

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA promossa da

***** Codice fiscale: *****

Contro

***** Sede in **** Codice fiscale: *****

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO PER CHIARIMENTI

Il sottoscritto arch. ROBERTO GIANNINI esperto incaricato per la procedura in oggetto, Letta l'istanza del creditore procedente del 15/04/2024 con cui si chiedono al sottoscritto chiarimenti circa la possibilità di svincolare i box dal vincolo di pertinenzialità della L- 122/89 Tognoli e l'invito del G.E. all'esperto per depositare una relazione ai chiarimenti richiesti entro il 03/05/2024.

Il sottoscritto esperto estimatore fornisce i seguenti chiarimenti.

PUNTO A) dell'istanza del Creditore

Nell'istanza del Creditore procedente si cita l'atto d'obbligo del 12/10/2011 (rep. 1634-racc. 931) a rogito Notaio Dott. Gabriele Sciumbata, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Roma 1 in data 14/10/2011(form. 115559/73849), per il quale risulta che il Comune di Roma ha provveduto a svincolare dalla "Legge Tognoli" n. 50 boxes siti in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A;

CHIARIMENTO DELL'ESPERTO

Tale atto di parziale svincolo e relativa formalità di trascrizione è stato già indicato dal sottoscritto nella perizia depositata in risposta al quesito) circa l'esistenza di vincoli, servitù, usi civici, ecc., oltre alle anche citate altre formalità di ATTI D'OBBLIGO sull'esistenza dei vincoli di pertinenzialità dei box per cui è stata la natura stessa edificatoria dell'autorimessa in deroga alle prescrizioni urbanistiche, quale parcheggio privato pertinenziale in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 e i relativi titoli edilizi autorizzativi rilasciati.

Nello specifico, l'atto di parziale svincolo di n. 50 box del 2011 riportato dal Creditore procedente, si precisa che esso verte sugli indicati subalterni che interessano altre porzioni della più vasta autorimessa costituita da n. 223 box auto oltre a posti auto esterni, non ricompresi nei n. 79 box auto e posti auto colpiti dal presente pignoramento di cui è in incarico il sottoscritto esperto.

Di tali n. 50 box, infatti, solo uno (n.1) distinto al n. 32 (sub.32) al piano S1 al NCEU di Roma foglio 425 part. 911 sub. 32, indicato come LOTTO n. 8.



Gli altri n. 49 box dichiarati essere svincolati, non coincidono con i residui n. 78 oggetto del presente pignoramento e pertanto quest'ultimi oggetto della presente procedura devono intendersi gravati del vincolo di pertinenzialità come indicato in perizia.

PUNTO B) dell'istanza del Creditore

Che è interesse della ***** , al fine di rendere maggiormente commerciabili i rimanenti cespiti (n. 58 Box), cercare di evitare di pregiudicare ulteriormente le sue ragioni di credito, e che il CTU nominato, Arch Roberto Giannini, venga riconvocato per chiarimenti, al fine di verificare se presso il Comune di Roma possa essere autorizzato lo svincolo dalla "Legge Tognoli" anche dei rimanenti boxes oggetto della presente procedura esecutiva, la cui prossima asta è fissata per il 04 giugno 2024;

CHIARIMENTO DELL'ESPERTO

Riguardo l'eventuale "pregiudizio" sulla commerciabilità dei box, il sottoscritto chiarisce che in perizia al relativo paragrafo sulla stima commerciale dei singoli cespiti (box) quali lotti autonomi in vendita, ha valutato tutti i box e posti auto oggetto del pignoramento con valori commerciali del libero mercato, pur attendendo la presenza del detto vincolo pertinenziale.

Tale valutazione prodotta dal sottoscritto è stata formata sul convincimento che la valutazione di una eventuale decurtazione del pieno valore commerciale dei box, vista la presenza del vincolo pertinenziale, è stata dal sottoscritto valutata essere ricompresa nell'applicata rituale detrazione del 10% secondo le indicazioni della sezione IV immobiliare che tutela l'aggiudicatario dalla presenza di alee e garanzie varie, pur atteso che nella pubblicità il vincolo pertinenziale viene ad essere chiaramente indicato.

Inoltre, si è anche valutato che il detto valore commerciale, così già stimato decurtato del 10%, viene altresì posto all'asta con ulteriore ribasso. Per tali ragioni, proprio per non mortificare "ab origine" il valore commerciale dei beni, **il sottoscritto esperto li ha valutati al pieno mercato immobiliare**, non ritenendo così di aver prodotto pregiudizio alcuno sul valore a base d'asta dei beni, la cui presenza del vincolo pertinenziale pubblicizzato nell'asta, pur comprendendo che possa rappresentare un elemento non per tutti i proponenti incentivante all'acquisto, non può essere occultato nella descrizione dei beni in vendita.

In merito alla richiesta all'esperto di verificare se tale vincolo pertinenziale gravante sui box pignorati, possa essere "svincolato" dalla Legge Tognoli, il sottoscritto chiarisce quanto segue.

L'autorimessa privata di 223 box auto oltre posti scoperti, di cui ai n. 79 beni oggetto del presente pignoramento, pone la sua ragione edificatoria proprio ai sensi della Legge Tognoli 122/89 e precedente assetto normativo urbanistico, atto a garantire il soddisfacimento degli "standard urbanistici" in materia di spazi destinati ai parcheggi atti a soddisfare il requisito di 1mq di parcheggio ogni 10mc di costruzione.

