

SPECIFICAZIONE

Arch. Gloria Carmen Percaccio
Roma Circonvallazione Gianicolense n. 216/E, 00152 Roma
Tel. 0645599780 / cell. 3387031358
g.percaccio@pec.archrm.it

Illustrissimo Dott. Fernando Scolaro
Giudice Delegato
presso Cancelleria Sezione IV°
del Tribunale Civile di Roma

Oggetto: richiesta di specificazione da parte della Custode, Avv. Dora La Motta, sulla relazione di CTU relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 1811/2019

La sottoscritta Gloria Carmen Percaccio, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 12896, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare indicata in oggetto, specifica la propria CTU regolarmente depositata presso il Tribunale Civile di Roma, sezione IV°, con la seguente nota:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

Per l'immobile denominato bene 1 manca l'agibilità. Con riferimento alla perizia a pag. 38 si evidenzia che nel fascicolo della pratica di condono Protocollo n. 0/44771 – sott.0 non sono preseti planimetrie per cui non è possibile valutare la conformità planimetrica, mentre sono state valutate le difformità urbanistiche dallo stato dei luoghi in riferimento alla planimetria allegata al fascicolo della pratica di condono Protocollo n. 0/554149 – sott.0 ovvero vi è una diversa distribuzione interna e una diversa destinazione d'uso, ovvero la destinazione assentita urbanisticamente è di negozio, e le vetrine su via Siro Corti sono state sostituite con un portoncino ed una finestra.

Con riferimento alla perizia a pag. 9 "Risulta necessario specificare che l'atto d'obbligo è stato trascritto a favore del Comune di Roma presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 16 novembre 1989 alla formalità n. 59008 ed in data 9 marzo 1993 alla formalità 59718/12031 nascenti dagli atti d'obbligo rispettivamente:

- rep. 35442/8122 registrato a Roma il 17 novembre 1989 al n. 57259 serie 1/B,
- rep. 59718/12031 registrato a Roma il 11 marzo 1993 al n. 12941 serie 1/B.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Per l'immobile denominato bene 2 manca l'agibilità. Con riferimento alla perizia a pag. 39 si evidenzia che nel fascicolo della pratica di condono Protocollo n. 0/44705 – sott.0 del 1995 è presente la domanda di condono con la quale si dichiara che sono stati eseguiti lavori consistenti nella chiusura del piano piloty con accorpamento di un piano seminterrato. Tuttavia, secondo quanto riportato nel ricorso al Tar tali opere abusive sono state effettuate successivamente al fine lavori del fabbricato del 16 maggio 1994 e pertanto l'istanza non può essere ritenuta valida. Nel fascicolo della pratica di condono Protocollo n. 0/554436 – sott.0 l'istanza di condono riguarda la realizzazione di un "cambio di destinazione d'uso al piano interrato da box ad abitazione per una superficie utile abitabile di mq 24 collegata ad una nuova unità per una superficie utile residenziale di mq 63 pari ad un volume complessivo di mc 180,00".

Per quest'immobile la difformità urbanistica rilevata rispetto allo stato dei luoghi è l'apertura di una porta che sbocca nel corsello dell'autorimessa al piano interrato che dovrà essere chiusa. Tale difformità è anche catastale.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Per l'immobile denominato bene 3 manca l'agibilità. Con riferimento alla perizia a pag. 40 si evidenzia che nel progetto concessionato prot. 35265/94 del 13/05/1994 l'area abitata al posto auto in oggetto è priva di destinazione d'uso. La planimetria catastale e la planimetria allegata al regolamento condominiale rep. 67560/13248 registrato a Roma il 20 aprile 1994 alla formalità n. 13967 sono conformi allo stato dei luoghi. Tale posto auto è oggetto di compravendita con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 23 giugno 2008 repertorio 114125/32545 e successivo atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 19/10/1994, repertorio n. 69703/13830. Tanto si doveva a specificazione sulla relazione in oggetto.

Roma, 10/05/2023

IN FEDE
Esperto Estimatore
Arch. Gloria Carmen Percaccio

