
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica del Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 2038/2016. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Barbara Pirocchi.

Promossa da

Codice fiscale:
Amministratore pro-tempore
Rappresentato e difeso dall'Avv.
e dall'Avv.

PEC: *****
PEC: _____

Contro

Codice fiscale:

PEC: _____

Intervenuti (Procedente nella Procedura Esecutiva RGE 133/2019)

Codice fiscale:
Rappresentata e difesa dall'Avv

PEC: *****

Custode

Avv. Luciana Forte
PEC: *****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
I beni pignorati.....	12
Il regime giuridico dei box auto	13
Conclusioni.....	16
Limiti dell’incarico	16
Elenco degli allegati.....	16



INCARICO

Nel corso dell'udienza del 28 ottobre 2021, con provvedimento della Dott.ssa Barbara Pirocchi, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva incaricato di "... verificare gli accertamenti effettuati dal procuratore del creditore e ad effettuare le opportune integrazioni all'elaborato peritale ...". Il sottoscritto provvedeva a depositare telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e nel corso dell'udienza del 23 febbraio 2022 il quesito veniva riformulato invitando "... il CTU a verificare la sussistenza o meno sugli immobili pignorati, costituiti da box, del vincolo di pertinenzialità con gli immobili dello stabile in cui insistono impedendone, se del caso, la libera alienabilità ...".

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva RGE 2038/2016 ha ad oggetto "... i seguenti diritti immobiliari:

- Piena proprietà box auto sito in Via della Marranella n.47 p.S1 interno 1, Foglio 629, Particella 1172, sub 15, Zona Cens. 3, categoria C/6, Classe 7 consistenza 21 mq;
- Piena proprietà box auto sito in Via della Marranella n.47 p.S1 interno 2, Foglio 629, Particella 1172, sub 16, Zona Cens. 3, categoria C/6, Classe 7 consistenza 35 mq;
- Piena proprietà box auto sito in Via della Marranella n.47 p.S1 interno 1, Foglio 629, Particella 1172, sub 20, Zona Cens. 3, categoria C/6, Classe 7 consistenza 22 mq ...".

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva RGE 133/2019, poi riunita a quella sopra citata, ha ad oggetto "... i seguenti immobili di proprietà della medesima, con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali:

A) Con riferimento al mutuo fondiario a rogito del Notaio Avv. Francesco Riccio di Roma del 5.10.2005, rep. n. 48745 e racc. n. 15784 e successivo atto di erogazione e quietanza definitivo, ammortamento e frazionamento del 30.12.2005, Rep. n. 49191: "in Comune di Roma, alla Via Marranella n. 47, numero 7 (sette) boxes per auto, siti all'interno del parcheggio interrato articolato su due livelli di piano, insistenti su area estesa di mq circa 1.050, identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 629:

- 1) **P.lla 1126, sub 7**, cat. F/03, int. 35, sup. comm.le mq 43, piano S2;,confinante con subb 8-9-10;
- 2) **P.lla 1126, sub 8**, cat. F/03, int. 36, sup. comm.le mq 24, piano S2;,confinante con subb 7-9-2;
- 3) **P.lla 1126, sub 9**, cat. F/03, int. 37, sup. comm.le mq 19, piano S2;,confinante con subb 7-8-10-2 (area manovra);
- 4) **P.lla 1126, sub 10**, cat. F/03, int. 38, sup. comm.le mq 46, piano S2;,confinante con subb 7-9-11-2 (area manovra);
- 5) **P.lla 1126, sub 11**, cat. F/03, int. 39, sup. comm.le mq 26, piano S2;,confinante con subb 10-12-2 (area manovra);
- 6) **P.lla 1126, sub 12**, cat. F/03, int. 40, sup. comm.le mq 27, piano S2;,confinante con subb 11-2 (area manovra);



7) **P.lla 1126, sub 13**, cat. F/03, int. 53, sup. comm.le mq 19, piano S2,,confinante con subb 14-2 (area manovra);

B) Con riferimento al mutuo a rogito del Notaio Dott. Francesco Riccio di Roma del 28.07.2009, rep. n. 51160 e racc. n. 17595 e successivo atto di modifica parziale ed implementazione delle pattuizioni contrattuali e di erogazione finale e quietanza svincolo e frazionamento ipotecario del 25.08.2010, Rep. n. 12509 e Racc. n. 4056 a rogito del Notaio Dott. Giorgio Mario Calissoni di Roma, e precisamente:

