

RELAZIONE PERITALE
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – SEZIONE IV
R.G. 12411/2021
Giudice Dott.ssa BIANCA MARIA FERRAMOSCA

LA SOTTOSCRITTA ARCH. TIZIANA BELLOSI

nominata C.T.U. nel giudizio di divisione R.G.E. 12411/2021 promosso da (attore principale) (convenuto principale) per rispondere al seguente quesito: “SVOLTO OGNI OPPORTUNO ACCERTAMENTO ANCHE PRESSO I PUBBLICI UFFICI, ACCERTI IL C.T.U. SE IL COMPENDIO PIGNORATO IN QUOTA SIA O MENO COMODAMENTE DIVISIBILE IN RELAZIONE ALLA CONDIZIONE DELLO STESSO E AI COSTI PER LA SEPARAZIONE PROVVEDENDO, IN CASO DI VALUTATA COMODA SEPARABILITÀ, A REDIGERE APPOSITO PROGETTO ESECUTIVO PER PROCEDERVI” posto in data 14/10/2021.

PREMESSO CHE

- In data 03/09/2021 veniva nominata Consulente Tecnico d’Ufficio dalla Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca nella causa in epigrafe in sostituzione del professionista nominato nella procedura RG 1244/2013, non comparso nel giudizio di divisione endoesecutiva depositando rinuncia all’incarico per motivi personali in data 29/07/2021 al fine di “RIFERIRE IN MERITO ALLA COMODA DIVISIBILITA’ IN NATURA DEL COMPENDIO PIGNORATO”.
- In data 14/10/2021 accettava l’incarico prestando giuramento con la formula di rito impegnandosi ad adempiere bene e fedelmente il suo ufficio al fine di far conoscere al Giudice la verità. In tale occasione la scrivente veniva autorizzata all’uso di mezzo proprio e all’accesso sia al fascicolo della divisione endoesecutiva, sia al fascicolo dell’esecuzione 1244/2013 R.G.Es per la consultazione ed estrazione di atti. Il Giudice rinviava all’udienza del 9 giugno 2022 h.10.00 assegnando i seguenti termini: al C.T.U. termine sino al 25 marzo 2022 per la trasmissione della relazione alle parti costituite; alle parti costituite termine sino al 26 aprile per l’eventuale trasmissione al C.T.U. delle osservazioni; al C.T.U. successivo termine sino al 10 maggio 2022 per il deposito dell’elaborato, delle eventuali osservazioni e della sintetica valutazione sulle stesse. Su indicazione del C.T.U. l’inizio delle operazioni peritali veniva fissato in Roma presso i luoghi dell’accertamento, il giorno 25 novembre 2021 h. 11.00.



