

Tribunale di Roma
IV sezione civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione dott. Raffaele Russo

A scioglimento della riserva assunta nella procedura RGE 804-8/2018 e
804/2018

A scioglimento della riserva assunta

Sentite le parti

Preliminarmente va rilevato che il sub 8 riguardava l'anticipazione di
udienza del flusso principale per cui va definito con la presente ordinanza.

Dispone

La prosecuzione della vendita e quindi invita il delegato a riprendere le
operazioni di vendita, utilizzando l'ordinanza di vendita che aveva una
validità di 24 mesi. Nel conteggio del termine di validità dell'ordinanza va
considerato che per 12 mesi la procedura risultava sospesa ex art. 624 bis.
Nel contempo

Proroga

La validità dell'ordinanza emessa il 2 febbraio 2021 di ulteriori 12 mesi a
decorrere dalla scadenza del termine di validità originario.

Per il nuovo esperimento di vendita dovranno essere utilizzata la
descrizione degli immobili che si allega al presente provvedimento.

Dichiara definito e chiuso il sub 8.

Si comunichi

Roma 16 febbraio 2024

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Raffaele Russo

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, li 19 FEB. 2024

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Cecilia Casile

Cecilia Casile

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto UNICO;¹¹

BENE N. 1

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su edifici di tipo industriale siti in Roma – località Castel Romano, Via de La Comunella n. 200, con annessa area scoperta per complessivi mq. 34.000 circa, tra coperto e scoperto, individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e sulle installazioni che costituiscono parte degli impianti comuni al lotto n. 1 e al lotto n. 2.

Gli edifici sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1176, part. 58, sub. 504, z.c. 6, categ. D/7, rendita catastale € 97.360,00, Piano T - 1 e al N.C.T. al foglio 1176, part. 58, ente urbano, superficie ha 06, are 58, ca 85.

Il Bene si presenta costituito dai fabbricati: A) con una superficie convenzionale di mq 7.585,46 al piano terra e con tettoia di mq 741,20 al piano terra, per detto fabbricato sono state depositate le domande di condono n. 93/48275/006, 93/48275/008, 93/48275/10 per le quali sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria nn. 68808, 68810 e 68814 in data 12 novembre 1997. B) con una superficie convenzionale di mq 1.350,21 al piano terra, per detto fabbricato sono state depositate le domande di condono n. 93/48275/003, 0/560881/002, 0/560882/004 e solo per la prima è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68801 del 12 novembre 1997. C) con una superficie convenzionale di mq 645,67 al piano terra, per detto fabbricato sono state depositate le domande di condono nn. 93/48275/004 e 0/524828 e solo per la prima è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68805 del 12 novembre 1997. D) con una superficie convenzionale di mq 593,82 al piano terra, di mq 235,83 al piano primo e di mq 343,78 per la terrazza al piano primo, per detto fabbricato sono state depositate le domande di condono nn. 93/48275/005 e 98/48276 e solo per la prima è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68807 del 12 novembre 1997. F) con una superficie convenzionale di mq 633,92 al piano terra, per detto fabbricato è stata depositata la domanda di condono nn. 93/48275. I) con una superficie convenzionale di mq 11,95 al piano terra, per detto fabbricato è stata depositata la domanda di condono nn. 93/48275/002, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 68798 del 12 novembre 1997. Gli altri fabbricati in muratura presenti sul lotto con una superficie convenzionale di mq 45,87 al piano terra non sono legittimati da alcun titolo edilizio, né risulta in essere o conclusa alcuna pratica di rilascio della concessione in sanatoria. Le aree scoperte hanno una superficie convenzionale di mq 22.600,00 circa. Ci si riporta comunque alla descrizione contenuta nell'elaborato peritale così come per le incongruenze riscontrate tra le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati. Confina nel suo insieme con Via de La Comunella, unità immobiliare identificata con il sub. 503 della stessa particella e che costituisce il lotto n. 2, Fosso di Tor Paterno, salvo se altri.

Stato di occupazione per il fabbricato A: contratto di locazione ad uso commerciale del 25 gennaio 2018 registrato il 23 febbraio 2018 al n. 1825 con prima scadenza al 28 febbraio 2023, rinnovatosi per ulteriori anni 6 (contratto ceduto con autorizzazione del G.E. a società terza), opponibile alla procedura; contratto di locazione ad uso commerciale del 15 aprile 2021 registrato il 20 aprile 2021 al n. 008070 con prima scadenza al 30 giugno 2027.

Stato di occupazione per il fabbricato B: contratto di locazione ad uso commerciale del 1° aprile 2018 registrato il 26 aprile 2018 al n. 3725 con prima scadenza al 30 marzo 2024, opponibile alla procedura.

¹¹ Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico).

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

Stato di occupazione per il fabbricato C: contratto di locazione ad uso commerciale del 1° marzo 2017 registrato il 21 marzo 2017 al n. 2625 con prima scadenza al 28 febbraio 2023, rinnovatosi per ulteriori anni 6 (ceduto con autorizzazione del G.E. a favore di società terza) opponibile alla procedura; contratto di locazione ad uso commerciale del 1° aprile 2018 registrato il 26 aprile 2018 al n. 3725 con prima scadenza al 30 marzo 2024, opponibile alla procedura.

