

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IV SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 1201/2020

GE Dott. Fernando SCOLARO
Professionista delegato Giuseppe GATTI

RELAZIONE EX DISPOSTO DEL GE DEL 07/05/2024

ED

**ISTANZA PER L'EVENTUALE INTEGRAZIONE DELLA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO
CONTENUTA NELLA ORDINANZA DI DELEGA**

Il sottoscritto Giuseppe GATTI, nella qualità di Professionista delegato

PREMESSO

1. che il 07/05/2024:
 - a. è stato fissato il primo esperimento di vendita in rinnovazione;
 - b. nessuna offerta è pervenuta, come da verbale di asta deserta depositato;
 - c. il Professionista delegato è in procinto di depositare nuovo avviso di vendita contenente la descrizione del compendio e di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti;
 - d. il debitore esecutato ha depositato una istanza (**Allegato n.1**);
 - e. il GE ha così disposto su detta istanza (**Allegato n.2**):

**Visto: si comunichi al Professionista delegato
perchè relazioni in merito alle circostanze evidenziate.**

**Il G.E.
Fernando Scolaro**

07/05/2024

CONSIDERATO

2. che le circostanze evidenziate nella istanza del debitore esecutato sono le seguenti:

Si rappresenta inoltre che si è venuti a conoscenza dell'esistenza di situazioni pregiudizievoli i beni sottoposti a vendita.

...



Nello specifico il Comune di Roma ha emesso un'ingiunzione per la rimozione/demolizione delle opere realizzate sui beni oggetto di vendita di talché emerge in modo più pregnante e significativo l'irregolarità urbanistica ed edilizia dei beni interessati dalla vendita.

3. che, allegati all'istanza, risultano due documenti in formato .pdf, che sono sinteticamente riportati di seguito:

a. (Allegato n.3) documento "skm_c30824032915061.pdf"

ROMA 

Municipio Roma VI
Direzione Tecnica
P.O. Edilizia Privata
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO DISCIPLINA EDILIZIA



Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO CH/351/2021 del 16/02/2021

NUMERO PROTOCOLLO CH/24309/2021 del 16/02/2021

Oggetto: Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in VIA SANTELPIDIO A MARE, N° 228 (art. 16, Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.). POS. D.E. 157/19 POS. P.L. C.F. 85663/19 FASC. 153/19

...



PREMESSO CHE

è stata accertata in Roma, in via SANTELPIDIO A MARE, N° 228 la presenza di interventi edilizi abusivi di cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'art. 7, terzo comma, della Legge Regione Lazio n. 36/1987 in assenza dal titolo abilitativo consistenti in:

- IN UN VILLINO (SANATORIA 44705) CHE SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI CON SCALA DI COLLEGAMENTO ESTERNA, AL PIANO TERRA È STATO REALIZZATO UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI CANTINA AD APPARTAMENTO DI CIRCA MQ.30 COMPOSTO DA SALA CON A.C., BAGNO, CAMERA E PORTICO ALL'INGRESSO, RIFINITO E ABITATO; GLI ALTRI 30 MQ SONO RIMASTI MAGAZZINO. CENSITO AL FOGLIO 672 P.LLA 661 SUB 2 CAT.A/7
- SU UN ALTRO CORPO DI FABBRICA (SANATORIA 44706) SI È REALIZZATO CAMBIO D'USO DA CANTINA AD APPARTAMENTO DI CIRCA 30 MQ COMPOSTO DA INGRESSO CON A.C., 2 CAMERETTE E UN BAGNO, RIFINITO E ABITATO. CENSITO AL FOGLIO 672 P.LLA 1049 CAT.C/2

CONSIDERATO CHE

le suddette opere non sono state eseguite su immobili compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

che sulla base di motivato accertamento tecnico Prot. CH129363 del 24/09/2020, si ritiene che, al fine di conformare l'organismo edilizio in questione agli strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia vigente, le suddette strutture edilizie abusivamente realizzate possano essere rimosse/demolite, non comportando, tale intervento, problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente realizzate/per le parti realizzate in conformità al titolo abilitativo;

...

...

DETERMINA

di INGIUNGERE la rimozione o demolizione, entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica della presente, di tutte le opere abusivamente realizzate così come specificate in narrativa e delle ulteriori eventuali opere abusive nel frattempo eseguite sul fabbricato preesistente sito in Roma, via SANTELPIDIO A MARE, N° 228, distinto al nuovo catasto urbano al foglio 672, PARTICELLA 661 e 1049, SUB 2 a :

...

Qualora venga accertata l'inottemperanza alla presente ingiunzione, senza pregiudizio dell'azione penale, si procederà alla demolizione coattiva delle suddette opere abusive, e le relative spese saranno poste a carico dei responsabili dell'abuso.

- b. (Allegato n.4) documento "skm_c30824032915060.pdf" sintetizzato di seguito:



**POLIZIA ROMA CAPITALE**

U.O. 6° Gruppo Torri
 Servizio Socio Ambientale
 Reparto edilizia

Prot. _____ /2021
 Fasc. 153/19 Coll. 16472/21 C.F. 85663/19 POS. D.E. 157/19

VERBALE DI CONSTATAZIONE DELL'INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE A DEMOLIRE

L'anno 2021, addi 04, del mese di MAGGIO, alle ore 09.15, in Roma,
 Via **SANT'ELPIDIO A MARE CIV 228**
 i sottoscritti Agente/Funziionario di P.L. del Gruppo VI Torri

matricola n. _____
 hanno constatato che il responsabile della violazione urbanistico-edilizia, di cui all'accertamento tecnico prot. 129363 /2020, di seguito generalizzato:

in qualità di **proprietaria** e **responsabile** dell'abuso-----
 non ha ottemperato a quanto disposto dal Dirigente dell'Unità Organizzativa Tecnica del Municipio VI Torri, con determinazione dirigenziale n.351 del 16/02/2021 la quale veniva ingiunta la rimozione o demolizione delle opere eseguite abusivamente entro il termine di giorni **60** dalla data di notifica.