- Successivamente visionava gli atti di causa, attraverso la consultazione del fascicolo telematico e si adoperava presso la Cancelleria della IV Sezione - Esecuzioni Immobiliari reperendo i documenti della procedura esecutiva 1244/2013 R.G. su supporto informatico.
- In data 18/10/2021 comunicava a mezzo PEC all'Avv. Antonio Troiani difensore della sig.ra l'inizio delle operazioni peritali stabilite per il giorno 25/11/2021 ore 11,00, ovvero presso il compendio immobiliare sito a Roma in via Edoardo Ruppel n. 79, ma solo dopo uno scambio di PEC ed e-mail nei giorni 24/11/2021, 25/11/2022, 30/11/2021, 07/01/2022, 08/01/2022 tra la scrivente, l'Avv. Troiani ed il Custode Giudiziario Dott.ssa Elisabetta Ciuffa che si adoperava a contattare il comproprietario esecutato occupante l'immobile sig. non costituito nel presente giudizio, veniva stabilita la data del 18/01/2022 per eseguire l'accesso ai luoghi di causa.
- In data 17/10/2021, 11/01/2022, 12/03/2022 reperiva presso il Catasto dei Fabbricati – Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali le VISURE STORICHE AGGIORNATE (situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico), le PLANIMETRIE CATASTALI e l'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE del compendio staggito.
- Nella data del 19/10/2021 presentava accesso agli atti presso "l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale" e "Risorse per Roma S.p.A." reperendo in data 29/10/2022 gli identificativi delle domande di concessione edilizia in sanatoria presentate per i beni de quo, con protocollo n. 0/515026/sot.0, n. 86/143505/sot.0, n. 86/143504/sot.0 tutte in attesa documentazione (stato 3) e NON CONCESSIONATE come dichiarato dal preposto ufficio a mezzo e mail acclusa in allegato.
- In data 30/10/2021 presentava a mezzo sistema informatizzato SIPRE con protocollo QI/2021/184636 "DOMANDA DI ACCESSO INFORMALE AI DOCUMENTI AMINISTRATIVI", ai sensi della Legge 241/90 integrata e modificata con Legge 15/05 ed adeguata al regolamento attuativo DPR 184/06, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia – Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma chiedendo, per economia processuale essendo gli altri documenti presenti in atti di causa, gli atti del FASCICOLO DI CONDONO 0/515026/0.
- In data 18/01/2022 esperiva unitamente alla Dott.ssa Elisabetta Ciuffa, Custode Giudiziario, il sopralluogo presso il compendio staggito eseguendo rilievi fotografici ed architettonici dei luoghi.
- In data 27/01/2022 veniva inviata dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma la documentazione contenuta nel fascicolo di condono prot. 0/515026/0.
- Nel mese di febbraio e marzo graficizzava il rilievo architettonico con il programma AutoCAD ed impaginava il rilievo fotografico, oltre a relazionare questioni tecniche sulla comoda divisibilità del compendio in risposta al quesito posto inviando l'elaborato peritale alle parti in data 18/03/2022.



- In data 26/04/2022 riceveva le note di parte attrice a cui rispondeva in pari data, procedendo successivamente al deposito della relazione definitiva.

DOPO AVER ANALIZZATO, STUDIATO, ELABORATO LE INFORMAZIONI ASSUNTE LA SCRIVENTE REDIGE LA SEGUENTE RELAZIONE PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN TRATTAZIONE

Oggetto della DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 16/12/2020 ai nn. 131712/89800 a favore e contro i sig.ri

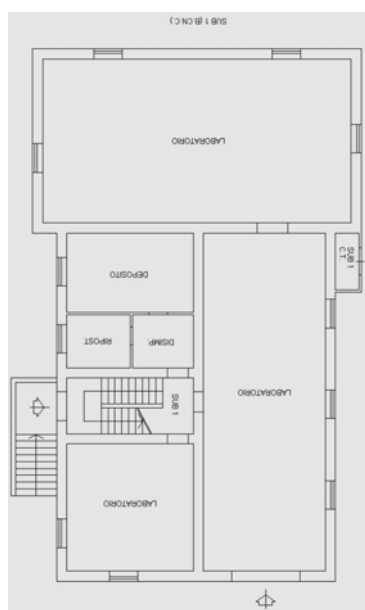
nata a il C.F. e

nato a il, C.F. risultano i seguenti immobili

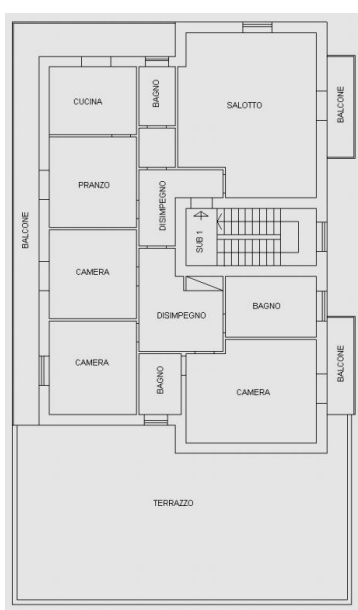
siti in Roma alla via Edoardo Ruppel n. 79:

- LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI censito al foglio 889, part. 7276, sub. 2, cat. C/3.
- ABITAZIONE IN VILLINO censito al foglio 889, part. 7276, sub. 3, categoria A/7.
- ABITAZIONE IN VILLINO censito al foglio 889, part. 7276, sub. 4, categoria A/7 (*in realtà LASTRICO SOLARE di categoria F/5 – v. in allegato la VISURA STORICA PER IMMOBILE ed il DO.C.FA. - Documento Catasto Fabbricati/Mod. D1/accertamento della proprietà immobiliare urbana).*
- ENTE COMUNE – E – censito al foglio 889, part. 7276, sub. 1 (*in realtà Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) – v. in allegato la VISURA STORICA PER IMMOBILE –.*

