

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione della perizia a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 865/2023 del R.G.E.

promossa da

SESTANTE FINANCE S.p.A.

Codice fiscale: 03367430968

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Integrazione a chiarimento della natura e contenuto di atto d'obbligo edilizio formalità n. 37177 del 14 giugno 1969.....	3
Variazione dell'intestazione catastale del BENE N. 1	4



All'udienza del 13/03/2024, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 depositava la relazione di stima del bene pignorato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°54'01.2"N 12°33'45.7"E)

INTEGRAZIONE A CHIARIMENTO DELLA NATURA E CONTENUTO DI ATTO
D'OBBLIGO EDILIZIO FORMALITÀ N. 37177 DEL 14 GIUGNO 1969

A seguito dell'udienza del 30/10/2024, nella quale il G.E. si riservava in merito alla vendita della porzione immobiliare in premessa, seguiva il provvedimento del G.E. Dott. Giuseppe Laupoli, datato 04/11/2024, col quale venivano chiesti chiarimenti:

- A) sull'atto d'obbligo edilizio, a rogito Notaio Giuseppe Pampersi rep. 77096 del 6 giugno 1969, B) sul *"titolare catastale del bene, non corrispondente al proprietario dell'abitazione, a causa dell'assenza della dichiarazione di successione"*, invitando quindi gli ausiliari a verificare la possibilità di pervenire, prima che venga disposta la vendita, alla corretta voltura catastale del bene;

Riguardo al punto A) si annota che l'atto d'obbligo edilizio è documento citato a pagina 14 della relazione di stima nel capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA" ed è depositato, inoltre, come allegato alla relazione di stima al n. 9 corredato di planimetrie, la scrivente, quindi, nel rispondere alla richiesta del G.E., precisa quanto segue:

l'atto d'obbligo edilizio, secondo prassi del Comune di Roma, era propedeutico al rilascio della licenza di costruzione, che tale licenza fu rilasciata il 31 luglio 1969 con N. 1222 alla *****

***** (cfr. allegato n. 1), che il detto atto d'obbligo impegnava la società, proprietaria del terreno e firmataria del progetto, al rispetto di alcune destinazioni, come già scritto nella relazione di stima e come di seguito si trascrive a chiarimento del contenuto e della portata di detto atto:

La società costruttrice *****

proprietaria del lotto di terreno in *****

, di mq 5450, aveva presentato un progetto con protocollo 10965/1969 per la costruzione di un edificio sul predetto terreno, il progetto era stato approvato dal Comune di Roma che tuttavia subordinava il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione, da parte della società, di un atto mediante il quale la stessa società si obbligava:

1) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di metri quadrati 2300, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a mantenere e sistemare a giardino pensile il solaio di copertura dell'accessorio adiacente il perimetro del fabbricato con coltre vegetale non inferiore a centimetri 60;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi, nonché a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso ad ufficio e magazzino del piano seminterrato.

Desiderando essa società uniformarsi a quanto richiesto da Comune di Roma, con il presente atto (atto a rogito notaio Pampersi Giuseppe Rep. 77096 del 6 giugno 1969) per sé e i suoi aventi causa si impegna irrevocabilmente e definitivamente:

1) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie descritta in premessa così come risulta dalla planimetria allegata all'atto di cui alla presente nota sotto la lettera "A" quale parte integrante dello stesso, e nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso; si obbligava inoltre a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, così come risulta dalla allegata planimetria all'atto suddetto sotto la lettera "B" e nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde; si obbliga altresì a mantenere e sistemare a giardino pensile il solaio di copertura dell'accessorio eccedente il perimetro del fabbricato con coltre di terra vegetale non inferiore a cm 60;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi come risulta dalla planimetria conforme a quella del progetto, allegata all'atto di cui sopra sotto la lettera "C"; si obbligava inoltre a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso ad ufficio e magazzino del piano seminterrato come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto come sopra allegata sotto la lettera "C".

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei Registri Immobiliari di Roma, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Non ottemperando la società all'impegno assunto verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto dell'atto di cui alla presente nota, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa società e suoi aventi causa.

Cfr. documentazione in allegato n. 2, con planimetrie "A" e "C" citate.

Si precisa che detto atto d'obbligo, che non poteva essere cancellato o modificato, era vincolante per il costruttore in quanto obbligava il mantenimento delle destinazioni delle porzioni immobiliari citate ed approvate col progetto.

Si specifica altresì che l'abitazione staggita, sita in Via Salvatore Talamo n. 51 scala C, interno 3, piano 1, oggetto della perizia di stima, non ha cantina, né posto auto o box, che tra le parti comuni citate nel regolamento condominiale è menzionata la terrazza collocata al piano servizi.

Si conferma infine che l'atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Pampersi Giuseppe rep. 77096 del 6 giugno 1969 fu trascritto in data 14/06/1069 alla Form. N. 37177 ed è citato nella licenza edilizia.

