

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

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

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

Informativa versamento fondo spese

Istanza correzione errore materiale

Istanza supplemento CTU e relazione notarile

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.IIIa 16, sub 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 508 e 509, delegando all'uopo la sottoscritta"* (d'ora in avanti lo "Immobile");
- con l'Ordinanza la S.V. Ill.ma, nel disporre le modalità della vendita dell'Immobile, ha stabilito un fondo spese di € 7.000,00 (d'ora in avanti il "Fondo spese"), da corrispondersi entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Ordinanza, posto provvisoriamente a carico di tutte le condividenti;
- le parti condividenti hanno provveduto al versamento del Fondo spese nella misura indicata sul c.c. intestato alla divisione aperto dallo scrivente notaio presso la Filiale Unicredit Ambienti Giudiziari di Viale Giulio Cesare.

* * * * *

CONSIDERATO CHE:

- per un mero errore materiale l'Ordinanza nel primo "*dispone*" successivo al PQM stabilisce la vendita del "*diritto di proprietà sulla metà indivisa della descritta unità immobiliare*"

* * * * *

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- la CTU dell'Immobile, redatta dall'ing. Andrea Mura in data 11 maggio 2018 (**all. 1**) 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 legittima quanto al rispetto dei requisiti di consistenza minima.



..*.*



CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- la certificazione notarile in atti, redatta il 7 febbraio 2014 dal notaio dott.ssa Maria Raffaella D'Ettorre (all. 2, 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'usufruzione, non ricostruendo correttamente l'indubitabile proprietà dell'Immobile in capo agli odierni condividenti;



..*.*



RITENUTO CHE:

- sia opportuno che la S.V. III.ma disponga la correzione dell'errore materiale contenuto nell'Ordinanza;
- sia altresì opportuno che le carenze della CTU vengano colmate prima dell'indizione della procedura di vendita dell'Immobile, potendo la S.V. III.ma o disporre la riconvocazione del CTU per chiarimenti o che lo scrivente notaio provveda a dare incarico ad altro tecnico, con compensi a valere sul Fondo spese;
- sia infine opportuno che la S.V. III.ma incarichi lo scrivente notaio di redigere un'integrazione della Certificazione notarile al fine di individuare il titolo





astrattamente idoneo a fondare l'usucapione al ventennio, autorizzandolo al rimborso delle mere spese vive di visura a valere sul Fondo spese.



TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO

INFORMA

la S.V. Ill.ma che le parti convivente hanno versato il Fondo spese nella misura stabilita dall'Ordinanza



CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, ravvisatane l'opportunità, voglia:

- a) disporre la correzione dell'errore materiale contenuto nel primo "*dispone*" successivo al PQM, sostituendo la frase "*del diritto di proprietà sulla metà indivisa della descritta unità immobiliare*" con "*del diritto di piena proprietà sull'intero della descritta unità immobiliare*";
- b) riconvocare il CTU per rendere chiarimenti in merito ai segnalati profili non chiariti nell'elaborato inerenti la regolarità edilizia dell'Immobile o, in alternativa, incarichi lo scrivente notaio di officiare altro professionista, con compenso a valere sul Fondo spese;
- c) incaricare lo scrivente notaio di integrare la Certificazione notarile come esposto in narrativa, autorizzandolo al rimborso delle mere spese di visura a valere sul Fondo spese.

Allegati c.s.d.

Con osservanza

Roma 17 ottobre 2023



notaio avv. Clara Capasso

