigianale

I coniugi Mario e Luisa sono comproprietari di un'abitazione posta in Forlì, via dell'Industria n. 10, realizzata in zona artigianale con adiacente un fabbricato ad uso deposito. I signori Mario e Luisa hanno sottoscritto con atto notaio Romolo Romani di Roma in data 5 dicembre 2024 un contratto preliminare di compravendita, trascritto nei registri immobiliari, con la società Nuova Idraulica S.r.l. che ha promesso di acquistare, per sé o per persona da nominare, entro il termine essenziale del 28 febbraio 2025, il fabbricato ad uso deposito per il prezzo di euro 100.000 del quale il promissario acquirente ha pagato, a titolo di acconto prezzo, la somma di euro 90.000. Inoltre i promittenti venditori si sono obbligati a concedere al promissario acquirente un diritto edificatorio pari a 100 metri di superficie utile da prelevarsi dalla loro abitazione per il corrispettivo di euro 20.000.

La società Nuova Idraulica S.r.l. si trova in difficoltà a causa dell'insolvenza di alcuni suoi clienti importanti ed ha reperito un altro imprenditore interessato all'acquisto del deposito, l'idraulico Loris, titolare dell'impresa individuale corrente in Forlì, via dell'Artigianato n. 3 il quale è disposto a pagare la somma complessiva di euro 130.000 per subentrare nell'operazione immobiliare.

Loris dichiara di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con la signora Giulia che è all'estero da parenti per alcuni mesi ma che vorrebbe acquistare l'immobile come bene personale; le parti debbono procedere all'operazione entro il termine essenziale del 28 febbraio 2025.

Mario e Luisa dichiarano che nell'immobile c'è una difformità consistente nella chiusura di una veranda che è stata trasformata in vano, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo ma che non è possibile sanare prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si presentano dal notaio Romolo Romani di Roma Mario e Luisa, l'amministratore unico della società Nuova Idraulica S.r.l., signor Gino e Loris chiedendo di redigere l'atto che realizzi la loro volontà, nei limiti stabiliti dalla legge, e precisano che non sono riusciti ad ottenere in tempo dal comune il certificato di destinazione urbanistica.

Il candidato dopo avere tratto degli istituti giuridici coinvolti, motivi la soluzione adottata e rediga l'atto che realizzi la volontà delle parti.