

ESAME ORALE RAFFORZATO 2021 – CDA GENOVA

Traccia 1

GM si trova ad avviare il contenzioso con VP, affermandosi proprietario di 1 immobile per averlo acquistato da VR, e deducendo che la venditrice già in precedenza ne aveva consegnato le chiavi in via precaria a un terzo il quale a sua volta le aveva abusivamente date a VP. Costui reagisce sostenendo che sia decorso termine ultraventennale dal momento dell'inizio del suo possesso sull'immobile in questione e che quindi non possa essergliene sottratta la piena disponibilità. GM chiede quindi consiglio sulla possibilità di ottenere condanna di VP all'immediato rilascio di detto immobile assumendo che si tratti di detenzione senza titolo. Assunta la posizione del legale di GM il candidato inquadra la fattispecie in questione e i rimedi esperibili indichi le soluzioni sostantive e processuali che ritiene di miglior tutela per la parte assistita anche a cagione della posizione assunta da VP.

Traccia 2

I signori RC e SC sono comproprietari di un'unità immobiliare posta al settimo piano di un edificio. L'assemblea condominiale ha approvato l'installazione di un impianto di ripetitori di telefonia cellulare di Et Spa società di telecomunicazioni. Detta approvazione è avvenuta con il loro dissenso in violazione del regolamento condominiale il quale vieta le innovazioni che rendessero inservibili le parti comuni al godimento di ciascun partecipante ed oltretutto incide sulla loro condizione di utilizzatori abituali di quella superficie per esigenze familiari in quanto su di essa si affaccia la loro unità immobiliare posta all'ultimo piano dell'edificio. In sede di assemblea era emerso un diverso orientamento dei condomini che preso atto della proposta contrattuale ricevuta da Et Spa avevano infine approvato l'installazione sostenendo che non fosse vietata la convenzione contrattuale che lungi dal modificare l'assetto proprietario del bene si limiti a regolarne l'uso per un periodo di tempo a mezzo dell'applicazione delle necessarie antenne chiesta alla Et Spa e che comunque ex se già prevedeva la remissione in pristino del lastrico solare al termine del periodo contrattuale. Assunta la posizione di legale di RC e SC il candidato inquadra la fattispecie in questione e i rimedi esperibili indichi le soluzioni sostantive e processuali che ritiene di miglior tutela della parte assistita anche a cagione della posizione del condominio e Et Spa.

Traccia 3

La curatela del fallimento LRC è comproprietaria con LRM, LRF germani del fallito di un fabbricato destinato a civile abitazione composto da quattro elevazioni fuori tema sito nel Comune di P e proveniente dalla successione legittima del comune genitore. Emerge il problema della liquidazione del patrimonio del fallito in cui rientra anche l'immobile in questione. Evidenzia la curatela che il fabbricato di edificazioni risalente a prima del secondo conflitto mondiale del XX secolo aveva però subito interventi di sopraelevazione in epoche successive databili negli anni '70 del XX secolo medesimo prive del necessario titolo autorizzativo. Domanda la curatela, stante l'indisponibilità di qualsivoglia parte del bene immobile, rimasto nel godimento esclusivo degli altri eredi anche se sia possibile tutelarsi sotto detto profilo e/o ristorare la curatela medesima per detta privazione. LRM e LRF rimangono inerti di fronte ad ogni tentativo di contatto previo. Assunta la posizione di legale della curatela il candidato inquadra la fattispecie in questione ed i rimedi esperibili indichi le soluzioni sostantive e processuali che ritiene di miglior tutela per la parte assistita.

Traccia 4

Il Condominio Immo e i condomini BD, MA, CV si ritrovano sul tetto del fabbricato condominiale un impianto di antenne per la telefonia mobile di proprietà della Hkomm Srl collegato con cavi e impianti ad una centralina di gestione e servizio delle stesse situato in una cantina, unità immobiliare del condominio di proprietà della Mia Srl costruttrice del fabbricato che aveva previamente consentito l'uso di porzione di tetto con locazione e consentito l'installazione delle antenne de quo quale conseguenza della stipula e poi venduto le singole unità immobiliari con conseguente costituzione di condominio tra i vari acquirenti e sé stessa inserendo nel regolamento di condominio la clausola in forza della quale tutti i condomini riconoscevano la conoscenza della servitù e degli impianti in questione. Tanto la Mia Srl quanto la Hkomm Srl si dichiaravano quindi in possesso di valido titolo per il mantenimento dello status quo invocandosi reciprocamente comunque posizione di manleva in caso di riconosciuta tenutezza verso il condominio e/o i condomini. Assunta la posizione del legale del condominio il candidato inquadra la fattispecie in questione e i rimedi esperibili, indichi le soluzioni sostantive e processuali che ritiene di migliore tutela per la parte assistita e l'eventuale possibilità di concorso o conflitto con le posizioni dei condomini.

Traccia 5

Tizio, Avvocato, e Tizia, consulente assicuratrice, novelli sposi in comunione decidono di comprare uno studio. Vogliono escludere tale bene dal regime della comunione. Tizio sostiene che a tal fine sia sufficiente la dichiarazione congiunta che entrambi i coniugi esprimeranno dinanzi al notaio rogante all'atto dell'acquisto. Tizia, invece, nutre delle perplessità al riguardo e, pertanto, si reca dal comune amico Caio, avvocato esperto in vendite immobiliari per avere rassicurazioni in merito. Assunte le vesti dell'esperto si dia motivato parere sulla questione in oggetto considerando la cliente sulle opportune formalità.

Traccia 6

Tizio e Caio sono confinanti. A Caio è concesso a mezzo di scrittura privata, di parcheggiare la propria auto su una porzione del terreno di Tizio. Tizio dichiara, quindi, nell'atto di costituire su una determinata porzione del suo fondo una servitù di parcheggio in favore del fondo di Caio, dietro pagamento di un corrispettivo in denaro. Dopo poco più di un anno Tizio vende il terreno diventato edificabile alla società Alfa facendo espressa menzione nel contratto della servitù costituita a favore di Caio. Alfa decide di costruire sul terreno acquistato un edificio che comprende anche l'area destinata a parcheggio di Caio. Caio, pertanto, si oppone ritenendosi titolare del diritto di servitù, soprattutto in forza dell'espressa menzione fatta nel contratto stipulato tra Tizio e Alfa. Alfa si rivolge così ad un legale per avere difese le proprie ragioni. Il candidato assume le vesti del legale di Alfa illustri le questioni sottese al caso in esame evidenziando in particolare i profili relativi ai requisiti per la valida costituzione di una servitù prediale e suggerisca le azioni da intraprendere.