

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 86779 G.E. Dott. ssa SANSA

contro:

promossa da:

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

Premessa

Nell'udienza del 11.11.2003, il G.E. conferiva al sottoscritto Ing. Antonio Di Muro, con studio in Roma, via Eudo Giulio n. 35, per la definizione della procedura suindicata, l'incarico di procedere a perizia tecnica per la valutazione delle unità immobiliari situate in Roma, Via della Rustica nn. 252, 254, 256 e 258 costituite da due piani interrati alle quote -3,25 mt e -5,95 mt, destinate ad uso autorimessa, un intero piano terreno ad uso negozi e relativi sottonegozi, nonché n. 8 posti auto scoperti al piano terreno.

L'intero compendio è riportato al NCEU di Roma al foglio 659, particella 220.

In data 04.02.2004 il sottoscritto CTU depositava la relazione peritale individuando, ai fini della vendita frazionata n. 11 lotti così suddivisi:

Lotto	Identificativo	Superficie mq
1	autorimessa al piano S2, sub. 2	1176,12
2	autorimessa al piano S1, sub. 3	879,23
3	Negoziato al p.t. (fusione dei sub. 26-27-28-29)	203,24
	sottonegoziato al piano S1, (fusione dei sub. 26-27-28-29)	211,25
4	posto auto scoperto p.t. sub. 18	11,00
5	posto auto scoperto p.t. sub. 19	11,00
6	posto auto scoperto p.t. sub. 20	11,00
7	posto auto scoperto p.t. sub. 21	11,00
8	posto auto scoperto p.t. sub. 22	11,00
9	posto auto scoperto p.t. sub. 23	11,00
10	posto auto scoperto p.t. sub. 24	11,00
11	posto auto scoperto p.t. sub. 25	11,00

In data 19 aprile u.s., il Custode Giudiziario Avv. Luigi Ciatti, a mezzo e mail, mi comunicava che "uno degli immobili sottoposti alla procedura sarebbe vincolato da un atto

d'obbligo in favore del condominio" circostanza che se confermata, "escluderebbe la possibilità di sottoporre il bene alla procedura stessa". In pari data, mi convocava per l'udienza del 15 maggio u.s. per chiarire "lo stato del bene alla luce delle indicazioni rappresentate".

Nell'udienza del 15 maggio 2013, la S.V. nel conferirmi l'incarico di integrazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, formulava il seguente quesito: "rediga il CTU relazione integrativa che illustri la situazione dell'atto d'obbligo relativo al lotto 2 e ne verifichi anche l'eventuale incidenza sul valore del lotto", fissando il termine per il deposito della consulenza al 30.07.2013.

In data 27 maggio e 11 giugno, venivano accurati accessi alle unità immobiliari oggetto della consulenza, riscontrando uno stato di fatto diverso da quello della originaria relazione peritale. Parallelamente si verificava presso i competenti uffici comunali, l'efficacia dell'atto d'obbligo citato, anche alla luce delle pratiche di sanatoria edilizia prodotte dal debitore.

Dalla complessità degli accertamenti scaturiva la necessità di richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione, regolarmente presentata in cancelleria, con nuova scadenza fissata al 30.09.2013.

Esame e risposta al quesito formulato

L'immobile di cui sono parte le u.i. oggetto di stima oggetto di stima, è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 1546/c rilasciata dal Comune di Roma – Rip. XV in data 22.12.1986 subordinata all'atto d'obbligo notaio Giovanni Carlo Gamberale di Roma, repertorio 34511 del 17.11.1986 e successiva variante del 09.01.1989 n. 1094, la cui concessione era subordinata all'atto d'obbligo, dello stesso notaio, repertorio 52803 del 02.11.1989.

Nel predetto atto la società "" si impegnavano a "destinare permanentemente una superficie di mq 377,20 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio", nonché a "mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitta ed ai piani interrati S1 ed S2 al servizio dell'edificio".

