

Portale Notarile
Notaio.org

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®

Tracce Prove Scritte

Concorso Notarile 2012
(novembre)

Atto inter vivos - Diritto Civile

La società Edil Costruzioni SRL è interessata ad effettuare un intervento edilizio in comune di Latina avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato da effettuare in conformità agli strumenti urbanistici ed ha individuato per questo intervento un fondo denominato Tuscolano di circa 5.000 mq, del valore di euro 550.000,00, confinante con un altro fondo denominato Corneliano della stessa superficie e dello stesso valore, entrambi di proprietà di Tizio ed idonei all'intervento edilizio che si intende effettuare.

Tizio, imprenditore celibe, si dichiara disposto ad alienare alla società quanto necessario all'intervento edilizio sopra indicato.

Tizio precisa che la provenienze dei due fondi sono diverse in quanto il fondo Tuscolano è a lui pervenuto in forza di compravendita a rogito del notaio ... di ..., registrato a ..., trascritto a ... mentre il Corneliano è stato dallo stesso acquistato in forza di possesso ininterrotto, pacifico, ultraventennale, uti dominus.

La società preferirebbe acquistare il fondo Corneliano per la sua migliore collocazione in relazione all'intervento che si prefigge di realizzare, ma è comunque disposta ad acquistare in alternativa l'altro fondo.

Il fondo Tuscolano, per converso, è gravato da ipoteca iscritta nel 2003 a favore di Sempronio per euro 400.000,00, a garanzia di mutuo a rimborso rateale di originari euro 200.000,00, in avanzato stato di ammortamento, con debito residuo attuale per sorte capitale di euro 50.000,00.

In corrispettivo della cessione di uno dei due fondi le parti convengono il trasferimento del costruendo fabbricato composto da due appartamenti al piano terzo, ciascuno del valore di euro 250.000,00, mentre la proprietà dei corrispondenti spazi per parcheggio verrà trattenuta dalla società.

La società, inoltre, si rende disponibile ad estinguere anticipatamente il predetto credito in favore di Sempronio, il quale si dichiara a sua volta disponibile ad accettare l'estinzione in pagamento definitivamente solutorio del solo capitale residuo.

Il candidato assume le vesti del notaio Romolo Romani, con studio in Roma alla via Aurelia n. 1, rediga l'atto conforme a legge in modo da soddisfare il più possibile le esigenze e le richieste delle parti, assicurando idonea tutela alle stesse con riferimento all'alternativa di acquisto prescelta tra quelle prospettate dalla traccia.

Tratti in parte teorica degli strumenti utilizzabili per conseguire il risultato voluto dalle parti e in particolare: istituti correlati, surroga legale, le problematiche relative al trasferimento di beni futuri, di edifici da costruire e al trasferimento di beni asseritamente usucapiti.

Atto mortis causa

Tizio, già illustre professore universitario e brillante letterato, di stato civile celibe e senza figli ora cieco, titolare di un ingente patrimonio mobiliare e immobiliare, si reca dal notaio Romolo Romani con studio in Roma via Arenula n. 1 perché riceva il suo testamento in forma pubblica in modo da garantire l'assoluta conformità alla legge delle sue ultime volontà.

Intende nominare unico erede universale la fondazione Perpetuitas con sede in Tarquinia avente ad oggetto la promozione e lo sviluppo della cultura umanistica, fondazione in precedenza da lui stesso costituita e dotata insieme con la sorella Tizia.

Vuole lasciare al suo allievo Filano, in condizioni di bisogno, la somma non ancora riscossa di euro 500.000,00, maturata a titolo di diritti d'autore nei confronti della casa editrice Alfa. Tizio precisa al notaio che i suoi parenti prossimi sono soltanto il fratello Mevio e la sorella Tizia a lui premorta da circa tre anni, la quale a sua volta ha istituito quale unico erede la medesima fondazione Perpetuitas.

Al fratello Mevio, ancora celibe, vuole lasciare il fondo con sovrastante casale in Roma, con accesso dalla Via Aurelia a condizione che contragga matrimonio.