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE P.T.
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI



PLANIMETRIA CATASTALE P.1
ABITAZIONE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO GOOGLE MAPS

lotti come da esecuzione immobiliare RG 1244/13	FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA	PROPRIETA'
									€	
B.C.N.C.	889	7276	1		B.C.N.C. - BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte pertinenziale, corpo scala, C.T.)					
LOTTO N. 1	889	7276	2	6	C/3 (laboratorio per arti e mestieri)	1	242,00 mq	285,00 mq	899,87	proprietaria per la quota di 1/2.
										proprietario per la quota di 1/2.
LOTTO N. 2	889	7276	3	6	A/7 (abitazione in villino)	5	9 vani	208,00 mq. Totale escluse aree scoperte 189,00 mq	1.580,36	proprietaria per la quota di 1/2.
										proprietario per la quota di 1/2.
	889	7276	4		lastrico solare (F/5)			188,00 mq		proprietaria per la quota di 1/2.
										proprietario per la quota di 1/2.

3. ANALISI DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio edilizio sito in via Edoardo Ruppel n. 79, EDIFICATO SINE TITOLO, risulta oggetto di tre distinte istanze di concessione edilizia in sanatoria NON CONCESSIONATE (in attesa di documentazione).

- protocollo n. 86/143504/sot.0 (Mod. 47/85-D opere ad uso non residenziale)





Istanza (progressivo n. 0338388410) presentata ai sensi della Legge 47/85 dal sig. in qualità di proprietario per la regolarizzazione edilizia della ATTIVITA' INDUSTRIALE/ARTIGINALE posta al piano terra da cui emergeva, per dichiarazione dello stesso, che l'opera di consistenza pari a 293,00 mq parte di un fabbricato di due piani fuori terra avente una cubatura di 1.050,00 mc, realizzata in proprio, risultava ultimata nell'anno 1981, e parzialmente agibile alla data del 01/10/1983.

Il manufatto ricadente in TIPOLOGIA 1 (*realizzato in assenza dalla licenza edilizia e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) veniva dichiarato censito al foglio 88 (erroneamente riportato foglio "88" in luogo di foglio "889"), particelle nn.1444-1053 (oggi part. 7276).

L'immobile attualmente identificato al foglio 889, part. 7276 (già part.1444-1053), sub. 2 venne costituito catastalmente in data 23/05/2018 (n. 2997.1/2018) con protocollo RM0245335 in atti dal 24/05/2018, in difformità dalla rappresentazione grafica acclusa alla istanza di concessione edilizia in sanatoria:

