

# **Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone**

**Riunione Collegiale 22.05.2023**

**Casi pratici ed operatività  
nella nuova volontaria giurisdizione**

**Notai:  
Francesco Fatuzzo  
Diego Barone**



## Richiesta di autorizzazione

(ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149)

Al Notaio Romolo Romani.

I sottoscritti Tizio e Tizia, nella qualità di genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul figlio minore Tizietto, residente in...

preMESSo che

1) si è presentata l'opportunità di acquistare le seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Catania, Via ... n. ..., e precisamente:



- a) appartamento per civile abitazione al piano ..., scala ..., composto da ... per complessivi ... vani catastali, confinante con ..., con..., con... riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio ... particella ..., sub. ....;
- b) garage posto al piano primo sottostrada del detto edificio, con accesso dal civico n. ..., pertinenza del suddetto appartamento, della superficie catastale di metri quadrati..., confinante con ..., con..., con... riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio ... particella ... sub. ..., per il prezzo complessivo di Euro ...;

- 2) il prezzo convenuto di Euro ... risulta coerente con il valore di mercato delle dette unità immobiliari, come risulta dalla perizia di stima redatta da... in data ..., asseverata di giuramento innanzi al notaio ... in data ..., rep. n. ....;
- 3) il fabbricato di cui fanno parte le dette unità immobiliari è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi... ed è stato dichiarato abitabile/agibile in data...con provv. n. ..., come risulta dalla sopra richiamata perizia giurata di stima;



4) le dette unità immobiliari sono pervenute al signor ... in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Romolo Romani di Catania in data 1 gennaio 2002, rep. .../racc. n. ..., reg.to a Roma il ... al n. ..., trascritto a Catania il ai nn. .../... e sono libere da pesi, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

5) è intenzione dei sottoscritti signori Tizio e Tizia intestare le dette unità immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 Codice Civile, direttamente a favore del figlio Tizietto, il quale, debitamente rappresentato, interverrebbe all'atto di compravendita per dichiarare di volerne profittare, ai sensi dell'articolo 1411, co. 3, Codice Civile, al fine di rendere definitivo l'acquisto in capo allo stesso;

6) l'operazione è di evidente utilità per il minore Tizietto in quanto il prezzo di acquisto e il costo dell'atto notarile verrebbero integralmente pagati dai genitori Tizio e Caia e, di conseguenza, Tizietto - senza alcun esborso economico da sopportare - si troverebbe ad avere la titolarità di due unità immobiliari da poter mettere immediatamente a reddito stante l'elevata richiesta di unità abitative in locazione, aventi analoghe caratteristiche, in quella zona della Città;



7) la prospettata operazione negoziale integra una tipica ipotesi di liberalità indiretta per la quale, ove si ritenesse sussistente un conflitto di interessi tra i genitori Tizio e Tizia e il figlio Tizietto, si renderebbe necessaria la nomina, ai sensi dell'art. 320, comma 6, Cod. Civ., di un curatore speciale, che viene individuato nella persona di ... (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza), persona da anni vicina alla famiglia ..., che sottoscrive la presente richiesta in segno di accettazione dell'eventuale nomina;

8) che gli istanti dichiarano di non aver in corso altre richieste di autorizzazione, né presso altro Notaio, né presso il Giudice Tutelare di ..., competente ai sensi di legge.

Tanto premesso, i sottoscritti Tizio e Tizia  
chiedono

che codesto Ill.mo Sig. Notaio, in quanto incaricato della stipula  
dell'atto in oggetto, come da lettera di incarico professionale,  
rilevato il conflitto di interessi tra entrambi i genitori e il minore  
Tizietto,



voglia autorizzare

l'acquisto da parte del minore Tizietto, nella qualità di terzo beneficiario della stipulazione a suo favore ai sensi dell'articolo 1411 Cod. Civ., della piena proprietà degli immobili sopra descritti, alle condizioni sopra precisate e per il prezzo di euro ..., che sarà interamente corrisposto a titolo di liberalità indiretta dai genitori Tizio e Tizia, nominando contestualmente un curatore speciale per rappresentare il predetto minore Tizietto, ai sensi dell'art. 320, comma 6, cod. civ., al fine di rendere la dichiarazione di voler profittare della stipulazione a favore dello stesso Tizietto.