In Comune di Roma, alla via della Marranella n. 47, numero 5 (cinque) boxes per auto, siti all'interno di parcheggio interrato, insistenti su un terreno della superficie catastale di mq 1554 con entrostante edificio residenziale confinante con particelle 316, 317, 484, 342 e 1099 del foglio 629, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 629**:

1) **p.lla 1172, sub. 15**, cat. C/6, piano S1, int. 1, sup. comm.le mq 21;

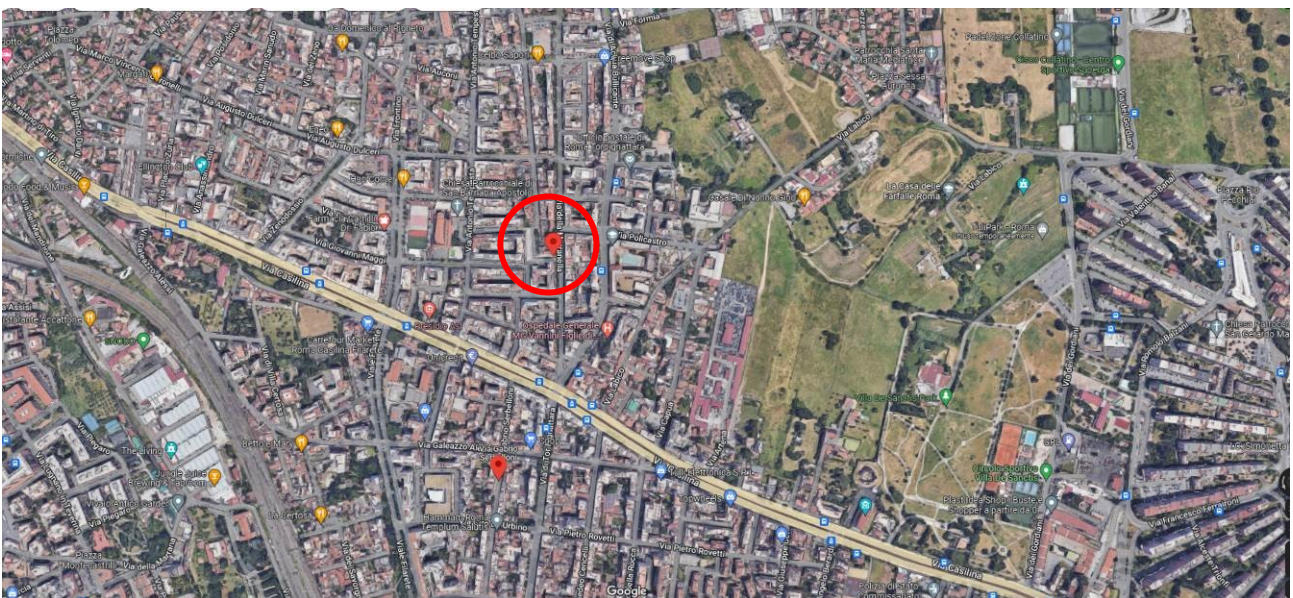
2) **p.lla 1172, sub. 16**, cat. C/6, piano S1, int. 2, sup. comm.le mq 35;

3) **p.lla 1172, sub. 19**, cat. C/6, piano S1, int. 5, sup. comm.le mq 18;

4) **p.lla 1172, sub. 20**, cat. C/6, piano S1, int. 6, sup. comm.le mq 22;

1) **p.lla 1172, sub. 22**, cat. C/6, piano S1, int. 8, sup. comm.le mq 15 ...”.