Vuole anche costituire per l'utilità della confinante proprietà immobiliare del suo amico Calpurnio una servitù consistente nella facoltà di non osservare la distanza di 10 metri tra pareti finestrate, stabilita dal vigente strumento urbanistico locale.

Inoltre intende attribuire alla propria compagna Giulia, con la quale convive more uxorio, sia il diritto di continuare ad abitare nella casa in Roma via Cola di Rienzo n. 1 adibita a comune residenza, sia il diritto di usare i mobili che la corredano, come le spetterebbero se fosse la moglie.

Vorrebbe lasciare alla fedele domestica Caia l'usufrutto di un piccolo appartamento sito in Ariccia, paese natio della stessa, attribuendole anche la facoltà di vendere l'appartamento ma nel solo caso in cui ciò fosse necessario per pagare spese mediche e di cura di vitale importanza.

Il candidato assume le vesti di Romolo Romani, nel presupposto che Tizio sia disposto a seguire i suoi suggerimenti, riceva il testamento pubblico. In parte teorica motivi le soluzioni, e svolga i principi relativi agli istituti attinenti, con particolare riferimento alle problematiche inerenti alla successione mortis causa di persona giuridica, al legato di credito, al legato di usufrutto, ed alle altre condizioni testamentarie incidenti sulla libertà matrimoniale dell'istituto.

Atto inter vivos - Diritto Commerciale

La società Omega SPA operante nel settore dell'edilizia ha un capitale sociale di euro 120.000,00 sottoscritto per il 10% da Caio e per il 90% da Tizio che è amministratore unico.

La società ha completato un intervento edilizio ma non è riuscita a vendere gran parte delle unità immobiliari costruite per la cui realizzazione aveva contratto un mutuo edilizio di rilevante entità che non riesce a rimborsare.

Infatti al 31.10.2012 il patrimonio della società risultante dal bilancio infrannuale è così composto: capitale sociale euro 120.000,00; riserve di euro 100.000,00, di cui euro 30.000,00 di riserva legale; perdite di euro 300.000,00.

Nonostante tale grave situazione Tizio, pur non avendo disponibilità finanziarie ma essendo fortemente convinto della ripresa del mercato immobiliare, intende proseguire l'attività economica mantenendo il controllo della gestione aziendale, mentre Caio dichiara di non essere interessato al salvataggio della società.

Tizio quindi ha invitato i propri amici imprenditori Mevio e Sempronio ad entrare in società offrendo loro la possibilità di sottoscrivere nei limiti di legge azioni senza voto con diritto ad essere preferiti nella distribuzione degli utili nella misura del 2% in più rispetto alle azioni ordinarie.

Mevio e Sempronio si sono dichiarati disponibili a ricapitalizzare la società ma nei limiti strettamente necessari al fine di garantire alla Omega SPA di continuare ad operare come società per azioni.

Al riguardo i medesimi hanno precisato di essere disposti ad accettare che siano loro attribuite, nei limiti di legge, tali azioni senza voto, aggiungendo, tuttavia, di non consentire alcuna limitazione dei loro diritti di socio ove la società non consegua o non distribuisca utili per tre esercizi consecutivi.

Mevio e Sempronio sono tuttavia all'estero per motivi di lavoro e hanno assicurato che torneranno in Italia per i necessari adempimenti al più presto, mentre entrambi i soci Tizio e Caio intendono intervenire personalmente all'assemblea.

Tizio ha indetto l'assemblea in data 16.11.2012 ore 16.00 presso lo studio del notaio Romolo Romani con sede in Roma con studio alla via Arenula n. 1 per il relativo verbale assembleare, essendo temporaneamente impedito a firmare per frattura al braccio destro.

Il candidato assunto le vesti del notaio Romolo Romani verbalizza la deliberazione assembleare; in parte teorica motivi le scelte adottate e tratti delle operazioni sul capitale in presenza di perdite nelle società di capitali, delle diverse categorie di azioni, della problematica relativa alla necessità o meno di contestuale sottoscrizione nel caso di operazioni di aumento di capitale e della utilizzazione delle varie riserve e della gradualità nell'utilizzazione delle medesime.

Portale Notarile
Notaio.org

Dal 1999 il Sito dei Praticanti Notai®