TRIBUNALE DI ROMA

IV Sezione civile

Proc. n. 1134/2019 R.G.Es.

Il giudice,

letta l'istanza depositata in data 11/06/2025 dal Professionista delegato Avv. BUONOCUNTO GIANFRANCO nella quale chiede la correzione dell'errore materiale contenuto nella ordinanza di vendita del 29 aprile 2025;

P.Q.M.

Dispone, restando immutati tutti gli altri dati e l'intero altro contenuto della stessa ordinanza di delega del 29 aprile 2025, che la relativa descrizione del bene sia sostituita dalla seguente:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto U - unico

Quota pari al 100/100 (1/1) del diritto di piena proprietà sul compendio immobiliare sito in Roma, località Acilia, all'interno del complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente", avente accesso da Via di Acilia civico n.221, composto da un Appartamento ubicato nell' Edificio 6, Scala A, Piano 7, Interno 24, un Box auto al piano sotto strada, identificato al N. 37 e due posti auto scoperti, esterni, al piano Terra identificati ai nn. 167 e 173, per complessivi mq. 148,75.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina ed alla zona notte, un disimpegno di passaggio per le due camere da letto, di cui una con bagno privato ed un bagno ad uso comune; tutti i vani principali hanno accesso a due ampi balconi, uno con esposizione a nord e l'altro a sud. L'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso demolizioni di alcuni tramezzi, così come indicato nelle planimetrie redatte dall'esperto stimatore ed allegate nella perizia in atti (APP."B"). Sia l'appartamento che il Box Auto si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione; non sono rilevate criticità dei materiali od ammaloramenti, fatta eccezione nell'area di manovra del Box, per taluni scrostamenti nel soffitto dovuti ad umidità.

Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

FOGLIO 1113 PARTICELLA 3579 SUB 529 Z.C. 6 CAT. A/2 CLASSE 7 CONSISTENZA 6,5 SUP. CAT.LE 122 MQ RENDITA €.1.242,08 (**Appartamento**);

FOGLIO 1113 PARTICELLA 3684 SUB 538 Z.C. 6 CAT. C/6 CLASSE 15 CONSISTENZA 15 MQ. SUP. CAT.LE 16 MQ RENDITA €.96,06 (**Box auto**);

FOGLIO 1113 PARTICELLA 3683 SUB 818 Z.C. 6 CAT. C/6 CLASSE 10 CONSISTENZA 12 MQ. SUP. CAT.LE 12 MQ RENDITA €.35,33 (**Posto auto esterno**);

FOGLIO 1113 PARTICELLA 3683 SUB 824 Z.C. 6 CAT. C/6 CLASSE 10 CONSISTENZA 12 MQ. SUP. CAT.LE 12 MQ RENDITA €.35,33 (**Altro Posto auto esterno**);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d1435d22cdb5c7433560b7aff16

CONFINI: L'appartamento confina con affaccio sull'area dei parcheggi sui tre lati, con vano scala, salvo altri; il posto auto esterno distinto al numero 167 confina con strada, posti auto n.166 e n.168, salvo altri; il posto auto esterno distinto al numero 173 confina con strada, posti auto n.172 e n.174, salvo altri; il box auto confina con spazio di manovra, box n.36, box n.38, box.82, salvo altri.

REGOLARITA' URBANISTICA – TITOLI EDILIZI:

Il complesso degli edifici di cui fa parte l'immobile, è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dalla Regione Lazio N. 937 del 30/05/1990; l'immobile, nella specie, è stato edificato giusti i seguenti titoli: Concessioni Edilizie N. 297118 e 297170 del 14/04/2003 (all. G perizia di stima); D.I.A. prot. N. 63580 del 29/09/2008 (all. E perizia di stima); Domanda di concessione Edilizia in sanatoria prot. 86204, sott. 467 di cui alla concessione edilizia in sanatoria N. 297170 del 14/04/2003.