All'atto del sopralluogo del 21 febbraio 2022 si è potuto accertare che le porzioni immobiliari pignorate sono parte di un'autorimessa che ha accesso da Via della Marranella, n. 47 ed è ubicata nel quadrante sud est della Capitale, in un ambito delimitato dalla Via Casilina, Via Antonio Tempesta, Via Augusto Dulceri e Via dell'Acqua Bullicante: detta autorimessa è inserita all'interno di un tessuto eterogeno costituito in parte da case realizzate in muratura, alcune anche di tipo ultrapopolare, che si alternano ad edifici di più recente costruzione, in conglomerato di calcestruzzo armato, che si elevano per 7/8 piani fuori terra; detto tessuto è caratterizzato da una carenza cronica di *standards* urbanistici quali verde, servizi e parcheggi. Quanto sopra descritto meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale





Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da una serie di box auto siti all'interno di autorimesse, ubicate al di sotto del piano di campagna, e realizzate in data successiva al 1° settembre 1967: nel corso del sopralluogo effettuato alla presenza del custode Avv. Luciana Forte e del legale rappresentante della ***** , sig. ***** , è stato riferito dallo stesso sig. ***** che dette autorimesse, che hanno accesso tutte da Via della Marranella, n. 47, sono state realizzate in virtù di più titoli edilizi: una è stata realizzata in virtù della Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Municipio VI in data 31 luglio 2001 e registrata al protocollo n. 29879 e successive varianti, mentre l'altra, unitamente al soprastante edificio, è stata realizzata in virtù del Permesso di Costruire n. 1285 del 7 dicembre 2006 e successive varianti. Per la prima autorimessa, originariamente prevista su tre livelli interrati, sono stati stipulati tre distinti atti d'obbligo tutti ai rogiti del notaio Francesco Riccio di Roma.

Il primo di detti atti d'obbligo, allegato alla presente relazione sotto la lettera "A", omessi gli allegati, è stato stipulato in data 4 ottobre 2001, rep. 43548, racc. 12892 ed è relativo al "... terreno sito in Roma, località "Marranella", Tra Via Via Mario Cartaro, Via Francesco Baratti, Via della Marranella e Via Ludovico Pavoni, della superficie catastale di metri quadrati 1717 (millesettecentodiciassette), distinto nel N.C.T. del Comune di Roma, al foglio 629, particelle 338, 973, 357, 358, 350, 1097 (ex 356/a) e 1096 ...", acquistato dalla ***** con atti a rogito:

- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 15 giugno 2000, rep. 42252/12250;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 26 febbraio 2001, rep. 42965/12628;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 24 maggio 2001, rep. 43190/12730.

Nel citato atto è indicato "... che la detta società ha presentato in data 4 agosto 2001 al n. 30489 di protocollo una D.I.A. per la costruzione di un'autorimessa interrata sul terreno stesso, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto mediante il quale la stessa si obblighi:

- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3480 (tremilaquattrocentottanta), distribuita su tre livelli, a parcheggio privato pertinente agli edifici, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 2038/2016

- a realizzare, sulla Via Mario Baratta, una strada di viabilità, di categoria 2000 kg al metro quadrato, da destinare ad uso pubblico, strada la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale e che risulta contornata in colore bleu nella planimetria costituente parte integrante del presente atto, che si allega sotto la lettera "A";

- a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione della detta strada, il capitolato delle opere da eseguire;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre vegetale di almeno 60 cm ...";

Il successivo atto d'obbligo, allegato alla presente relazione sotto la lettera "B", omessi gli allegati, è stato stipulato in data 14 marzo 2002, rep. 44586, racc. 13156 ed è relativo al medesimo immobile; nel citato atto è indicato "... - che la detta società ha presentato in data 4 agosto 2001 al n. 30489 di protocollo una D.I.A. ai sensi della L. 662/96 per la costruzione di un'autorimessa interrata sul terreno stesso e, a tal fine, ha stipulato atto d'obbligo con mio rogito in data 4 ottobre 2001 rep. 43548/12892, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 10 ottobre 2001 al n. 9661/1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 9 ottobre 2001 al n. 56418 di formalità;

- che il Comune di Roma subordina il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto mediante il quale la stessa, a precisazione ed integrazione del suindicato atto d'obbligo, si obblighi:

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato a box auto con vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari comprese negli edifici circostanti nell'ambito di metri 800 (ottocento) di raggio, così come riportato nella planimetria che si allega sub "A", conforme a quella del progetto e costituente parte integrante del presente atto, planimetria nella quale la superficie destinata parcheggio è contornata in colore rosso;

- a produrre entro dodici (dodici) mesi dalla ultimazione dei lavori l'elenco degli acquirenti dei boxes auto, la copia dei contratti di cessione con inserito il vincolo di pertinenza all'unità immobiliare principale;

- a destinare ad uso pubblico la strada di progetto, contornata con colore bleu nella allegata planimetria conforme a quella del progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nonché a provvedere a tutte le relative opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed a realizzare la strada, il tutto in conformità di quanto previsto alle voci "atto d'obbligo" e "Prescrizioni esecutive opera stradale" contenute nell'inserito che si allega sub "B" quale parte integrante del presente atto ...".

