

Notario Avv. Clara Capasso  
Viale XXI Aprile, 38b  
00162 Roma  
Tel. 06/8548208 – Fax 06/84081075  
mail: [ccapasso@notariato.it](mailto:ccapasso@notariato.it)  
pec: [clara.capasso@postacertificata.notariato.it](mailto:clara.capasso@postacertificata.notariato.it)



## TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

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

### Informativa sulle attività propedeutiche alla vendita

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



#### PREMESSO CHE:

- 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 di vendita

- informava la S.V. III.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'usuapione, non ricostruendo correttamente l'indubbiamente proprietà dell'Immobile in capo agli odierni condividenti;

- informava la S.V. III.ma del fatto che la 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



, quali eredi



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'usuazione 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 di vendita e delegava la scrivente per gli incumbenti 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**).

\*\*\*\*\*

**TANTO PREMESSO,**

### **INFORMA**

la S.V. III.ma che prima di procedere alle operazioni di vendita sarà pertanto necessario effettuare accessi presso i competenti uffici al fine di reperire la documentazione urbanistico-catastale menzionata nella CTU ma ad essa non allegata.

Allegati c.s.d.

Con osservanza

Roma 15 marzo 2024

notaio avv. Clara Capasso