Come meglio precisato nella perizia di stima in atti al cui esame si rimanda, l'immobile è stato costruito per domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n. 86204, Sott.467 di cui alla Concessione in Sanatoria n. 297170 del 14/04/2003 (All. "E"), successivamente è stata rilevata la D.I.A. prot. n.63580 del 29/09/2008, con relativi elaborati grafici. Dal confronto tra le autorizzazioni edilizie precedentemente rilasciate e lo stato dei luoghi, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni per demolizioni di alcuni tramezzi, come indicato nelle planimetrie ed allegati nella perizia in atti (APP."B"). Le modifiche interne sono sanabili ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una C.I.L.A. in sanatoria ex 'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, pagamento di €. 251,24 di diritti di segreteria e €.1.000,00 quale sanzione amministrativa, oltre al costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato pari a circa €. 2.000,00. Si necessita della pratica di variazione catastale, anche in considerazione del fatto che nell'attuale planimetria catastale viene indicato erroneamente un ampliamento del balcone inesistente. Si indica il costo per tale variazione in €. 1.000,00. Di tali costi si è già tenuto conto, detraendo gli stessi, nella formazione del prezzo di riferimento – base d'asta. Dall'accesso agli atti per la Domanda di Agibilità n.77079/2012, riportata nell'atto di Compravendita, detta non si rinviene nell'Archivio del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica in quanto "il protocollo inserito non fa riferimento ad un fascicolo di agibilità"; lo stimatore ha poi verificato presso l'Ufficio Condono richiedendo i protocolli specifici riguardanti l'edificio S6, di cui l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte, con esito positivo (All."E" perizia di stima). Consultando l'elenco fornito dall'Ufficio Condono è emerso che le Concessioni in Sanatoria rilasciate, per quanto riguarda la scala A, si fermano all'interno 23. Consultando la visura catastale, si nota che nel 2008, successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria, è avvenuta una variazione per "Ulteriore Fabbricazione Fusione Frazionamento e Attribuzione Giardini". Per deduzione, in ragione del fatto che nella suddetta visura veniva riportato un frazionamento, lo stimatore ha fatto accesso agli atti per la D.I.A. prot. n.63580 del 29/09/2008 (All. "E"), riguardante il frazionamento degli appartamenti e la costruzione dei box auto, e per la Concessione n.297118 del 14/04/2003 (All. "G"). Quest'ultima ha ricevuto esito positivo. Nella suddetta Concessione in Sanatoria si fa riferimento al Sub.124, ad oggi soppresso, ed in virtù di ciò il perito ha verificato se tale identificativo catastale avesse generato l'odierno sub. corrispondente all'int.24 ovvero il sub 529. In particolare, si è consultata l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali elaborati planimetrici storici riportanti i subalterni soppressi. È presente un elaborato planimetrico storico che riguarda esclusivamente il piano nono dell'edificio S6, nel quale viene riportato il Sub.124 di cui all'int.23 della scala A, ma tale configurazione non corrisponde all'odierna distribuzione degli interni e denominazione delle scale, ovvero quella che in tale Elaborato Planimetrico veniva denominata Scala A oggi si distingue alla lettera C. A fronte di tale circostanza, si è effettuata un'attenta analisi consistente nel confronto tra gli elenchi subalterni storici, di cui tra l'altro si sono perse delle pagine in atti all'Ufficio Catasto, risalenti 1998 e quindi anteriori al 2003, anno in cui sono state rilasciate le suddette Concessioni in Sanatoria, e l'elenco fornito dal suddetto Ufficio Condono. Da tale studio si è potuta teorizzare la vecchia distribuzione degli interni, che riconduce alla Scala C – oggi Scala A – e più precisamente agli interni 15 e 16 – oggi interni 23 e 24. In data 25/01/2023, lo

Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d1435d22cdb5c7433560b7aff16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stimatore ha effettuato un nuovo Accesso agli Atti presso il Dipartimento IX per la Concessione in Sanatoria n.86204 Sott.465, corrispondente all'int. 15 Scala C, e per la Concessione in Sanatoria n.86204 Sott.466, corrispondente all'int. 16 Scala C (Vedasi All. "E"). Successivamente, in data 13/02/2023, il X Municipio ha risposto alla richiesta di acceso agli Atti sopra menzionata, riguardante la DIA, inoltrando la documentazione di Fine lavori, dalla quale è stato possibile verificare che gli elaborati grafici erano stati depositati presso il Dipartimento IX e pertanto non erano in possesso del Municipio. Con successivo accesso agli Atti, lo stimatore in data 03/04/2023, si è recato presso il suddetto Dipartimento ed ha estratto copia della D.I.A. prot. n.63580 del 29/09/2008, con relativi elaborati grafici, accertando che gli Immobili sono stati edificati con regolari titoli edilizi. Il titolo precedente alla DIA sopra indicata è stata la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta con prot. n.86204, Sott.467 legata alla Concessione in Sanatoria n. 297170 del 14/04/2003.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: NESSUNA.

FORMALITA' non cancellabili ex art. 586 c.p.c. con il Decreto di Trasferimento:

1) ATTO D'OBBLIGO edilizio a rogito Notaio Cerini di Roma del 22/05/1990 rep. 118424 trascritto RM 1 in data 24/05/1990 n. 26032 formalità (grava sul terreno, per parcheggi, giardini, area verde);

2) ATTO D'OBBLIGO edilizio a rogito Notaio Anedda di Roma del 16/07/2007 rep. 26079 trascritto RM 1 in data 18/07/2007 n. 50073 formalità (grava sul terreno, per parcheggi);

3) ATTO D'OBBLIGO edilizio a rogito Notaio Mori di Roma del 19/12/2011 rep. 22528/racc.8027 trascritto RM 1 in data 22/12/2011 n. 91553 formalità (grava su Ente Urbano P.lla 3579, per parcheggi e locali tecnici al piano nono);

4) SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ACEA DISTRIBUZIONI SPA, a rogito Notaio Anedda di Roma in data 30/05/2007 rep. 25795 trascritto RM 1 in data 7/6/2007 al n. 38193 formalità (grava su terreno-aree esterna, per installazione locale tecnico energia un vano (mq.3,40x8,00 alto m8) e passaggio cavi interrato.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita e sua famiglia (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

****

Si comunichi anche al Professionista delegato

Tribunale di Roma, 12/06/2025

Il giudice dell'esecuzione

Fernando Scolaro

Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d1435d22cdb5c7433560b7aff16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009