

**CHIARIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE
PREDURA EI RGE 352/2024 TRIBUNALE DI TIVOLI****PREMESSA**

Lo scrivente ha inviato la propria relazione alle parti in data 15 marzo 2025; precisamente 61 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13 maggio 2025, nel rispetto dei tempi previsti nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 c.p.c. e nomina degli ausiliari.

Nel testo della PEC, con in allegato la Bozza dell'Elaborato Peritale, veniva rappresentato:

[.....] *Le parti potranno poi inviare le relative note, alla presente e-mail Pec, entro e non oltre 15 giorni e lo scrivente interverrà all'udienza fissata per il giorno 13/05/2025 per rendere gli opportuni chiarimenti.*

Il Custode Giudiziario rappresentava, una serie di elementi riscontrati nell'elaborato Peritale inviato alle parti, di cui si rappresentava l'esigenza di approfondimenti:

In data 20 marzo 2025 (nei termini previsti) ed in data 07, 09, 14 e 23 aprile 2025.

Il sottoscritto dopo aver esaminato le osservazioni del Custode Giudiziario forniva gli approfondimenti richiesti, a mezzo e-mail, in data 15 aprile 2025.

In assenza di ulteriori osservazioni ricevute dalle parti, la "RELAZIONE INTEGRATIVA" veniva depositata dal sottoscritto nel fascicolo telematico il 26 aprile 2025, in data antecedente a quella della Relazione ex Art. 569. del Custode Giudiziario, del 30 aprile 2025.

In data 29 aprile 2025, il G.E. invitava il Perito ad integrare l'indagine, su istanza del Custode Giudiziario.

APPROFONDIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE

Visto il contenuto della relazione ex Art. 569 del Custode Giudiziario depositata in data 30 aprile 2025, successivamente a quella della "Perizia per incarico di stima integrativa" si ritiene corretto entrare nel merito del contenuto di quest'ultimo elaborato.

Un approfondimento circa le formalità rilevate dal sottoscritto Custode al fine di chiarire quelle gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione e di determinare eventuali oneri posti a carico dell'aggiudicatario;

Tra le formalità citate dal Custode Giudiziario si rappresenta che i seguenti gravami sono stati rappresentati nell'elaborato peritale alle pagine 13/14 e sono stati già oggetto di riscontro già con e-mail del 15/04/2025:

1. atto d'obbligo trascritto a Roma 2 il 03.04.1992 al n. 11737 di formalità.
2. atto di costituzione di servitù trascritto a Roma 2 il giorno 08.10.1992 al n. 26125 di formalità.
3. atto tra vivi-vendita servitù trascritto a Roma 2 in data 14.12.1993 al n. 29621 di formalità.
4. atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Roma 2 in data 28.07.1994 al n. 18551 di formalità.

Tra le ulteriori formalità richiamate dal Custode Giudiziario, si rappresenta che i seguenti gravami non interessano l'area su cui insistono, tra gli altri, anche gli immobili in oggetto:

5. vendita e servitù trascritta a Roma 2 il giorno 08.08.1990, al n. 23310 di formalità.
6. costituzione di vincolo trascritto a Roma 2 il giorno 18.11.1993 al n. 27743 di formalità.
7. costituzione di vincolo trascritto a Roma 2 il giorno 16/03/1994 al n. 6437 di formalità.

Le suddette trascrizioni appaiono indicate nell'elenco sintetico della Società che ha venduto l'area oggetto di successiva edificazione in data 12/03/1991, alla Società pertanto i punti 6. e 7. sia all'esito delle ricerche effettuate sia a livello temporale (la Società venditrice non era più proprietaria dell'area nel 1993) non possono e non potevano comunque interessare i cespiti oggetto della suddetta procedura esecutiva, in quanto dal 1991 di proprietà di altri soggetti.

Per ciò che concerne la trascrizione indicata con il N° 5, la stessa riguarda dei terreni distinti all'interno di un altro foglio catastale del medesimo Comune Censuario.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno porre l'attenzione anche su altre due formalità individuate nell'elenco estrapolato per la Società riguardanti le due ipoteche volontarie del 1991 e 1992; il tutto per come meglio rappresentato alle pagine 13 e 14.

un approfondimento/chiarimento rispetto a quanto rilevato in relazione all'uso civico;

Si rimanda a pagina 10 e 12 della Relazione ed all'allegato N° 11 che tra i file presenti, riporta la cartografia consultabile sul sito istituzionale del Comune di Monterotondo e le comunicazioni intercorse, a mezzo e-mail, con l'istruttore tecnico preposto. (Arch Onorina Gallucci).

Precisando inoltre che:

Con Prot. N° 5470 del 19/07/2024 il Geometra Severa Santino, quale Perito Demaniale incaricato dal Comune di Monterotondo, depositava un elaborato relativo all'aggiornamento cartografico della delimitazione delle terre private gravate da uso civico come naturale continuazione dell'analisi territoriale, redatta in precedenza dal Geometra Angelo Benedetti con Prot. N° 21984 del 17/05/2006 ed acquisita dall'amministrazione Comunale con Delibera di C. C. N° 79 del 25/07/2006 e dalla Regione Lazio Direzione Generale Agricoltura Area Usi Civici Prot. N° 19670 del 18/02/2007.

