

## **Redazione del contratto**

### **Esercizio n. 3**

Dal notaio Romolo Romani, si recano Tizio coniugato con Tizia in regime di comunione legale e Caio esponendogli:

Caio intende acquistare l'appartamento in Roma, piazza di Spagna, in comproprietà tra Primo e Secondo, fratelli di Tizio attualmente irreperibili.

Tizio è disposto a vendere direttamente la quota di Primo, mentre si dichiara certo che Secondo trasferirà a Caio la sua quota di proprietà.

Caio è disposto a pagare a Tizio l'intero prezzo, convenuto in Euro 500.000, ma pretende l'iscrizione di ipoteca sul fondo Cornelianiano di proprietà di Tizio a garanzia della restituzione di tutto o di parte del prezzo pagato nell'ipotesi in cui l'una o l'altra metà dell'appartamento possa non pervenirgli.

Primo e Secondo sono entrambi coniugati in regime di comunione legale rispettivamente con Prima e Seconda.

L'appartamento in oggetto è pervenuto a Primo e Secondo per successione paterna unitamente a Tizio e successiva divisione ereditaria con il pagamento di un conguaglio in denaro da parte di Primo e Secondo a favore di Tizio.

Il bene fu costruito in data anteriore al giorno 1° settembre 1967, ma nell'anno 1990 fu oggetto di opere realizzate in assenza di concessione edilizia, ma per esse fu presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria non allegata all'atto di divisione ereditaria. La sanatoria è stata successivamente rilasciata.

In secondo luogo Tizio fa anche presente al notaio di aver predisposto un progetto per realizzare un fabbricato sul fondo Tuscolano in via Flaminia di Roma di sua proprietà.

Egli ha raggiunto un accordo con Caio per la cessione allo stesso del costruendo fabbricato da realizzarsi a cura e spese di Caio e da ultimarsi entro il 31 dicembre 2021.

Caio è disposto a versare a Tizio quale corrispettivo, la somma di Euro 100.000 e ad attribuirgli un locale negozio facente parte del costruendo fabbricato.

Tizio è disposto a garantire che il progetto già dallo stesso predisposto è conforme allo strumento urbanistico ed è d'accordo con Caio nel considerare efficace comunque il contratto anche se il fabbricato non sarà ultimato entro la data predetta, trattenendo anche in tal caso la somma di denaro dovutagli da Caio.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani, si rediga l'atto adeguando la volontà delle parti alle norme di legge.