La costruzione, a causa trasformazioni edilizie realizzate senza titolo autorizzativo nei locali commerciali posti al piano terreno, ed in quelli ad uso autorimessa situati al piano S1, non è conforme alla concessione edilizia. Per tale motivo in data 24.02.1995 prot. 29836, la società, in qualità di proprietaria, presentava all'Assessorato alle Politiche del Territorio del Comune di Roma, domanda di condono edilizio per gli abusi di che trattasi, provvedendo altresì al pagamento di L. 7.000.000 a titolo di oblazione. In data

29.11.2002 protocollo 180055 per l'ampliamento dei locali al piano terreno e prot. 180056 per la fusione di quelli al piano S1, il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condoni Edilizi, richiedeva la documentazione tecnica necessaria per la definizione delle pratiche, oltre al pagamento di € 5.789,03 per il conseguimento delle concessioni in sanatoria. All'atto della prima relazione peritale, la pratica di condono edilizio risultava ancora non definita, e pertanto, nelle more di una sua positiva definizione, anche le prescrizioni dell'atto d'obbligo avrebbe potuto essere superate in quanto non più attuabili.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi, la concessione in sanatoria non risulta ancora conseguita sia per il mancato versamento degli oneri concessori, sia per la mancata integrazione della documentazione. **Sulla scorta di quanto suesposto, le condizioni riportate nell'atto d'obbligo del notaio Giovanni Carlo Gamberale di Roma, di cui al repertorio 52803 del 02.11.1989, costituiscono condizione ostativa alla possibilità di sottoporre il bene alla procedura esecutiva, relativamente al lotto 2.**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 27 maggio e 11 giugno, è stato riscontrato uno stato dei luoghi diverso da quello della relazione peritale del 2004 (allegato 1); in particolare, il piano S1 (lotto 2) si presentava come un unico ambiente; attualmente l'area prospiciente Via della Rustica, sottostante il parcheggio scoperto a fronte dei locali commerciali, per una superficie di mq 321,72, risulta enucleata da quella dell'autorimessa ed in uso esclusivo dei sovrastanti locali ad uso commerciale (allegato 1). Tutta la proprietà versa in grave stato di degrado, a causa della totale assenza di interventi manutentivi.

In relazione al mutato stato dei luoghi, ed in attuazione al citato atto d'obbligo che, di fatto, non consente la collocazione del bene in regime di libero mercato, si propone una ricomposizione del lotto 2, che tenga conto delle mutate condizioni. Operativamente si propone, in sostituzione del lotto 2, la suddivisione in due sub lotti così composti:

- Lotto 2. sub.1: composto dall'area sottostante il parcheggio scoperto, di mq 321,72, avente accesso comune con la restante porzione dell'autorimessa;
- Lotto 2. sub. 2 : composto dalla residua superficie del locale, ad eccezione dello spazio di manovra, di mq 33,45, in comune con il lotto 2, sub. 2, e di sup. complessiva mq 524,06.

La suddivisione dei lotti risulta meglio evidenziata nell'allegato 2 alla presente relazione; naturalmente per la formazione dei lotti si dovrà procedere alle relative variazioni catastali. La soluzione proposta presenta una serie di vantaggi così riassumibili:

• il frazionamento del lotto 2 in due sub lotti, risponde all'esigenza di separare la porzione gravata da atto d'obbligo a favore del condomini, che altrimenti risulterebbe condizionante per la collocazione sul mercato del bene;

• la suddivisione in due sub lotti rappresenta una condizione di maggiore flessibilità dei beni da sottoporre alla procedura che, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare, amplia la platea dei soggetti interessati all'acquisizione delle porzioni immobiliari;

• la proprietà versa in grave stato di degrado con la necessità, a breve, di gravosi interventi di manutenzione e messa in sicurezza, evitabili con la cessione della proprietà.

Per completezza di esposizione, in caso di positiva valutazione della proposta di divisione, si elenca la fasizzazione delle procedure tecnico-amministrative per la formazione dei nuovi lotti:

1. demolizione delle tramezzature abusivamente realizzate, dall'occupante senza titolo della porzione denominata lotto 2 sub. 1, con riferimento all'allegato 2 alla presente relazione. Tale procedura, apparentemente contraddittoria, trova fondamento nell'eccessivo costo del frazionamento in sanatoria, che risulterebbe incompatibile con il modesto valore dei beni;

2. denuncia di inizio di attività (DIA) per il frazionamento del lotto 2 in due sub lotti, corrispondenti a quelli riportati nel citato allegato 2. Le spese tecniche per l'intervento sono stimate in € 800 circa per diritti amministrativi (reversale) oltre a circa € 1.000 per oneri concessori e costo di costruzione (riferiti all'urbanizzazione primaria e secondaria);

3. frazionamento con accatastamento di due distinte unità immobiliari corrispondenti alla consistenza dei due sub lotti, con pagamento della reversale pari a circa € 100, mentre le spese professionali per l'iter tecnico amministrativo ammontano a complessivi € 2.000.