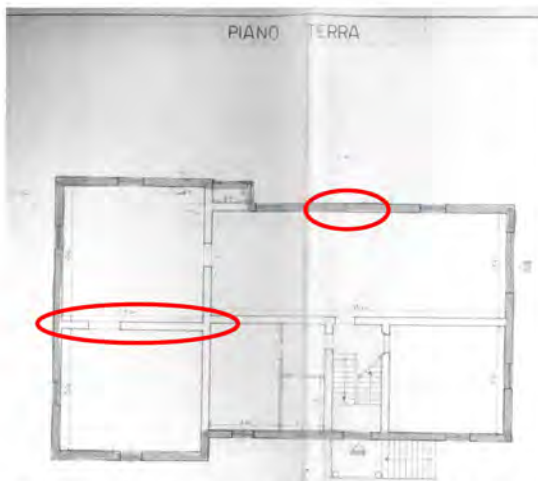


STRALCIO PLANIMETRIA ISTANZA DI CONDONO

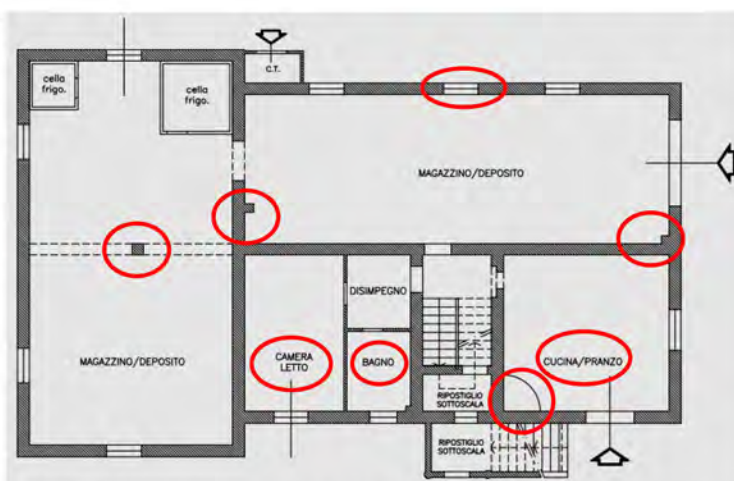
PLANIMETRIA CATASTALE

Da quanto si apprende nella domanda di condono l'immobile si articola in quattro locali laboratorio, deposito, disimpegno e ripostiglio, oltre un piccolo locale esterno ad uso C.T., mentre nella planimetria catastale i locali laboratori risultano tre, una finestra traslata ed un'altra realizzata ex novo.

Confrontando lo stato di fatto rilevato con quanto chiesto di condonare, inoltre, risultano all'attualità CAMBI D'USO, MODIFICHE e VARIAZIONI DEI PROSPETTI a mezzo delle seguenti opere:



STRALCIO PLANIMETRIA ISTANZA DI CONDONO



RILIEVO ARCHITETTONICO - STATO DI FATTO

- 1) Sostituzione di una parete con un pilastro.
- 2) Costruzione di due colonne di scarico.
- 3) Cambio d'uso del locale deposito in camera da letto, del ripostiglio in bagno, di un laboratorio in locale soggiorno/cucina.
- 4) Realizzazione di un camino dotato di canna fumaria esterna.

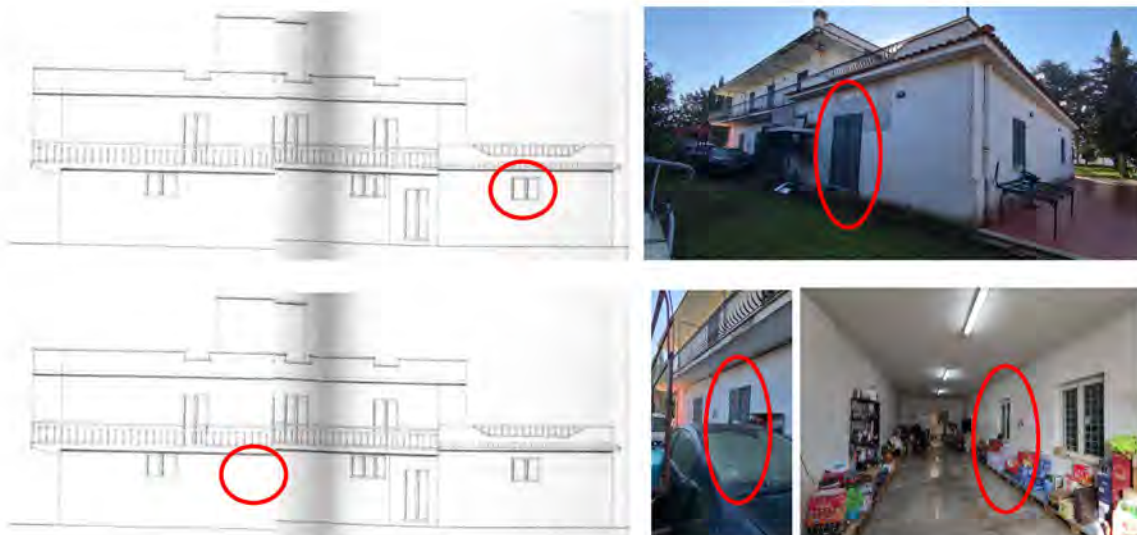


- 5) Variazioni delle facciate poste ad est e sud per diverse dimensioni e posizioni di talune aperture finestrate.



