

Scuola di Notariato di Bologna “Rolandino Passaggeri”

Corso redazionale

Caso di diritto civile

La società Prima Pietra S.r.l.

a cura dei notai ALESSANDRO TORRONI e EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI

La società immobiliare Prima Pietra S.r.l., con sede in Forlì, Corso della Repubblica 11, capitale sociale euro 10.000, composta da tre soci Primo, Secondo e Terzo, in data 20 marzo 2017 ha approvato il bilancio dell'esercizio 2016 dal quale risultano: i) una perdita di esercizio per euro 950; ii) la riserva legale iscritta per euro 2.000, iii) una riserva di rivalutazione immobili ex art. 15 D.L. n. 185/2008 iscritta in bilancio per euro 80.000, iv) una riserva di utili iscritta in bilancio per euro 190.000.

La società è proprietaria di un lotto di terreno edificabile di mq. 400 in Forlì, viale dell'Appennino, inserito in un nuovo comparto edificatorio già approvato dal Comune, iscritto in bilancio per un valore contabile di euro 180.000. Il lotto di terreno rientra nella quota di edilizia residenziale convenzionata. Sulla base di una perizia di stima richiesta dalla società il valore di mercato del terreno coincide con il suo valore contabile.

La società ha diversi immobili invenduti e non ha intenzione di intraprendere nuove iniziative immobiliari. I soci Secondo e Terzo sono interessati alla costruzione di una villetta bifamiliare per le loro famiglie e chiedono alla società di assegnare loro, senza il pagamento di alcun corrispettivo, il lotto di terreno edificabile. Il socio Primo dichiara di non essere interessato a ricevere dalla società un immobile e chiede, invece, di beneficiare della distribuzione di un valore corrispondente in denaro.

Presupponendo che la società abbia adottato le delibere necessarie ed abbia osservato le formalità prescritte dalla legge per poter realizzare quanto richiesto dai soci, dopo avere trattato degli istituti giuridici coinvolti nel caso proposto, redigere l'atto che soddisfi la volontà delle parti.