Catania, lì ...

Firme ...

Si producono:

- documenti di identità dei richiedenti, del minore e del curatore speciale
- perizia giurata di stima;
- stato di famiglia;
- Visure catastali e ipotecarie



(in calce alla richiesta o in foglio separato)

### **Autorizzazione**

(ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149)

Il sottoscritto Romolo Romani, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, incaricato della stipula dell'atto di compravendita tra il signor ..., quale parte venditrice/promittente, e i signori Tizio e Tizia, nella veste di stipulanti ex articolo 1411 Codice Civile, e Tizietto, quale "terzo" a favore del quale si producono gli effetti dell'acquisto, ed avente ad oggetto le unità immobiliari site in Catania, Via ..., n ..., meglio indicate nella sopra estesa richiesta,

rilevato che il prezzo di acquisto, convenuto in complessivi Euro ..., è congruo rispetto al valore di perizia; ritenuta l'utilità evidente per il minore Tizietto dell'acquisto delle dette unità immobiliari per le seguenti motivazioni ... considerato che il prezzo di acquisto e il costo dell'atto notarile verranno integralmente pagati dai genitori Tizio e Caia; considerata l'opportunità dell'intervento in atto del minore Tizietto, debitamente rappresentato ed autorizzato, al fine di rendere la dichiarazione di volerne profittare, ai sensi dell'articolo 1411, co. 2, Codice Civile, rendendo così definitivo l'acquisto in capo allo stesso anche ai fini della sicurezza e della certezza dei traffici giuridici;



ritenuto che sussista un conflitto di interessi tra entrambi i genitori e il minore Tizietto, ai sensi dell'articolo 320, co. 6, Codice Civile; considerato che, ai sensi del citato art. 320, co. 6, cod. civ., si rende necessario procedere alla nomina di un Curatore speciale; considerato che, secondo autorevole dottrina e la consolidata prassi giurisprudenziale (anche del Tribunale di Catania), è possibile procedere alla nomina del curatore speciale contestualmente all'autorizzazione a compiere l'atto;

ritenuto che la nomina del curatore speciale nel caso in esame accede all'autorizzazione essendo intrinsecamente ed inscindibilmente connessa con la stipulazione dell'atto autorizzato, costituendo una modalità esecutiva di una fattispecie complessa a formazione progressiva data dalla sequenza «*conferimento incarico-richiesta-autorizzazione-atto*»; ritenuto pertanto che la nomina del curatore speciale, in quanto strettamente connessa con l'autorizzazione, rientri nella competenza notarile di cui all'art. 21 del D.Lgs. N. 149/2022;



## AUTORIZZA

l'acquisto in capo al minore Tizietto, nella qualità di terzo beneficiario della stipulazione a suo favore ai sensi dell'articolo 1411 Cod. Civ., effettuata a titolo di liberalità indiretta dai genitori Tizio e Tizia, delle unità immobiliari site in Catania, Via ..., per il prezzo di Euro..., come meglio indicato nella superiore richiesta, contestualmente nominando, ai sensi dell'articolo 320, co. 6, Cod. Civ., curatore speciale del minore Tizietto la signora ..., autorizzandola ad intervenire nell'atto di compravendita al fine di rendere la dichiarazione di voler profittare della stipulazione a favore dello stesso Tizietto, rendendo tutte le dichiarazioni richieste ed in particolare quelle fiscali in tema di agevolazioni prima casa.

La presente autorizzazione sarà a cura di me Notaio comunicata, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n.149, anche ai fini dell'assolvimento delle formalità pubblicitarie, alla competente cancelleria del Tribunale di Catania e al Pubblico Ministero presso il medesimo Tribunale.

Catania, lì ...  
Firma del Notaio e sigillo