- 6) Apertura di una nuova finestra nel laboratorio principale.
- 7) Trasformazione di una finestra in porta finestra.





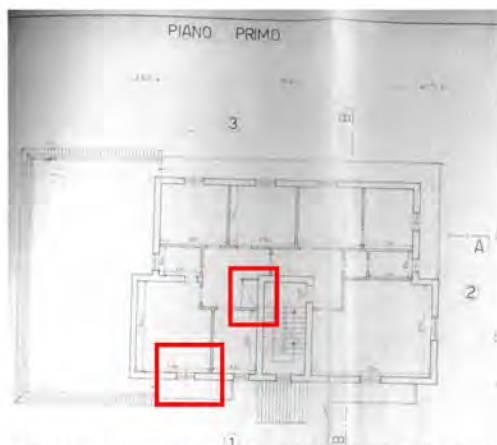
➤ **protocollo n. 86/143505/sot.0 (Mod. 47/85-A opere ad uso residenziale)**



Istanza (progressivo n. 0338388612) presentata ai sensi della Legge 47/85 dalla sig.ra in qualità di proprietaria per la regolarizzazione edilizia della ABITAZIONE posta al piano primo da cui emergeva, per dichiarazione della stessa, che la SUPERFICIE RESIDENZIALE suddivisa in superficie utile abitabile pari a 194,00 mq e superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori (balconi, terrazzi) di 75,00 mq (ragguagliata a 45,00 mq = 75,00 mq x coef. 0,60) per un totale di 239,00 mq (= 194,00 mq + 45,00 mq), parte di un fabbricato di due piani fuori terra, realizzato in proprio, risultava ultimata nell'anno 1981, e parzialmente agibile alla data del 01/10/1983.

Il manufatto ricadente in TIPOLOGIA 1 (*realizzato in assenza dalla licenza edilizia e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) veniva dichiarato censito al foglio 88 (erroneamente riportato foglio "88" in luogo di foglio "889"), particelle nn.1444-1053 (oggi part. 7276).

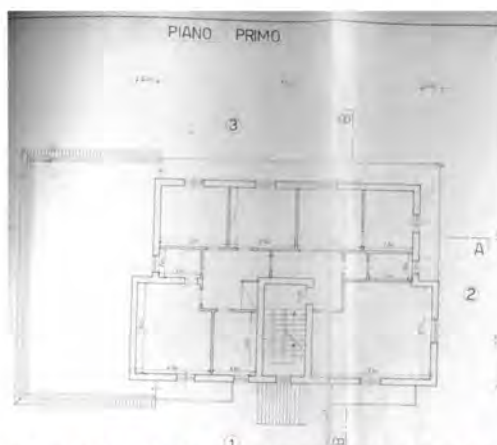
L'immobile attualmente identificato al foglio 889, part. 7276 (già part.1444-1053), sub. 3 venne costituito catastalmente in data 23/05/2018 (n. 2997.1/2018) con protocollo RM0245355 in atti dal 24/05/2018 non presentando evidenti difformità dalla rappresentazione grafica acclusa alla predetta istanza di concessione edilizia in sanatoria se non per la profondità dell'armadio a muro e della traslazione di una finestra.



STRALCIO PLANIMETRIA ISTANZA DI CONDONO PLANIMETRIA CATASTALE

Da quanto si apprende nella domanda di condono il bene si articola in 5 camere, 3 bagni, 1 cucina, 3 disimpegni, 3 balconi, 1 terrazzo.

Confrontando lo stato di fatto rilevato con quanto chiesto di condonare, inoltre, risultano all'attualità la presenza di due canne fumarie (modifica di prospetto) e di cavedi per lo scarico delle acque nei tre bagni (protuberanze non segnalate nella istanza di condono).