VARIAZIONE DELL'INTESTAZIONE CATASTALE DEL BENE N. 1

Relativamente alla richiesta di cui al punto B): variazione della titolarità del bene staggito in capo all'attuale proprietario Sig. *****, in mancanza della trascrizione della denuncia di successione, la scrivente riepiloga le azioni intraprese e gli atti compiuti a tal fine:

- in data 29/01/2025, previa appuntamento in presenza, presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali di Via Raffaele Costi (cfr. allegato 3) la scrivente si presentava, presso lo sportello indicato, per consegnare la richiesta di voltura dell'intestatario catastale dell'immobile sito in Roma, Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1, distinto in catasto urbano al foglio 607, particella 274, subalterno 68, il visurista di turno, verificata la documentazione predisposta, come di seguito indicata:

1) Domanda di Voltura nel catasto edilizio urbano, dell'intestatario catastale; 2) Sentenza n 1867/2021, pubblicata il 29/11/2021, repertorio 22597/2021 del 29/11/2021; 3) nota di trascrizione della predetta sentenza trascritta a Roma 1 formalità 71060 del 22/07/2022; 4) visura storica dell'abitazione Via Salvatore Talamo n 51 Scala C Distinta al Foglio 607 particella 274 subalterno 68 int. 3 P 1; 5) Incarico ricevuto e accettazione; 6) richiesta del G.E. Dott. Lauropoli di procedere alla voltura catastale, lo stesso, **non accettava la voltura in quanto carente della trascrizione della successione**, la scrivente chiedeva quindi di avere il diniego opposto in forma scritta, tale diniego scritto veniva negato e il visurista dava invece indicazione di consegnare la richiesta di variazione, così come predisposta, a mezzo pec. up_roma1@pce.agenziaeterritorio.it, ove poter avere una risposta ufficiale,

- In data 12/02/2025 la sottoscritta procedeva all'invio della richiesta di variazione dell'intestatario catastale del bene, corredata dai documenti predisposti e alla pec indicata up_roma1@pce.agenziaeterritorio.it. Detta richiesta protocollata al n. 39080 (cfr. allegato 4), non era tuttavia accettata in quanto non erano state versate le somme previste per la variazione catastale (cfr. allegato n. 4),

- La scrivente chiedeva pertanto, a mezzo pec, le modalità per versare all'Agenzia delle Entrate la somma di euro 70 per voltura ed euro 16 per bolli,

- Il giorno 4 aprile 2025 si eseguiva come chiesto, con F24 Elide, il versamento di euro 86,00 e dopo aver ottenuto la ricevuta del versamento, datato 11/04/2025, si inviava nuovamente la richiesta di variazione catastale, in data 16/04/2025, corredata dal predetto versamento F24 e dalla seguente documentazione:

- 1) Domanda di Voltura nel catasto edilizio urbano, dell'intestatario catastale,
- 2) Sentenza n 1867/2021, pubblicata il 29/11/2021, repertorio 22597/2021 del 29/11/2021,
- 3) nota di trascrizione della predetta sentenza trascritta a Roma 1 formalità 71060 del 22/07/2022,
- 4) visura storica dell'abitazione Via Salvatore Talamo n 51 Scala C Distinta al Foglio 607 particella 274 subalterno 68 int. 3 P 1,
- 5) Incarico ricevuto e accettazione,
- 6) richiesta del G.E. Dott. Lauropoli di procedere alla voltura catastale.
- 7) Versamento dei diritti di voltura come previsto - euro 70 (voltura) e euro 16 (bollo)- come da Voi richiesto, ed effettuato su Modello F24 Elide.
- 8) carta di identità elettronica della scrivente ELIANA UTTARO incaricata dal Tribunale di Roma, che ha effettuato il versamento di euro 70 (voltura) e euro 16 (bollo) come richiesto e allegato.

L'invio della suddetta documentazione di richiesta di variazione catastale è stato protocollato sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 105430. (Cfr. in allegato 5 protocollo di ricezione positiva dell'invio e ricevuta del versamento eseguito con F24)

Ad oggi, come da visura storica eseguita -che si allega al n. 6- la voltura non è stata ancora accettata o respinta.

Ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di integrazione all'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Lauropoli e a codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno dati in udienza.

Roma, li 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

5 di 6

ALLEGATI

- 1) Licenza edilizia n. 1222 del 31/07/1969.
- 2) Atto d'obbligo Edilizio notaio Giuseppe Pampersi Rep. 77096 del 6 giugno 1969 con planimetrie allegate "A" e "C" e nota di trascrizione atto d'obbligo formalità n. 37177/1969.
- 3) Appuntamento in presenza 29/01/2025 presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali.
- 4) Ricezione della PEC del 12/02/2025 protocollata con n. 39080 e documentazione di richiesta di variazione inviata, risposta negativa per mancato inserimento dei diritti dovuti per variazione.
- 5) Protocollo di ricezione n. 105430 del 16/04/2025 -secondo invio di richiesta per variazione catastale e ricevuta F24.
- 6) Visura Storica dell'unità immobiliare Via S. Talamo n. 51scala C, Int. 3 P. 1 distinta al Foglio 607 particella 274 sub 68.