

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

(n.r.g. 17723/13, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco)

**Informativa sulle attività volte ad accertare
la titolarità dell'immobile in capo ai condividenti**

Ill.mo G.I., la sottoscritta notaio avv. Clara Capasso

PREMESSO CHE:

- con ordinanza del 7 settembre 2023, depositata in data 8 settembre 2023 (d'ora in avanti la "**Ordinanza**"), la S.V. Ill.ma, all'esito del deposito della sentenza non definitiva n. 12810/23 depositata in pari data, riscontrato che il CTU nominato aveva riscontrato la non comoda divisibilità dell'immobile ha disposto la vendita giudiziale del seguente bene immobile: "*lotto unico, costituito dal compendio immobiliare, in piena proprietà e per l'intero, sito in Roma, località Lunghezza, tra Via Collatina, 991b/1001 e Via Tenuta del Cavaliere, 246/254, distinto in catasto al Foglio 666, P.IIa 16, sub 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 508 e 509*" delegando all'uopo la sottoscritta (d'ora in avanti lo "**Immobile**");
- con istanza del 17 ottobre 2023 (d'ora in avanti la "**Istanza del 17.10.23**") la scrivente notaia delegata:
 - chiedeva la correzione di un errore materiale contenuto nell'Ordinanza contenuto nel dispositivo della medesima;
 - informava la S.V. Ill.ma che la certificazione notarile in atti, redatta il 7 febbraio 2014 dal notaio dott.ssa Maria Raffaella D'Ettorre (d'ora in avanti la "**Certificazione notarile**"), si limita a dare atto in capo agli odierni condividenti della provenienza ereditaria dell'Immobile (succes-

sione sig. *****, deceduto nel ***** e, per i sig.ri ***** -

*****, quali eredi

del sig. *****, deceduto nel ***** così però, stante la nota non efficacia della provenienza successoria di titolo ai fini dell'usucapione, non ricostruendo correttamente l'indubitabile proprietà dell'Immobile in capo agli odierni condividenti;

informava la S.V. Ill.ma del fatto che la CTU dell'Immobile, redatta dall'ing. Andrea Mura in data 11 maggio 2018 (d'ora in avanti la "CTU") non ha dato esauriente risposta al quesito inerente alla conformità edilizia dell'Immobile in quanto:

- non cita il titolo edilizio in forza del quale è stato realizzato dell'Immobile, limitandosi a menzionare solo un progetto di ampliamento approvato dal Dipartimento (ex Ripartizione V) del 1955, senza peraltro citare licenza e/o numeri di protocollo;
- menziona (v. pag. 5) un vano dispensa dell'appartamento distinto con il sub. 512, ricavato da uno spazio esterno, senza entrare minimamente in merito alla legittimità della chiusura dello stesso (aumento di volumetria);
- indica (v. pag. 8) che è necessario provvedere o alla demolizione o alla regolarizzazione dell'Immobile, senza precisare di aver verificato se siano nel tempo state presentate domande di condono ancora non lavorate;
- menziona un frazionamento del sub 509, attualmente distinto alle p.lle 512 e 513, riportato a catasto dal 2002, senza indicare il titolo in base al quale è stato realizzato; tale porzione di immobile (ex

sub 509) sembrerebbe fusa con quella di cui al sub 510, ma di tale vicenda non si ha traccia nella CTU;

- non chiarisce se l'immobile attualmente in catasto sub 509 sia legittimo quanto al rispetto dei requisiti di consistenza minima;
- nell'Istanza del 17.10.23 la scrivente notaia delegata, considerata la necessità che le riscontrate carenze della CTU e della Certificazione notarile venissero colmate prima dell'indizione della procedura di vendita dell'Immobile:
 - quanto alla CTU, si rimetteva alla S.V. III.ma sull'opportunità di riconvocare il CTU o, in alternativa, di incaricare la scrivente affinché provvedesse a dare incarico ad altro tecnico, con compensi a valere sul Fondo spese;
 - quanto alla Certificazione notarile, chiedeva che la S.V. III.ma incaricasse la scrivente di redigere un'integrazione della Certificazione notarile al fine di individuare il titolo astrattamente idoneo a fondare l'usufruttone al ventennio, autorizzandolo al rimborso delle mere spese vive di visura a valere sul Fondo spese;
- con provvedimento del 5 febbraio 2024 la S.V. III.ma correggeva l'Ordinanza e delegava la scrivente per gli incombenti sopramenzionati.
- in data 20 febbraio 2024 la scrivente incaricava l'arch. Ernani Rossetti di procedere alle attività necessarie alla regolarizzazione dell'Immobile;
- con nota informativa depositata in cancelleria in data 13 settembre 2024 la scrivente depositava la relazione tecnica integrativa dell'arch. Rossetti, dalla quale emergeva l'impossibilità di rilasciare l'attestazione di conformità edilizia/urbanistica e catastale (ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001, così come modificato dalla L. n. 120 del 11/09/2020), (ai sensi dell'art.19, comma 14,

del Decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 conv. con mod. nella Legge 30 luglio 2010 n.122 e ss.mm.ii) a seguito delle numerose difformità edilizie e catastali ivi riportate, rimettendosi alla S.V. III.ma in merito all'opportunità di proseguire nelle operazioni di vendita;