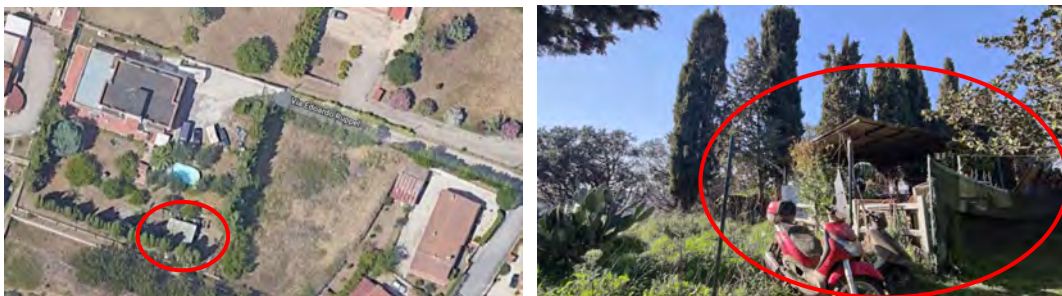


STRALCIO PLANIMETRIA ISTANZA DI CONDONO RILIEVO ARCHITETTONICO - STATO DI FATTO



➤ protocollo n. 0/515026/sot.0





Istanza presentata ai sensi del D.L. 269/03 (L.R. Lazio 12/04) dal sig. per la regolarizzazione di due tettoie per ricovero animali e veicoli in tipologia 6 (*opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, non valutabili in termini di superfici o volumi*). L'Ufficio Condono in merito forniva, oltre alla domanda, l'attestazione del versamento dell'oblazione pari ad euro 516,00 e la "dichiarazione sostitutiva di certificazioni" rilasciata ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/68 – D.P.R. 403/98, attestante l'epoca dell'abuso precedente alla data del 30/12/2002, mentre non inviava alcuna planimetria relativa all'opera abusiva che comunque veniva individuata in loco seppur in precarie condizioni, come si evince dalla foto soprastante. Da indagini esperite l'opera non risulta censita presso il Catasto dei Fabbricati di Roma.

IN SINTESI:

3.A **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI - VIA EDOARDO RUPPEL 79, PIANO TERRA**

Il laboratorio, **al momento privo di titolo edilizio legittimatorio**, risulta oggetto di istanza di concessione edilizia prot. 86/143504/sot.0, non concessionata, presentando difformità da quanto chiesto di sanare con impropri cambi di destinazione d'uso, variazione della distribuzione interna e modifica dei prospetti.

3.B **ABITAZIONE - VIA EDOARDO RUPPEL 79, PIANO PRIMO**

L'abitazione, **al momento priva di titolo edilizio legittimatorio**, risulta oggetto di istanza di concessione edilizia prot. 86/143505/sot.0, non concessionata, presentando difformità da quanto chiesto di sanare per difformità interne e modifiche dei prospetti.

3.C **LASTRICO SOLARE - VIA EDOARDO RUPPEL 79, PIANO SECONDO**

Il lastrico, **privo di titolo edilizio legittimatorio**, risulta graficamente rappresentato nelle istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/143504/sot.0 e prot. 86/143505/sot.0 come "PIANTA COPERTURA" e la sua superficie non considerata nel calcolo degli oneri e oblazioni dovute, dando ad intendere, pertanto, che la sua funzione non sia quella di terrazzo praticabile, ma di copertura dell'edificio. Di fatto non risulta pavimentato ed il piano di calpestio (rifinito con guaina catramata impermeabilizzante a rullo) assolve la funzione di copertura non praticabile essendo il



manto bituminoso privo del soprastante massetto e rivestimento (lastre/mattonelle/piastrelle). A parere di questo perito sarebbe stato auspicabile un accatastamento quale B.C.N.C. (senza intestazione catastale) piuttosto che LASTRICO SOLARE – cat. F5 (attualmente intestato per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri e).



4. ANALISI URBANISTICA

Il compendio in trattazione ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE - PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA (P.R.G.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14/04/2008) - compreso parzialmente nella CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE – AMBITO A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (N.T.A. art. 62) e parte nella CITTÀ DA RISTRUTTURARE – NUCLEI DI EDILIZIA EX – ABUSIVA DA RECUPERARE (N.T.A. art. 55) - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 47 “POGGETTO”.

Si rileva che gli articoli nn. 55 e 62 delle N.T.A. di P.R.G. non menzionando od escludendo possibili frazionamenti delle unità immobiliari, che seppur ammessi non



sarebbero applicabili nel caso de quo poiché il fabbricato risulta al momento privo di titolo edilizio.



