

**Arch. Gloria Carmen Percaccio**

Consulente tecnico del Tribunale Civile E Perito del Tribunale Penale di Roma

Via Alberico II 13 Roma FAX: 0645477078;

P.E.C.: *g.percaccio@pec.archrm.it* EMAIL: *gloriapercaccio@gmail.com*

FALLIMENTO N. 193/2008 del 30/05/2008 –

TIBER BETON SRL

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Relazione integrativa a chiarimento  
della Consulenza tecnica

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore avvocato Claudia Cardone

Immobile sito in Pomezia (RM) via Romania 105  
Piano seminterrato

Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1

Marzo 2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta nominata Ct nel fallimento in epigrafe a chiarimenti del paragrafo **“Dati Catastali”** della **Consulenza tecnica** chiarisce che:

il piano seminterrato della palazzina A, oggetto di stima, è comunicante con il piano seminterrato della palazzina B, senza alcun tramezzo o altro che delimiti le due proprietà.

Il locale oggetto di stima è accatastato C/6 ed ha una superficie netta di 720 mq.

La superficie commerciale sulla base delle quali è stata effettuata la stima dell'immobile è di 790.00 mq.



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1987 al 20/01/2017

Data: 20/01/2017 - Ora: 13.24.01 Segue  
Visura n.: T183588 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di POMEZIA ( Codice: G811) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 25 Particella: 1273

INTESTATO

1 \*\*\*

(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	DP	25	1273	1			C/6	2	720 m <sup>2</sup>		Euro 1.970,80 L. 3.816.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		VIALE ROMANIA n. SC piano S1;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		977		<b>Mod.</b>		58		-

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 25 - Particella 566

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	DP	25	1273	1			C/6	2	720 m <sup>2</sup>		L. 3.456	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VIALE ROMANIA n. SC piano S1;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		977		<b>Mod.</b>		58		-



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1987 al 20/01/2017

Data: 20/01/2017 - Ora: 13.24.01 Fine  
Visura n.: T183588 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 18/05/2005

N.	***
1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/01/1998 protocollo n. RM0361836 Voltura in atti del 16/05/2005 Repertorio n. 25852 Rogante: CAPOZZI Sede: ROMA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 18846 1/2005)

Situazione degli intestati dal 30/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIBER BETON SRL con sede in ARDEA	05126201002	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 18/05/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/01/1998 protocollo n. RM0361836 Voltura in atti del 16/05/2005 Repertorio n. 25852 Rogante: CAPOZZI Sede: ROMA Registrazione Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 29670 1/2005)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/10/1998
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/10/1998
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/10/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