4. stima del valore di mercato dei due sub lotti alla luce degli attuali valori immobiliari.

Tanto si doveva in espletamento all'incarico ricevuto

Il CTU

Ing. Antonio Di Muro

Roma 27.09.2013

Allegati:

1. Originaria composizione del lotto 2;

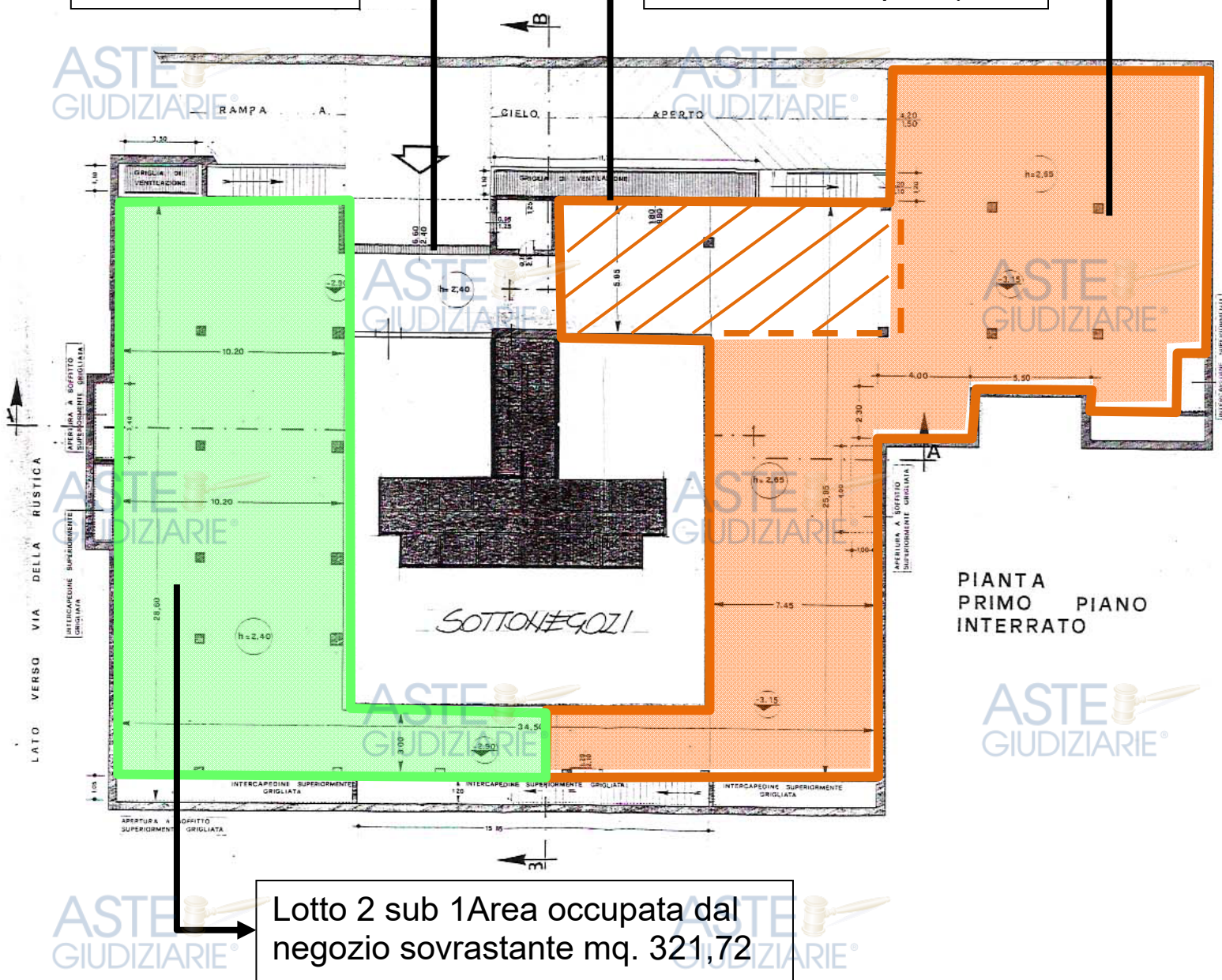
2. Nuova composizione del lotto 2





Altra area a disposizione
accorpabile al lotto 2 sub 2

Lotto 2 sub 2 - Area
vincolata a favore del
condominio mq 377,20



Nuova consistenza lotto 2