

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

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

Informativa sulle attività propedeutiche alla vendita

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 (d'ora in avanti la "Sentenza"), 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.Illa 16, sub 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 508 e 509"* (d'ora in avanti lo "**Immobile**"), delegando all'uopo la sottoscritta;
- con istanza del 17 ottobre 2023 (d'ora in avanti la "**Istanza**") la scrivente notaia delegata:
 - chiedeva la correzione di un errore materiale contenuto nell'Ordinanza;
 - 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 (successione 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 l'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 legittima quanto al rispetto dei requisiti di consistenza minima;
- nell'Istanza 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 (**all. 1**);
- per velocizzare le attività di reperimento la scrivente ha contattato il CTU ing. Mura al fine di ottenere copia della documentazione urbanistico-catastale menzionata nella CTU (titoli edilizi, progetti ed elaborati grafici) ma ad essa non allegata, senonché l'ing. Mura ha risposto alla richiesta sostenendo di non esserne in possesso, come da corrispondenza allegata (**all. 2**);
- l'Arch. Rossetti ha provveduto ad effettuare i dovuti accessi presso i compe-



tenti uffici al fine di reperire la documentazione urbanistico-catastale menzionata nella C.T.U. ed integrare la relazione tecnica;

- ad esito degli eccessi ha formulato una relazione tecnica integrativa (**all. 3**) dalla quale si evince che:
 - sul piano urbanistico, per ciascuna porzione immobiliare, risultano eseguite opere in difformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi, per la regolarizzazione delle quali si necessita della presentazione di pratiche edilizie in sanatoria per accertamento di conformità o di c.i.l.a. in sanatoria; quindi, lo stato dei luoghi non risulta conforme agli stessi titoli;
 - sul piano catastale, successivamente alla presentazione delle ultime planimetrie catastali reperite, nell'unità immobiliari sono state realizzate opere, che avrebbero richiesto, per la loro esecuzione/attuazione il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, pareri o nulla osta, o comunque soggetti a procedimenti di segnalazioni certificate; pertanto, all'interno delle planimetrie catastali presenti nella banca dati Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma, risultano delle difformità tali da influire sul calcolo delle rendite catastali o da far luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della L. 122/2010 e delle disposizioni vigenti in materia.
- la S.C. di Cassazione con sentenza a SSUU del 7 ottobre 2019, n. 25.021, ha stabilito che *"gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti, ove da essi non risultino gli*



estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria" e che "quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio".

* * * * *

TANTO PREMESSO,

INFORMA

la S.V. Ill.ma che dalla relazione tecnica dell'Arch. Rossetti si evince che non è possibile 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.

Pertanto, prima di proseguire con le operazioni di vendita e con l'integrazione della





relazione ipocatastale ventennale, stante la rilevanza dei costi annessi alla predetta integrazione, si richiede alla S.V. Ill.ma nulla osta a procedere.

Allegati c.s.d.



Con osservanza

Roma, 13 settembre 2024

notaio avv. Clara Capasso