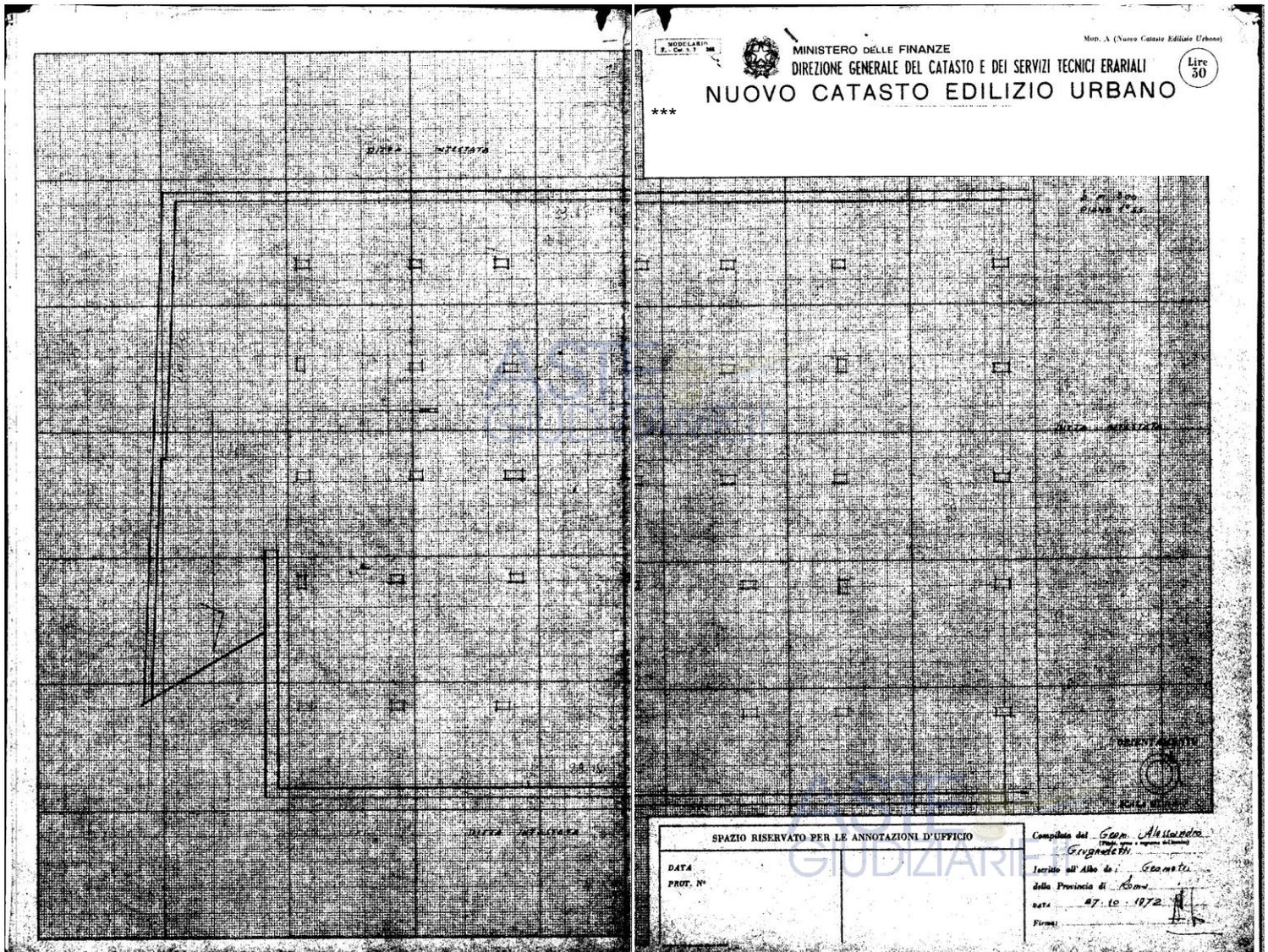
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 720 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.970,80. Tali dati si riferiscono alla superficie dell'autorimessa oggetto di fallimento. Sia catastalmente sia urbanisticamente si sviluppa sotto la proiezione della palazzina denominata A e delle sue pertinenze. Dal rilievo attuale dei luoghi detto immobile, con ingresso dal civico 105, risulta unito con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina B e delle sue pertinenze senza alcun tramezzo di partizione. Si rileva una corrispondenza anche con quanto riportato nell'atto di provenienza in merito alla descrizione dell'immobile. L'unica difformità presente rispetto al catastale dell'autorimessa con ingresso dal civico 105 è la realizzazione di un vano che si sviluppa sul lato destro della rampa di accesso all'immobile.



Il delegato Notaio Massimo Saraceno con studio in Roma, Via Alberico II n. 33 e del un nulla osta del GD a procedere la scrivente chiarisce che

Descrizione del bene: Il fabbricato di cui il sopra descritto bene fa parte dell'edificio denominato "A", è stato costruito in forza licenza n. 2577 del 24/11/1970 prot. 456 (doc. 3) su progetto edilizio che prevedeva la costruzione di un solo palazzo con due rampe di accesso, su lati opposti, al locale autorimessa (doc. 4).

