

TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Risposta alle Osservazioni del creditore

Procedura n. **1862 /2019 R.G.E.** promossa da

SIENA NPL 2018 s.r.l.
contro

Giudice Dott. Romolo Ciufolini

Il sottoscritto CTU Arch. Cristiano Tavani in qualità di esperto stimatore nominato il 18/08/2020 nella procedura in epigrafe, in merito alle osservazioni svolte dal creditore Do Value intende precisare quanto segue riguardo al cespite pignorato:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Roma via Lorenzo Vidaschi n.20 piano S1 –T interno 1 Censita nel catasto fabbricati al Foglio 458, Part. 26 Sub 2, consistente in 3,5 vani categoria A/4, classe 1, rendita € 370,56;

In merito al metodo di stima adottato con metodologia comparativa dei dati rilevati dai Valori OMI e Valori Borsino immobiliare lo scrivente ritiene che le fonti siano più che attendibili, in quanto elaborate semestralmente nel mercato delle compravendite e in quello delle locazioni di rogiti e contratti capillarmente nel territorio, pertanto ritiene che il valore di stima ottenuto sia congruo alle caratteristiche del bene pignorato.

AGENZIA ENTRATE CATASTO

Riguardo all'accatastamento del bene, da visura catastale l'unità immobiliare in oggetto risulta di categoria A/4, tuttavia l'esperto stimatore deve fare presente, per chiarezza e diligenza e soprattutto a cautela di coloro che parteciperanno all'asta, dell'esistenza di un atto notarile del 9/11/1961 in cui l'immobile veniva compravenduto a rogito del notaio Michele Tucceri come locale ad uso magazzino C/2 e che di tale cambio di destinazione d'uso non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. Del resto come noto la visura storica catastale è aggiornata a ritroso sino al 1987 ossia alla data in cui la digitalizzazione dei dati provenienti dall'archivio cartaceo ha reso indispensabile l'informatizzazione dei dati, ossia con la circolare 2/1987 della direzione generale del catasto si è dato il via alla digitalizzazione delle informazioni. Pertanto lo scrivente, in data 24/11/2022 ha fatto richiesta tramite Pec all'Agenzia del territorio per ricevere planimetria di impianto modello 5 e modello 1 per avere planimetri storiche di impianto antecedenti al 1987.

Tuttavia l'agenzia del territorio in data 16/01/2023 comunicava che la richiesta non poteva essere soddisfatta in quanto dalle ricerche presso gli archivi cartacei non era momentaneamente reperibile la documentazione richiesta. (Doc. 1)

In mancanza dei passaggi dei riferimenti catastali, in perizia la stima del bene è stata eseguita considerando per il cespite l'attuale categoria catastale A/4 e non la C/2, riportata solo nell'atto notarile del 1961. Pertanto il bene è stato valutato come appartamento e non come magazzino.

Il CTU fa inoltre presente di aver inoltrato presso il Contact Center catasto dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo "" la richiesta di variazione Intestazione Immobile in data 16/11/2023 in quanto l'immobile come descritto in perizia risulta erroneamente intestato a anziché a a seguito di simulazione di atto di compravendita. La pratica risulta ancora in lavorazione. (Doc.2)

LICENZA EDILIZIA

Il sottoscritto in data 22/11/2022 faceva richiesta da DPAU, direzione edilizia, Ufficio archivio Progetti, del progetto 4619/1954. In data 30/11/2022 riceveva pec di riscontro dal Servizio prenotazione archivi del Comune di Roma in cui comunicavano che dalla ricerca effettuata il fascicolo 4619/1954 era disponibile in formato digitale, al quale il sottoscritto accedeva telematicamente e constatava che esso era composto di due soli fogli in cui non era presente alcun progetto nè licenza, ma solo una richiesta del fascicolo stesso risalente al 26/05/1975 evidentemente non presente in atti già da quella data. (Doc. 3)

CONDONO EDILIZIO

Il CTU ha compiuto la verifica di istanze di condono pendenti o già presentate.

Infatti il 18/01/2022 il CTU inviava pec all'ufficio Condono chiedendo se per l'immobile oggetto di procedura esecutiva fossero pendenti domande di Condono o fossero state rilasciate concessioni in sanatoria e l'Ufficio rispondeva il 14/02/2022 che non risultavano presenti istanze per l'immobile de quo. (Doc. 4)

Tuttavia per maggiori chiarimenti il sottoscritto faceva richiesta il 2/12/2022 di appuntamento presso il Comune di Roma U.O. Condono, via di Decima 102, e otteneva appuntamento il 05/12/2022 dove gli veniva fornito l'elenco immobili che avevano presentato domande di condono (Elenco abusi per indirizzo) in via Lorenzo Vidaschi dal n. civico 18 al n. civico 22 dove tuttavia non figurava l'immobile oggetto di pignoramento.

AGIBILITÀ

In data 23/09/2021 il sottoscritto inoltrava Domanda di richiesta di certificato di agibilità dell'immobile, ma non riceveva risposta dal l'ufficio preposto; (Doc 5)

L'esperto sottolinea che non si può affermare che si tratti di un immobile abusivo, bensì di un immobile risalente presumibilmente agli anni 52/55 per il quale non è stata reperita alcuna documentazione urbanistico edilizia, tranne un numero di progetto che non corrisponde ad una licenza edilizia, pertanto l'immobile è da considerarsi privo di titolo edilizio in mancanza di una documentazione comprovante la legittimità urbanistica. Oltre alle ricerche sopra elencate effettuate negli uffici preposti, il sottoscritto ha fatto anche richiesta all'Amministratore di condominio il quale ha risposto di non essere in possesso di documentazione relativa al Progetto di costruzione né di licenza di Abitabilità. (Doc 6)

Lo scrivente ha anche parlato con alcune persone che abitano nel fabbricato che hanno confermato che non sono in possesso di documentazione. Anche l'Arch. Oddi che si è occupato della direzione Lavori per i lavori di ristrutturazione del fabbricato eseguiti nel periodo 2019-2020 non ha reperito documentazione in riguardo.

Considerando l'immobile come "abusivo", l'accertamento della doppia conformità, richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 36 e 45 del Dpr 380/2001, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica, come nel caso in esame.

Trattandosi di un "immobile privo di titolo edilizio" l'aggiudicatario che acquisterà l'immobile nello stato di diritto in cui si trova, non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti *inter vivos*, ma esclusivamente mediante disposizione *mortis causa*, ossia solo in successione agli eredi.

Non potendo per le ragioni sopra descritte quantificare la sanabilità dell'illecito, in quanto, a parere dello scrivente, poiché l'intero fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è mancante dei titoli edilizi, il sottoscritto ha stimato l'immobile con un valore simile a quello di uno analogo regolarmente edificato applicando una decurtazione del 50% in funzione della sua insanabilità.

L'esperto si rende disponibile per qualsiasi chiarimento.

Con ossequi

Roma, 28 dicembre 2022

L'Esperto

Arch. Cristiano Tavani