ESTRATTO DI PRG



ESTRATTO DI GOOGLE MAPS

5. VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Presupposto che la Corte di Cassazione afferma: *"il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso"* si attesta che **IL COMPENDIO PIGNORATO IN QUOTA, OVVERO LE SINGOLE UNITA' AUTONOMAMENTE COSTITUITE COMPONENTI LO STESSO (PRIVE AL MOMENTO DI TITOLO EDILIZIO), NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI, POICHE'**:

- 1) Un frazionamento delle singole unità immobiliari oltre a presupporre la legittimazione dell'esistente (al momento non regolarizzato e difforme dai grafici acclusi all'istanza di condono edilizio), necessiterebbe di costosi lavori edili con presentazione di pratiche edilizie quali: ripristini, aperture di tracce, rifacimento degli impianti e finiture (ad esempio realizzazione di una seconda cucina al piano primo), ottenimento delle certificazioni di legge, divisione delle utenze, nuovi accatastamenti, presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere esterne/strutturali) e/o di una

CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata per opere interne) presso l'Ufficio Tecnico del Municipio, ottenimento del certificato di agibilità (di cui l'immobile risulta al momento sprovvisto).

2) ULTERIORI INTERVENTI SU IMMOBILI NON REGOLARI (ovvero con istanza di condono pendente) RIPETONO LE CARATTERISTICHE DI ILLEGITTIMITA' DEL MANUFATTO PRINCIPALE (Cass. Sez. III n. 805 del 13 gennaio 202).

Precisando all'uopo che alcuni Municipi di Roma Capitale (in tempi passati) accettavano ugualmente (presupposta la conformità alle N.T.A. di P.R.G.) la presentazione di pratiche edilizie aventi ad oggetto immobili oggetto di condoni pendenti, tra cui gli interventi edili previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01, comma 1, lettere a) di *manutenzione ordinaria* e b) di *manutenzione straordinaria (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela - D.L. 42/04)* a condizione che risultavano le seguenti dichiarazioni: attestazione asseverata del richiedente, con allegata documentazione comprovante l'avvenuto pagamento degli oneri concessori; attestazione asseverata del progettista incaricato dell'intervento circa l'avvenuta consegna all'U.S.C.E. di tutta la documentazione prevista; attestazione circa l'esistenza di vincoli interessanti l'immobile oggetto di condono ed i relativi nulla osta; ATTO DI OBBLIGO contenente la rinuncia del plus – valore e l'IMPEGNO A DEMOLIRE QUANTO REALIZZATO, IN CASO DI SUCCESSIVO DINIEGO.

Orbene risultando le pratiche di condono in trattazione in attesa di documentazione (stato 3) non possono i beni ricadere nella soprastante ipotesi. Inoltre la stipula di un ATTO DI OBBLIGO con l'IMPEGNO A DEMOLIRE QUANTO REALIZZATO, IN CASO DI SUCCESSIVO DINIEGO è da considerarsi in contrasto con la definizione di comoda divisibilità che richiede porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento non compromesso da servitù, pesi e non richiedenti opere complesse o di notevole costo (Cass. civ. n. 25888/2016).



RIASSUMENDO IL COMPENDIO, OVVERO LE SINGOLE UNITA' COMPONENTI LO STESSO, AUTONOMAMENTE COSTITUITE CATASTALMENTE E COMPRESI NEI LOTTI 1 E 2 NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 1244/2013, NON SONO SUSCETTIBILI DI COMODA DIVISIBILITA':

lotti come da esecuzione immobiliare RG 1244/13	FG	PART.	SUB.	CATEGORIA	REGOLARITA' EDILIZIA	COMODA DIVISIBILITA'	PROPRIETA'
LOTTO 1	889	7276	2	C/3	NO	NO	proprietaria per la quota di 1/2.
							quota di 1/2.
LOTTO 2	889	7276	3	A/7	NO	NO	proprietaria per la quota di 1/2.
							quota di 1/2.
	889	7276	4	lastrico solare (F/5)	NO	NO	proprietaria per la quota di 1/2.
							quota di 1/2.