*L'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (cd. legge ponte) ha inserito l'art. 41-sexies nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 così formulato «Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni venti metri cubi di costruzione». Il rapporto tra i metri quadri degli spazi per parcheggio ed i metri cubi di costruzione, comunemente definito standard urbanistico, è stato raddoppiato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (cd. legge Tognoli): **1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione**. abbia autorizzato l'atto di cessione. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012)*



L'atto di parziale svincolo indicata nell'atto del 2011 citato del Creditore, indica che lo svincolo dalla pertinenzialità di 50 box da destinare a parcheggio privato *non pertinenziale*, corrispondente ad un'area di 831mq:

“corrispondente alla superficie dei 50 (cinquanta) box esclusi dal vincolo di pertinenzialità di cui alla legge 122/89, rimanendo così la restante superficie del fabbricato a parcheggio pertinenziale ai sensi della citata legge 122/89.”

Dunque, nell'atto stesso si cita da una parte, che la superficie pertinenziale dei 50 box viene svincolata dal vincolo di pertinenzialità della L. 122/89, mentre la rimanente porzione del fabbricato, **cioè quella dove insistono**, assieme a più ampia consistenza, **i 79 box oggetto del presente pignoramento**, rimane vincolata a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/89 confermando ancor di più in tal senso, la permanenza del vincolo di pertinenzialità già formalizzato con i precedenti atti d'Obbligo propedeutici e necessari al rilascio dei Permessi di costruire dell'autorimessa rilasciati.

Al fine di verificare, sulla scorta della attuale normativa urbanistica in materia di parcheggi pertinenziali e standard urbanistici, l'eventuale esistenza di procedure o circostanze applicabili in deroga alla L. 122/89 onde poter valutare un ipotetico svincolo del gravame pertinenziale dei detti box e posti auto, il sottoscritto si è recato il giorno 19 aprile 2024 presso gli uffici tecnici di Roma Capitale – Dipartimento mobilità e trasporti – ufficio parcheggi privati in Via Capitan Bavastro n. 94 ed anche presso il Dipartimento 9° - P.A.U. in Piazza della Civiltà del Lavoro 10 Ufficio rilascio Permessi di costruire, potendo acquisire presso i funzionari e quadri dirigenziali del settore, riscontri tecnici e documentazione attinente la questione.

Non sono risultate in essere procedure surrogative, salvo la possibilità prevista dalla modificazione della Legge Tognoli 122/89 come modificata dalla L. 35/2012 di poter trasferire la pertinenzialità dei box in vendita ad un immobile principale sito all'interno del Comune Di Roma (come del resto sono stati trasferiti i box già venduti).

Nel merito del detto atto d'Obbligo del 2011 di parziale svincolo, si precisa che il sottoscritto ha acquisito in forza del proprio mandato di CTU/esperto, gli esiti di risposta del Dipartimento 9° e Municipio 18° di cui alla documentazione aggiuntiva allegata al detto atto del 2011 presentata al Dip. 9° con missiva prot. 73647 del 03-10-2011 (si allega missiva), per la quale il Dipartimento ha emesso risposta prot. 76537 del 12-10-2011 (si allega) in cui si scrive che per l'autorimessa specifica: *“la realizzazione di parcheggi privati è ammessa esclusivamente ai sensi e con le modalità dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122/89”*

E si invita (essendo la stessa missiva indirizzata anche alla U.O.T. Mun. 18° (ora 13°) di effettuare le verifiche di competenza.

Altresì il Municipio 18 risponde in data 26-10-2011 prot. 87586 del 02-11-2011 (si allega) che:

“si ribadisce il rispetto delle condizioni generali previste dal titolo abilitativo sopra citato e quelle sottoscritte negli atti d'obbligo registrati e trascritti per la realizzazione del parcheggio ai sensi della ex L. 122/89; in particolare per il vincolo della destinazione d'uso e pertinenzialità previsto dalla Legge.”

Per quanto sopra esposto, anche alla luce dei confronti che il sottoscritto ha avuto con i funzionari tecnici e quadri degli uffici indicati, nel merito degli attuali residui n. 58 box e posti auto ancora da vendere oggetto della presente procedura esecutiva, non è emersa la



possibilità normativa di poter trasferire i box in oggetto senza il vincolo di pertinenzialità per cui è stata la loro natura edificatoria prevista dalla L. 122/1989.

Attese quindi le attuali disposizioni e normative urbanistiche in materia di “standard urbanistici” per le dotazioni di spazi di parcheggi pertinenziali a supporto delle costruzioni, edificati in regime di L. 122/89 e s.m.i., il sottoscritto esperto dichiara che **non ha elementi**, oltre alle indicate prescrizioni urbanistiche, che possano evidenziare l'esistenza di condizioni alternative al vincolo di pertinenzialità imposto dagli atti d'obbligo per cui è stata ragione il rilascio dei titoli edilizi autorizzativi della autorimessa.

Si ritiene pertanto di confermare quanto già riferito nella relazione peritale d'ufficio, sulla sussistenza del vincolo di pertinenzialità per i box oggetto del presente pignoramento.

Roma, 24 aprile 2024

Con Osservanza
L'Esperto estimatore
Arch. Roberto Giannini

Allegati:

- prenotazione appuntamento del sottoscritto TUPASSI del 24-04-2024;
- Missiva della ***** della documentazione integrativa allegata all'atto d'Obbligo 12/10/2011 (rep. 1634- racc. 931) trasmessa al Dip. 9° prot. 73674 del 03-10-2011;
- Risposta del Dip. 9°/P.A.U. alla documentazione integrativa prot. 76537 del 12-10-2011;
- Riscontro del Municipio 18 prot. 87586 del 02-11-2011 alla comunicazione del P.A.U. registrata al prot. 82540 del 13-10-2011.

