

Notaio Mariangela Pasquini

Studio Notarile Pasquini

RELAZIONE NOTARILE IPOCATATALE VENTENNALE

relativa alle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma (RM), Via Achille Papa n. 21 e precisamente:

a) appartamento posto al piano quinto (piano quarto nella relativa planimetria catastale) della scala A, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto da 14 (quattordici) vani catastali;

con annessa cantina posta al piano interrato, distinta con il numero interno undici (int. 11);

unitamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

foglio 400, particella 9, sub. 11, z.c. 3, cat. A/2, cl. 5, consistenza vani 14, superficie catastale totale mq. 267 - totale escluse aree scoperte mq. 251, Via Achille Papa n. 21, scala A, piano 5-S1, interno 11, R.C. Euro 5.097,43;

b) autorimessa posta al piano terra, con accesso dal civico n. 19 di detta Via Achille Papa, distinta con il numero undici (int. 11), della consistenza catastale di mq. 28 (ventotto);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

foglio 400, particella 9, sub. 37, z.c. 3, cat. C/6, cl. 9, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq. 34, Via Achille Papa n. 19, piano T, interno 11, R.C. Euro 310,91;

(di seguito, unitamente tra loro, gli "Immobili").

La sottoscritta **Mariangela Pasquini**, Notaio in Roma, con studio in Via Emilio de' Cavalieri n. 11, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, consultati nel ventennio in via telematica i Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e Servizi Catastali di Roma

1

dichiara

a) che gli Immobili risultano essere, alla data del 20 giugno 2024, di piena proprietà di:

" (), con sede in e codice fiscale ;

oggi, altresì, in liquidazione giudiziale ex artt. 121 e segg. del D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (liquidazione giudiziale n. 251/23), giusta sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario

di Roma - Sezione XIV in data rep. n. (R.G. n.), depositata in

cancelleria in data , iscritta presso il competente Registro delle Imprese di Roma in data 3 luglio

2023 e trascritta a in data al n. di formalità;

b) che presso il competente Catasto, alla data del 20 giugno 2024, gli Immobili risultano intestati, correttamente, a:

" , con sede in a () e codice fiscale

per la proprietà 1/1;



Notaio Mariangela Pasquini
00198 Roma - Via Emilio de' Cavalieri n. 11
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074
P. iva 12255361003
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



Notaio Mariangela Pasquini

Studio Notarile Pasquini

c) che, alla data del 20 giugno 2024, gli Immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- **domanda giudiziale** del _____ rep. n. _____ dinanzi al Tribunale di Roma per “dichiarazione di annullamento di atti” **trascritta a Roma 1 in data** _____ n. _____ **di formalità**, a favore della _____

e codice fiscale: _____
e codice fiscale: _____)

contro _____
e la società _____ (con sede in _____)

trascritta sull'appartamento (con l'annessa cantina) per l'intera piena proprietà;

di seguito si ritrascrive testualmente la “Sezione D - Ulteriori informazioni” della teste' citata nota di trascrizione

“La presente per accertare e dichiarare la nullità dell'atto di compravendita del _____, a rogio Notaio dr.ssa _____

_____ s, rep. n. _____, raccolta n. _____”;

- **domanda giudiziale** del _____ ep. n. _____ dinanzi alla Corte d'Appello di Roma per “dichiarazione di nullità di atti” **trascritta a** _____ **di formalità**, a favore della _____

(come sopra generalizzata) e contro la società _____

(con i suindicati sede e codice fiscale),

trascritta sull'appartamento (con l'annessa cantina) per l'intera piena proprietà;

con riferimento alle sopra citate due trascrizioni di domanda giudiziale, si precisa:

- che la circostanza che esse siano state trascritte esclusivamente sull'appartamento (con l'annessa cantina) e non anche sull'autorimessa (pure inclusa nell'atto di acquisto oggetto delle relative domande giudiziali) pone in dubbio l'opponibilità delle relative domande giudiziali ad eventuali terzi acquirenti dell'autorimessa, fermo che, però, essendo il sistema di pubblicità immobiliare basato sui soggetti (e non sui beni, come, invece, il sistema tavolare) le trascrizioni *de quibus* sarebbero, comunque, rilevate e da rilevarsi dal relativo notaio rogante, il quale dovrebbe rendere edotto il relativo acquirente della detta circostanza e dei connessi rischi;
- che, secondo la giurisprudenza prevalente (*ex multis*, Cass. n. 10356/2009, Cass. n. 12782/2013, Cass. n. 14301/2020, Cass. n. 2326/2022), la nullità/l'annullamento dell'atto di acquisto di un immobile non preclude, astrattamente, che il relativo acquirente possa, comunque, acquistare la proprietà dell'immobile per usucapione, in virtù del possesso (ventennale o, al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 1159 c.c., decennale) su di esso, eventualmente, esercitato, al ricorrere dei relativi presupposti di legge ed in forza di sentenza dichiarativa dell'usucapione; proprietà acquistata per usucapione in virtù di possesso che, peraltro, come ammesso dalla giurisprudenza prevalente (*ex multis*, Cass. n. 2485/2007 e Cass. n. 32147/2018) può costituire oggetto di vendita a terzi anche prima della (ed a prescindere dalla) detta sentenza dichiarativa dell'usucapione, salva la necessità di rendere edotto il relativo acquirente di tale circostanza e dei connessi rischi;

2

- **ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data** _____ **al n.** _____ **di formalità**, per Euro 16.500,00, di cui Euro 12.395,76 in linea capitale, a favore del _____ con sede in _____



Notaio Mariangela Pasquini
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri n. 11
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074
P. iva 12255361003
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



Notaio Mariangela Pasquini

Studio Notarile Pasquini

suindicati sede e codice fiscale),
e contro (con i
iscritta sugli Immobili per l'intera piena proprietà,
giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 23 marzo 2022 rep. n. 14022;

- **pignoramento immobiliare trascritto a** i formalità, a favore di
e contro e codice fiscale.
(con i suindicati sede e codice fiscale),
trascritta sull'appartamento (con l'annessa cantina) per l'intera piena proprietà;
giusta verbale di pignoramento del Tribunale Ordinario di Roma in data 14 novembre 2022 rep. n. 6469;

- **sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale del** (come ivi indicato, in luogo del
corretto come sopra indicato) emessa dal Tribunale Ordinario di Roma rep. n.
trascritta a Roma al n. formalità a favore di
(senza sede e codice fiscale) e contro la società
(con i suindicati sede e codice fiscale),
“
senza indicazione degli immobili;

**d) che il quadro sinottico della proprietà al ventennio degli Immobili in capo al soggetto indicato alla
precedente lettera a) è il seguente:**
con atto di compravendita a rogito del Notaio Roma in data 1 rep. n.

e codice fiscale hanno venduto, in ragione rispettivamente della quota
indivisa di 3/8 (tre ottavi) e di 5/8 (cinque ottavi) e, così, congiuntamente tra loro per l'intero,
(con sede in codice fiscale la piena proprietà
dell'Immobile;

e) che nel ventennio non sono stati rilevati passaggi di proprietà per successione e per donazione;

f) che nel ventennio risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Roma, 20 giugno 2024



Notaio Mariangela Pasquini
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri n. 11
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074
P. iva 12255361003
E mail: studio@studionotarilepasquini.it