* * *

RISPOSTA ALLE NOTE DELL'AVV. ANTONIO TROIANI:

In data 26/04/2022 pervenivano a mezzo PEC le note di parte attrice a firma dell'Avv. Antonio Troiani che sotto si riportano:



- Considerazioni generali:

A detta del Perito nominato, il compendio pignorato non risulterebbe comodamente divisibile in quanto privo di titolo edilizio legittimatorio, sebbene sia stata presentata rituale istanza di regolarizzazione da parte del debitore (tuttora pendente).

A tale riguardo, preme sottolineare come il Consulente nominato nella procedura di espropriazione immobiliare avesse ritenuto, al contrario, il compendio divisibile.

Da qui e dalla opposizione del debitore alla vendita integrale, è sorta la necessità di incardinare il presente giudizio di divisione endoprocedurale.

Ad ogni modo, la creditrice prende atto delle conclusioni trasmesse e chiede che il CTU, dietro apposita autorizzazione officiosa, voglia effettuare una nuova ed attualizzata valutazione del compendio, di modo che lo stesso venga posto in vendita nella propria interezza al corrente prezzo di mercato.

Roma, 26 aprile 2022

Avv. Antonio TROIANI

(f.to digitalmente)

La scrivente al riguardo, prendendo atto che la perizia con ogni probabilità non ha chiarito alcune questioni, meglio illustra che la **“comoda divisibilità” espressa riguarda i singoli cespiti componenti il compendio staggito (non il villino quale unico bene già di fatto e catastalmente suddiviso in diverse unità)** indicati nella DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 16/12/2020 ai nn. 131712/89800, ovvero la CTU si è espressa sui seguenti immobili siti in Roma alla via Edoardo Ruppel n. 79 dotati di corte giardinata comune B.C.N.C. (fg.889/p.7276/sub. 1):

- e) LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI censito al foglio 889, part. 7276, sub. 2, cat. C/3.
- f) ABITAZIONE IN VILLINO censito al foglio 889, part. 7276, sub. 3, categoria A/7.
- g) LASTRICO SOLARE censito al foglio 889, part. 7276, sub. 4, categoria F/5.

Infatti trattasi di unità autonomamente censite, anche se al momento non essendo conclusi gli iter istruttori delle istanze di condono pendenti sul laboratorio e sull’abitazione questi **non possono essere ritenuti comodamente divisibili**, come d’altrone il lastrico solare non oggetto di alcuna domanda di sanatoria, ovvero la “comoda divisibilità” (diversa dalla “divisibilità tecnica”) è stata valutata per ogni bene già stimato nella procedura esecutiva, esulando la richiesta dell’Avv. Antonio Troiani dal quesito posto, rimanendo comunque la scrivente disponibile a qualsiasi integrazione richiesta dal G.E.

* * *



La C.T.U. certa di avere assolto con sufficiente chiarezza al quesito posto, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – restando disponibile per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- 01. RILIEVO FOTOGRAFICO
- 02. RILIEVO ARCHITETTONICO P.T.
- 03. RILIEVO ARCHITETTONICO P.1
- 04. RILIEVO ARCHITETTONICO P.2
- 05. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 889 part. 7276
- 06. ELENCO SUBALTERNI
- 07. PLANIMETRIA CATASTALE FG 889 PART 7276 SUB 2
- 08. PLANIMETRIA CATASTALE FG 889 PART 7276 SUB 3
- 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 889 PART 7276 SUB 1 – B.C.N.C.
- 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 889 PART 7276 SUB 2 – CAT. C/3.
- 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 889 PART 7276 SUB 3 – CAT. A/7.
- 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 889 PART 7276 SUB 4 – LASTRICO SOLARE
- 13. DO.C.FA.
- 14. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 143504-86.
- 15. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 143505-86.
- 16. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 515026-04.
- 17. E-MAIL UFFICIO CONDONO – ESISTENZA ISTANZE DI CONCESSIONI EDILIZIE
- 18. SCAMBI PEC-E MAIL CON PARTI IN CAUSA
- 19. RELAZIONE PROVVISORIA DI CTU
- 20. NOTE ALLA CTU

Roma, li 27/04/2022

LA CTU
arch. Tiziana Bellosi

