

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 407/2024

Risposta alle osservazioni alla bozza di perizia di stima del 20.10.2025 – Lotto Unico –

Debitore: (*) pervenute da parte del legale rappresentante, avv. Francesco Mingiardi, di (***)**

Premesso che il comma 5 articolo 40 L. 47/85 esclude la comminatoria di nullità (formale) dai trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, le cosiddette “esecuzioni immobiliari”, così come il comma 5 articolo 46 DPR 380/01, che costituisce parte complementare del regime di commerciabilità già previsto al punto precedente.

Inoltre si ricorda l'articolo 2922 del Codice Civile: “nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione”.

Lo scopo evidente è impedire un possibile ritorno dell'immobile espropriato al soggetto esecutato in danno dei creditori stesso: siccome si intende impedire pregiudizi verso i creditori, **non può trovare applicazione la stessa nullità prevista per atti di compravendita** (Cass. Civ. SS.UU. 8230/2019).

L'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994).

Quando possibile si applica l'articolo 40 L. 47/85 1. Infatti, nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Con riferimento alle seguenti segnalate criticità si risponde puntualmente;

1. *Sulla soffitta (Bene N° 1): Errore giuridico sulla valutazione e insanabilità assoluta. Nella perizia è stata richiamata la violazione dell'“atto unilaterale d'obbligo edilizio” (trascritto a Roma il 24.10.2007, Reg. gen. 189592 - Reg. part. 82947), che impone l'obbligo di “mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso*

dei locali al piano... sottotetto al servizio dell'edificio". Questo vincolo di natura pubblicistica, regolarmente trascritto e opponibile a terzi, sottrarrebbe il bene all'uso esclusivo del proprietario dell'int. 11, in quanto destinato a servizio comune. La criticità evidenziata trova inspiegabile il fatto di aver:

- *incluso la soffitta nella consistenza dell'appartamento;*
- *averla valorizzata tramite applicazione di un coefficiente (0,33) alla sua superficie (38,00 mq lordi), contribuendo per 12,54 mq convenzionali al valore totale;*
- *averla inclusa nel calcolo, in quanto insanabile anche in ragione dell'altezza interna di soli 1,90 m.*

La perizia attesta che la costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è stata iniziata in forza di permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma in data 7 novembre 2007, numero 948, protocollo n° 66879 (Protocollo di presentazione n° 5821 del 25.01.2007); successivamente sono state presentate al Comune di Roma Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) in data 8 maggio 2009, protocollo numero 41076 e Nuovi Tipi D.I.A. in data 29 maggio 2009, protocollo numero 49172 con comunicazione di fine lavori in data 14 luglio 2009, protocolli numeri 62705 e 62707 e che, in seguito a Richiesta di Accesso agli atti presso il Municipio di competenza (nl frattempo è stata presentata una seconda Richiesta che ha dato medesimo esito) è stato riscontrato dagli uffici preposti che, a seguito delle ricerche da loro effettuate "gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del 29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009 risultano pervenuti al protocollo ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio dell'ufficio".

Pertanto non è stato possibile verificare la reale rispondenza dello stato di fatto al progetto assentito. Nel sopracitato Atto d'Obbligo Edilizio la società costruttrice si è assunta l'obbligo di mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell'edificio, **obbligo che, in mancanza di ulteriori elementi comprovanti la Variante realizzata, sarebbe smentito dall'accorpamento delle soffitte alle sottostanti abitazioni.**

La conformità di cui parla la perizia è, esclusivamente, catastale, affermando che la planimetria di rilievo si discosta, parzialmente, al piano della soffitta, dalla realtà. Pertanto la regolarizzazione della soffitta alla quale si rimanda è esclusivamente planimetrica, non essendoci gli elementi per giudicare quella urbanistica/edilizia. In





manca di documentazione comprovante detta regolarità si è valutato l'immobile nel suo attuale stato di fatto, determinandone la superficie commerciale nel rispetto delle "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI", in tal senso includendo la soffitta nella consistenza dell'appartamento (la superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della **superficie omogeneizzata delle pertinenze** di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)).

2. *Sulla sovrastima manifesta del valore unitario (€ 2.200/mq)* l'analisi effettuata ha riguardato il tessuto nel quale è inserito l'immobile stimato, al quale fanno riferimento i valori medi di compravendita riportate nelle banche date citate. Altrettanto dicasi per lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.
3. *L'avv. Francesco Mingiardi si cimenta in una stima analitica dei costi di regolarizzazione dell'immobile.* Tale stima non è praticabile in quanto per effettuarla occorrerebbe essere in possesso di tutta la documentazione relativa alla regolarità edilizia/urbanistica non reperita. Non è possibile, infatti, prevedere se tale documentazione sarà ritrovata dagli uffici preposti, né se altri condomini o l'amministratore ne siano in possesso o se ne sarà dichiarata l'irreperibilità dai suddetti uffici.
4. *In merito all'osservazione in cui si asserisce che la decurtazione per vizi è sempre esclusa per legge ed è metodologicamente errata.* La stima del **deprezzamento degli immobili** derivanti da procedure esecutive legato al rischio di mancata garanzia fa parte del disciplinare vigente, inserito nel format peritale.

Architetto Teresa Romeo



Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 Roma
Email: info@teresaromeo.it

