



AREA DEL DIRITTO CIVILE, COMMERCIALE E DEL LAVORO

**CASO IN MATERIA DI
“LE SPECIFICITÀ DELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE”**

19 gennaio 2026

Relatore: dr. Andrea Todeschini

Notaio in Mestrino

I fratelli **Caio**, **Caia**, **Mevia** e **Mevietto**, quest’ultimo minorenne e residente a Napoli, hanno ricevuto in eredità dal fratello **Tizio**, morto tragicamente in Nepal durante una spedizione, ma che da sempre aveva vissuto a Firenze, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, l’intero palazzo in Padova, via Tommaseo n.1, del valore di Euro 2.200.000,00, il cui piano terra era stato destinato per la durata di anni 90 dall’Avv. **Tizione**, quand’era ancora in vita, all’ordine degli Avvocati di Padova, affinché ospitasse le lezioni della Scuola Forense di Padova oltre al fondo edificabile Tuscolano, sito in Roma.

I fratelli sono tutti figli di **Tizione**, tuttavia, **Tizio**, **Caio** e **Caia** sono nati dal matrimonio di **Tizione** con **Caiona**, morta da tempo, mentre **Mevia** e **Mevietto** sono nati dalla relazione di **Tizione** con la compagna **Meviona**.

Gli eredi, in uno con Sempronio, si recano dall’Avv Pietro Padovani, di Padova, esponendogli di voler vendere a Sempronio, che ha ereditato notevoli sostanze dalla madre, per il prezzo di Euro 2.200.000,00 l’intero palazzo di Padova e per il prezzo di Euro 500.000,00 il fondo Tuscolano.

Le parti espongono al notaio alcune criticità relative alla vendita:

- **Sempronio** è coniugato in regime di comunione legale dei beni ma non vorrebbe far rientrare l’acquisto in comunione; la moglie **Sempronia**, è disponibile a sottoscrivere ogni dichiarazione necessaria allo scopo ma, se possibile, non vorrebbe adottare il regime della separazione dei beni

per il futuro;

- le parti hanno particolare urgenza e non vorrebbero attendere i lunghi tempi del Tribunale per procedere con la vendita;
- è stato ricavato un bagno aggiuntivo da Tizione al primo piano del palazzo in assenza di titolo abilitativo edilizio e senza adeguamento planimetrico e Sempronio vorrebbe gestire autonomamente la pratica in un secondo momento;
- il certificato di destinazione urbanistica richiesto dal Geom. Pasticcioni ha il foglio e la sezione del fondo Tusculano errata;
- i locali del palazzo sono dotati di attestato di prestazione energetica redatto, tuttavia, nel 2022 e nel 2023 è stato rimosso l'impianto centralizzato, rendendo le unità autonome;
- Sempronio ha corrisposto una caparra di Euro 5.000,00 a mezzo contanti.

Il candidato, assunto le vesti dell'Avv. Padovani, rediga motivato parere, fornendo alle parti risposta ai quesiti posti. Specifici il candidato se le soluzioni prospettate sarebbero diverse ove il bene fosse soggetto a vincolo di interesse storico artistico ai sensi del d.lgs 42/2005.