Stato di occupazione per il fabbricato D: occupato senza titolo.

Stato di occupazione per il fabbricato F: libero.

BENE N. 2

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su edificio di tipo industriale sito in Roma – località Castel Romano, Via de La Comunella n. 180, con annessa area scoperta per complessivi mq. 34.000 circa, tra coperto e scoperto, individuata su base catastale. All'edificio è annesso un manufatto adibito a portineria e la cabina elettrica che serve tutti gli edifici sia del lotto 1 che del lotto 2. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e sulle installazioni che costituiscono parte degli impianti comuni al lotto n. 1 e al lotto n. 2.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1176 part. 58 sub. 503, z.c. 6, categ. D/7, rendita catastale € 91.396,00, P. T – S/1 e part. 464, z.c. 6, categ. D/1, rendita catastale € 300,00 (la cabina elettrica); al N.C.T. al foglio 1176, part. 58, ente urbano, superficie ha 05, are 58, ca 85 e part. 464, ente urbano, superficie ca 33.

Il Bene si presenta costituito dai fabbricati: E) con una superficie convenzionale di mq 9.217,53 al piano terra, di mq 1.902,32 per le tettoie al piano terra, di mq 844,15 al piano S/1, di mq 127,79 per tettoie al piano S/1, per detto fabbricato sono state depositate le domande di condono nn. 93/48275/001, 0/560881/001, 0/560882/001 e 0/560882/002. G) con una superficie convenzionale di mq 12,52 al piano terra, di mq 10,96 per tettoie al piano terra, per detto fabbricato è stata depositata la domanda di condono n. 93/48275/009 e rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68813 del 12 novembre 1997. Locale distinto da part. 464 con una superficie convenzionale di mq 33,52 al piano terra, per il quale non risulta depositata alcuna istanza di sanatoria edilizia. Le aree scoperte hanno una superficie convenzionale di mq 22.600,00. Ci si riporta comunque alla descrizione contenuta nell'elaborato peritale, così come per le incongruenze riscontrate tra le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati.

Confina nel suo insieme con Via de La Comunella, Via di Pratica, Fosso di Tor Paterno e sub. 504 della part. 58 che costituisce il lotto n. 1, salvo se altri.

Stato di occupazione fabbricato G: libero.

Stato di occupazione per il fabbricato E: contratto di locazione ad uso commerciale del 1° aprile 2017 registrato il 27 aprile 2017 al n. 3781 con prima scadenza 31 marzo 2023 rinnovatosi per ulteriori anni 6, opponibile alla procedura; contratto temporaneo per la fornitura di servizi del 1° dicembre 2021 con scadenza al 1° luglio 2022, non opponibile.

Per entrambi i beni, alcun manufatto, tra quelli presenti sull'area identificata catastalmente dalle part. 58 e 464 risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nella maggior parte dei casi per interventi che hanno generato volumetrie aggiuntive ed in alcuni casi per interventi minori. Alcuni dei manufatti sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demanziali o usi civici ed alcun manufatto è dotato di Certificato di agibilità rilasciato. Risultano depositate richieste di concessione in sanatoria. In data 1° aprile 1986 con domanda registrata dalla Ripartizione XV al prot. 72917, è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria per alcuni dei manufatti attualmente presenti sul lotto o su loro porzioni. Detta richiesta è composta da un modello 47/85 R e da 10 modelli 47/85 D, tutti relativi ad opere adibite ad uso industriale o artigianale realizzate nel 1966 e consistenti in "Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori". Contestualmente è stato avviato l'iter per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/1985 con istanza prot. N. 100195 dell'11 gennaio 1991. Su detta istanza, la Direzione Generale del Demanio ha adempiuto con nota prot n. 100915 del 14 febbraio 1991. In data 14 ottobre 1997 e 28 ottobre 1997, con documentazione aggiuntiva, è stata integrata la domanda di condono. In data 12 novembre 2017 sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 68796, 69798, 68801, 68805, 68807, 68808, 68809, 68810, 68813 e 68814. Per le ulteriori opere realizzate in assenza di titolo sono state presentate altre tre istanze, la prima ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326, registrata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio al prot. N. 0/524828, mentre le altre due sono state presentate ai sensi della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in data 10 dicembre 2004 e registrate ai protocolli n. 0/560881 e n. 0/560882, per le quali ci si riporta a quanto espressamente indicato nella perizia relativamente al punto sulla regolarità edilizia, come anche per gli interventi che saranno realizzabili a mezzo presentazione presso il competente Municipio di Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 per interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lettera C), i cui costi sono stati portati in detrazione dal prezzo di vendita.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 3 maggio 2019 con protocollo n. QI/2019/76989 dal quale è emerso che gli immobili in questione ricadono in sistemi e regole: città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente per attività – Sistema dei servizi e delle infrastrutture – verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. Nel certificato di destinazione urbanistica è inoltre indicato che l'immobile è interessato dalle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la Navigazione Aerea di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione. Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici risulta soggetto a Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere della Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice dell'esecuzione