tutto ciò premesso e considerato, ex disposto del GE del 07/05/2024, il Professionista delegato

RAPPRESENTA

quanto segue:

1. gli immobili interessati dalla ingiunzione di rimozione o demolizione del Comune di Roma sono:
 - a. il fabbricato identificato al catasto fabbricati al **foglio 672, particella 661, sub 2** che, nella ordinanza di delega è ricompreso nel **bene n. 1**;
 - b. il fabbricato identificato al catasto fabbricati al **foglio 672, particella 1049** che, nella ordinanza di delega è ricompreso nel **bene n. 2**;
2. e l'ordinanza di delega e la relazione dell'Esperto stimatore ed i suoi allegati danno evidenza delle difformità riportate nella ingiunzione del Comune di Roma. In particolare:
 - a. **nella (Allegato n.5) ordinanza di delega, sono stati riportati i seguenti stralci della relazione dell'Esperto stimatore:**
 - i. **con riferimento al bene n.1:**



“...Al piano terra catastalmente sono individuate n.4 cantine, ma attualmente risulta trasformato abusivamente in una parte a destinazione abitativa...”;

ii. **con riferimento al bene n.2:**

“...Al piano terra catastalmente è individuato a locale magazzino, ma attualmente risulta trasformato abusivamente a destinazione abitativa con anche con un ampliamento abusivo dell'immobile...”;

b. **nella (Allegato n.6) relazione dell'esperto stimatore (cfr. deposito del 18-19/09/2023)**, oltre a quanto riportato nell'ordinanza di delega e graficamente negli allegati:

i. **con riferimento al bene n.1 (cfr. pag. 15)**, si legge:

- Attualmente al piano terreno, come precedentemente detto, esiste un piccolo appartamento che non risulta condonato. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di cantina.
- Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€2.500/€3.000**.

ii. **con riferimento al bene n.2, (cfr. pag. 17)**, si legge:

- Attualmente il magazzino è adibito ad abitazione, come precedentemente detto, e risulta da base catastale un ampliamento abusivo dello stesso. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di magazzino.
- Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€5.500/€6.000**.

iii. **con riferimento ad entrambi i beni (cfr. pag. 17 e 19), con specifico riferimento alla considerazione del costo di rimozione degli abusi ai fini della valutazione del compendio pignorato**, si legge:

Quindi alla luce di quanto sopra esposto, si può considerare che:

- **Per l'Immobile A - Bene N°1** - valutato complessivamente in €209.616 a sottrarre la somma indicata dal sottoscritto in €3.500 per le opere di ripristino e quindi avremo :
- ...
- **Per l'Immobile B - Bene N°2** - valutato complessivamente in €38.480,00 a sottrarre la somma indicata dal sottoscritto in €6.000,00 per le opere di ripristino e quindi avremo:

SOTTOLINEA

3. che, pertanto, pure se nella ordinanza di delega e nella relazione dell'Esperto stimatore non è presente alcuna traccia esplicita e specifica della ingiunzione di rimozione o demolizione citata dal debitore eseguito nella istanza del 07/05/2024:

- a. nella ordinanza di delega e nella relazione dell'Esperto stimatore, viene data evidenza della presenza di abusi nel compendio;
- b. ai fini della valutazione del compendio, l'Esperto stimatore ha tenuto conto del costo di rimozione di detti abusi;



CHIEDE

4. che il GE disponga quanto ritenuto, anche in merito alla eventuale integrazione della descrizione del compendio contenuta nella ordinanza di delega, che, pure richiamando l'ingiunzione del Comune di Roma, potrebbe essere la seguente:

“si dà atto che il Comune di Roma ha emesso una ingiunzione di rimozione o demolizione dei seguenti interventi edilizi abusivi di cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad altra di cui all'art. 7, terzo comma, della Legge Regione Lazio n. 36/1987 in assenza del titolo abitativo consistenti in

- IN UN VILLINO (SANATORIA 44705) CHE SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI CON SCALA DI COLLEGAMENTO ESTERNA, AL PIANO TERRA È STATO REALIZZATO UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI CANTINA AD APPARTAMENTO DI CIRCA MQ.30 COMPOSTO DA SALA CON A.C., BAGNO, CAMERA E PORTICO ALL'INGRESSO, RIFINITO E ABITATO; GLI ALTRI 30 MQ SONO RIMASTI MAGAZZINO. CENSITO AL FOGLIO 672 P.LLA 661 SUB 2 CAT.A/7
- SU UN ALTRO CORPO DI FABBRICA (SANATORIA 44706) SI È REALIZZATO CAMBIO D'USO DA CANTINA AD APPARTAMENTO DI CIRCA 30 MQ COMPOSTO DA INGRESSO CON A.C., 2 CAMERETTE E UN BAGNO, RIFINITO E ABITATO. CENSITO AL FOGLIO 672 P.LLA 1049 CAT.C/2

”.

Il Professionista delegato rimane a disposizione del GE per fornire ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza.

Giuseppe Gatti

Allegato n. 1 – Istanza del debitore esecutato del 07/05/2024

Allegato n. 2 – Provvedimento del GE sulla istanza del debitore esecutato del 07/05/2024

Allegato n. 3 - skm_c30824032915061.pdf

Allegato n. 4 - skm_c30824032915060.pdf

Allegato n. 5 – Ordinanza di delega

Allegato n. 6 – Relazione dell'Esperto stimatore