Successivamente, senza alcun titolo edilizio e in variante al progetto originario, è stato edificato su parte del lotto di pertinenza dell'edificio "A" a un ulteriore palazzo che ha occupato anche l'area destinata, da progetto originario, alla seconda rampa di accesso ai locali autorimessa dell'edificio A (lavori ultimati nel 1973 - doc. 5)>>. Detto immobile, denominato palazzina "A", risulta unito con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina "B" e delle sue pertinenze senza alcun tramezzo di partizione e che ha difformità rispetto al catastale dell'autorimessa con ingresso dal civico 105, ovverosia la realizzazione di un vano che si sviluppa sul lato destro della rampa di accesso all'immobile, nonché altra difformità poiché la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono difformi dal progetto concessionato per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa.

La costruzione dell'edificio B, a seguito di procedimento amministrativo per abuso edilizio, è stata irrogata e corrisposta, in luogo della demolizione, una sanzione ex art. 13 comma 2 della legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario. Infatti l'art. 13 della suddetta legge recita che <<Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale di annullamento della licenza. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.>> quindi viene solo sanzionato il costruttore. In allegato alla perizia vi è il documento dal quale si evidenzia l'avvenuto pagamento della sanzione, al fine di destinare quanto riscosso alle opere urbanizzazione. Per l'edificio denominato B viene rilasciata in data 15/04/1975 l'abitabilità, ciò ovviamente non vuol dire che la costruzione del fabbricato sia stata legittimata urbanisticamente e che <<abbia sanato le abusive opere in

variante al progetto originario>> ma solo che gli sono stati riconosciuti i requisiti igienico-sanitari nonché l'idoneità abitativa. Infatti non vi è alcun progetto nel fascicolo del comune che legittimi l'ipotetica sanatoria dell'edificio B.

Va altresì precisato che la porzione di autorimessa che ricade sotto alla palazzina B non è oggetto di vendita. Il futuro tecnico, incaricato dall'acquirente della porzione dell'autorimessa che si sviluppa sotto la palazzina A, ha come ante operam il progetto depositato al comune, ovvero un'autorimessa con doppia rampa, di cui una rampa si sviluppa ove oggi sorge la palazzina B. Infatti sia la planimetria catastale sia lo stato dei luoghi sono difformi dal progetto concessionato per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa sostituita con la palazzina B.

Quindi la mancanza della seconda rampa è una difformità, inoltre l'edificio B, che non è oggetto della procedura, non è stato sanato con la sanzione e non può essere considerato una variante al progetto originario. Inoltre a ciò va aggiunta la difformità del locale caldaia.

Si segnala altresì che la palazzina B ha una rampa di accesso all'autorimessa, quindi si può affermare che l'autorimessa dell'edificio A è abusivamente fusa con l'autorimessa dell'edificio B.

Poiché hanno ingressi autonomi è possibile separare le due autorimesse, non vi sono servitù di passaggio e non vi sono superfici intercluse.

Lo strumento urbanistico per sanare l'autorimessa oggetto della presente perizia è una **SCIA in sanatoria con esatta rappresentazione grafica prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001** che è un titolo autorizzativo che consente la regolarizzazione le difformità edilizie rilevate. La sanzione è di 1'000,00 euro, i diritti 251,00 euro e le spese tecniche 1'500,00 euro.

L'acquirente potrà sanare anche con condono se vi è un creditore che abbia una ragione di credito anteriore al 2003.

In fine in merito al contenuto della circolare del 21.06.2021 del Tribunale ordinario di Roma – sezione Fallimentare – avente ad oggetto le prescrizioni contenute nella legge 30.12.2020 n. 178 sull'edilizia convenzionata, si evidenzia che non sussistono le condizioni per l'immobile sito in Pomezia Via Rumania 105.

Il Ct crede di aver reso ogni chiarimento necessario restando comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore precisazione si rendesse necessaria.

Roma, li 07/03/2022

Il consulente Arch. Percaccio Gloria Carmen