Dalla visione della cartografia posta a corredo dell'analisi territoriale redatta dal Geometra Angelo Benedetti Prot. N° 21984 del 17/05/2006 è emerso che parte della particella 1103, su cui insistono diversi corpi di fabbrica, era gravata da uso civico poi liquidato con provvedimento Regionale.

I cespiti in oggetto non ricadono all'interno di nessuno dei suddetti fabbricati.

Nell'atto di Compravendita del 18/04/1996 Rep. 96504 Racc. 20315, per mezzo del quale la Società costruttrice vende ad un soggetto fisico, gli immobili in oggetto, viene rappresentato:

[.....] *La società venditrice dichiara che l'uso civico grava sul terreno di natura privata per cui conferma che il complesso immobiliare sopra esistente e di cui è parte quanto in oggetto è pienamente alienabile ed è peraltro in corso la relativa liquidazione giusta richiesta inoltrata alla Regione Lazio in data 20 giugno 1992...*

Nell'atto di Compravendita del 29/04/2005 Rep. 47187 Racc. 26014, per mezzo del quale il precedente acquirente vende ai debitori esecutati, gli immobili in oggetto, viene rappresentato in merito all'esistenza dell'uso civico:

[.....] *Che il terreno su cui insiste il complesso in oggetto, è gravato da diritto di pascolo e di vendere erbe a favore del Comune di Monterotondo e dei suoi abitanti ma che detto uso civico grava su terreno di natura privata, per cui l'intero complesso di cui quanto in oggetto è parte, è stato oggetto di molteplici alienazioni per porzioni separate tra cui le qui presenti porzioni immobiliari; garantisce infine che è in corso la relativa procedura di liquidazione, il cui onere e spesa sarà a carico della parte acquirente, con esonero per la parte venditrice di ogni esborso di somma a riguardo. La stessa parte acquirente dichiara di aver fatto verificare da tecnico di propria fiducia, quanto dichiarato dalla parte venditrice in ordine al predetto vincolo, di aver avuto assicurazione che lo stesso non è in alcun modo pregiudizievole e di ritenere pienamente esauritivo quanto sopra indicato dalla parte venditrice...*

un chiarimento in merito ai titoli edilizi;

Lo scrivente con PEC del 21/11/2024 Prot. 64645 depositava formale richiesta per la visione e la consultazione degli atti amministrativi al Comune di Monterotondo (Rm) e con successivo Prot. del 17/02/2025 prot. 10100, integrava i diritti d'istruttoria richiesti.

In risposta alla suddetta istanza veniva trasmesso a mezzo PEC, in data 26/02/2025, solo parte della documentazione richiesta dallo scrivente.

Dopo varie comunicazioni intercorse con l'Ufficio preposto, con Prot. AOO.C_F611.12/05/2025.0027787 veniva inviata la documentazione relativa alla PRATICA DI CONDONO N 311/04 (Concessione Edilizia in Sanatoria N° 32 del 28/04/2008).

Il suddetto titolo amministrativo in sanatoria riguarda l'ampliamento di parte della superficie, pari a circa 4,60 mq, posti nel Piano Soffitta del cespite oggetto della presente relazione.

L'area in oggetto interessa una superficie accessoria, destinata a soffitta e calcolata nel computo delle superfici come tale.

un chiarimento in merito all'edificio di ubicazione degli immobili, se l'edificio "A" come indicato dall'Esperto o se l'edificio "C", come indicato negli atti di provenienza e nel titolo esecutivo.

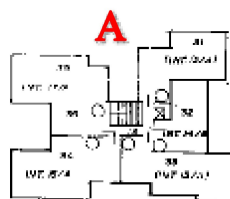
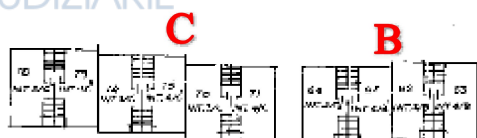
Si rimanda ai punti relativi alla descrizione, ai dati catastali ed alla regolarità urbanistica, precisando che l'indicazione "Complesso Edificio a schiera A" riguarda esclusivamente la denominazione attribuita a due dei tre fabbricati presenti all'interno degli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia.



Concessione Edilizia

Vi è discrasia tra le due denominazioni attribuite, i due acronimi assegnati allo stesso fabbricato riguardano due fasi e due ambiti diversi dello stesso "Processo Edilizio".

PIANTA PIANO SECONDO



Elaborato Planimetrico

La denominazione "Edificio C" si riscontra tra i dati catastali del manufatto e conseguenzialmente nei vari atti di trasferimento.

Dette differenze sono state correttamente rappresentate nelle rispettive risposte ai quesiti.

CONCLUSIONI

Si rimanda all'esito dell'Udienza del 13 maggio 2025 per il deposito di ulteriori allegati.

Tanto si doveva in assolvimento di quanto richiesto.

In Allegato ed in prosecuzione della presente si trasmettono

➤ Gli allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria N° 32 del 28/04/2008

L'Esperto Stimatore
Arch Antonello Amicone