- con la medesima nota informativa la scrivente informava la S.V. III.ma che, stante la rilevanza dei costi da sostenere, in attesa del provvedimento di nulla osta alla prosecuzione sarebbero stati interrotte le attività volte ad integrare la Certificazione notarile;
- con decreto del 13 gennaio 2025 la S.V. III.ma disponeva di proseguirsi nelle operazioni di vendita;
- con informativa del 12 marzo 2025 la scrivente faceva presente che, all'esito di una laboriosissima e complessa attività di collazione documentale – che vista la risalenza degli atti ha dovuto essere svolta di persona presso i competenti uffici – aveva potuto ricostruire la provenienza dell'Immobile, con risultati esposti in un'allegata nota e che in appresso, in estrema sintesi, sono compendati:

- l'atto d'acquisto *inter vivos* dell'Immobile è stato compiuto dal fu *****

***** venditori | ***** , con compravendite del 1951 e del 1958, con le quali è stato acquistato il terreno su cui si è poi successivamente edificato; le dette compravendite, però, si riferiscono a particelle catastali del soppresso catasto rustico;

- successivamente, il sig. ***** :

- con atto del 1958 ha venduto alla figlia ***** una porzione dei fabbricati edificati sul terreno acquistato dai ***** -

***** (area sovrastante i due locali adibiti a uso negozio in Via del

Cavaliere 253);

- con atto del 1968 ha venduto ai figli ***** ,
un terreno, parte di quello acquistato dai ***** ;
- ha stipulato atti d'obbligo nel 1952, nel 1959 e nel 1966;

- gli atti successivi a quelli d'acquisto del terreno ove è stato edificato l'Immobile menzionano le particelle dell'attuale catasto, sicché in via indiretta è possibile affermare che i detti atti d'acquisto si riferiscono al terreno e, quindi, per accessione, all'Immobile;

- gli atti d'alienazione compiuti dal sig. ***** in favore dei figli potrebbero tuttalpiù influire sulle quote di comproprietà dell'Immobile, con conseguenze che sarà se del caso interesse degli odierni conviventi far valere, ma non sulla titolarità in capo ai medesimi;

- è stata riscontrata la mancata trascrizione di alcune accettazioni tacite d'eredità (segnatamente quelle di ***** e *****

***** nei confronti dell'eredità di ***** e quella di
***** nei confronti dell'eredità di *****

***** per cui si ritiene doversi procedere ai relativi atti di accettazione dell'eredità onde garantire la continuità delle trascrizioni nei Registri Immobiliari;

- pertanto la scrivente informava la S.V. Ill.ma che, salvo Suo diverso avviso, avrebbe invitato i conviventi a curare la trascrizione sull'Immobile delle accettazioni tacite dell'eredità;
- all'esito di numerosi solleciti inviati, il sig. ***** ha provveduto all'accettazione con atto del 20 giugno 2025 per notar Giacomo Spagnuolo, rac. 12387 rep. 6737, debitamente trascritto (all. 1);

- solo qualche giorno or sono il sig. ***** ha trasmesso copia dell'atto di rinuncia all'eredità del sig. ***** da parte delle sig.re *****

***** , per notar Alessandro Mattiangeli, in data 23 luglio 2002, rep. 93353 rac. 32285 (all. 2), senza però essere in grado di confermare se detta rinuncia fosse o meno stata iscritta nel registro delle successioni di cui all'art. 519 c.c.

* * * * *

RITENUTO CHE:

- l'avvenuta accettazione da parte del sig. ***** e l'emersione di una rinuncia all'eredità da parte delle sig.re ***** – che peraltro in giudizio si erano costituite negando la propria qualità di eredi, seppur sul presupposto di un'inefficace vendita della propria quota ereditaria – fa venir meno l'ostacolo alla procedura competitiva da ultimo segnalato con l'informativa del 12 marzo 2025, ferma restando la sussistenza delle gravi irregolarità segnalate nell'informativa del 13 settembre 2024, tali da impedire il rilascio della certificazione di conformità urbanistica e catastale;
- la non certezza circa l'avvenuta iscrizione nel registro di cui all'art. 519 c.c. dell'atto di rinuncia all'eredità da parte delle sig.re ***** non impedisce l'avvio della procedura di vendita, in quanto l'iscrizione in parola è richiesta per rendere opponibile l'atto a terzi ma non ai fini della validità dell'atto di rinuncia (Cass. 13 febbraio 2014, n. 3346), sicché nei rapporti tra coeredi rimane ferma la sua efficacia;
- in ogni caso l'efficacia della rinuncia potrà essere valutata in sede di riparto del ricavato.

* * * * *

TANTO PREMESSO E RITENUTO

INFORMA

la S.V. Ill.ma che, all'esito dell'accettazione dell'eredità da parte del sig. ***** e
la rinuncia all'eredità da parte delle sig.re ***** , nulla osta a
che la procedura di vendita possa essere instaurata.

Con osservanza

Roma, 11 novembre 2025

notaio avv. Clara Capasso