Il terzo atto d'obbligo, allegato alla presente relazione sotto la lettera "C", omessi gli allegati e relativo al già citato lotto di terreno, è stato stipulato in data 4 febbraio 2003, rep. 45895, racc. 13679 e costituisce una rettifica dei precedenti atti; nel citato atto è indicato "...a) - che con atto a mio rogito in data 4 ottobre 2001, rep. 43548/12892, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 10 ottobre 2001 al n. 9661/1 e trascritto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 9 ottobre 2001 al n. 56418 di formalità, la costituita " " – proprietaria del terreno sito in Comune di Roma, località "Marranella", tra Via Mario Cartaro, Via Mario Baratta, Via della Marranella e Via Ludovico Pavoni, della superficie catastale di metri quadrati 1717 (millesettecentodiciassette), distinto nel N.C.T. del Comune di Roma, al foglio 629, particelle 338, 973, 357, 358, 350, 1097 (ex 265/a) e 1096 – in



ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Roma per il rilascio della concessione relativa alla costruzione di un'autorimessa interrata sul suddescritto terreno, si è obbligata nei confronti del Comune di Roma:

- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3480 (tremilaquattrocentottanta), distribuita su tre livelli, a parcheggio privato pertinente agli edifici, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;

- a realizzare, sulla Via Mario Baratta, una strada di viabilità, di categoria 2000 kg. al metro quadrato, da destinare ad uso pubblico, strada la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale;

- a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione della detta strada, il capitolato delle opere da eseguire;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre vegetale di almeno 60 cm ...”;

b) – che, a precisazione ed integrazione del suindicato atto d'obbligo la “ ”, con atto a mio rogito in data 14 marzo 2002, rep. 44586/13156, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 25 marzo 2002 al n. 3255/1 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 il 21 marzo 2002 al n. 19159 di formalità, si è obbligata nei confronti del Comune di Roma:

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato a box auto con vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari comprese negli edifici circostanti nell'ambito di metri 800 (ottocento) di raggio;

- a produrre entro dodici (dodici) mesi dalla ultimazione dei lavori l'elenco degli acquirenti dei boxes auto, la copia dei contratti di cessione con inserito il vincolo di pertinenza all'unità immobiliare principale;

- a destinare ad uso pubblico la strada di progetto, contornata con colore bleu nella allegata planimetria conforme a quella del progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nonché a provvedere a tutte le relative opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed a realizzare la strada, il tutto in conformità di quanto previsto alle voci “atto d'obbligo” e “Prescrizioni esecutive opera stradale” contenute nell'inserito che allegato sub “B” allo stesso atto. Il tutto come risulta dalle planimetrie allegate ai rettificandi atti.

c) che si è constatato che nei detti atti la “Denuncia di Inizio Attività” (D.I.A.) che la costituita società ha inviato al Comune di Roma è stata erroneamente indicata come presentata in data 4 agosto 2001 al n. 30489 di protocollo anziché in data 31 luglio 2001 al n. 29879 di protocollo e che una delle strade confinanti del terreno è stata erroneamente indicata in “Via Francesco Baratti” anziché in “Via Mario Baratta”;

d) che le parti, avendo rilevato l'errore, intendono rettificare gli atti che lo contengono, sostituendo con effetto “ex tunc” i dati errati con quelli esatti, mantenendo ferme ed invariate le restanti parti degli atti stessi; tanto premesso da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto la “ ” a parziale rettifica dei precedenti atti a mio rogito in data 4 ottobre 2001, rep. 43548/12892, ed in data 14 marzo 2002, rep. 44586/13156, a mezzo del costituito Amministratore Unico, dichiara che:



- la “Denuncia di Inizio Attività” (D.I.A.) per la costruzione di un’autorimessa interrata sul terreno descritto in premessa, è stata presentata al VI Comune di Roma in data 31 luglio 2001 protocollo n. 29879;

- una delle strade confinanti con il terreno di cui sopra è “Via Mario Baratta” e non “Via Francesco Baratti”. Conferma integralmente nel resto il contenuto dei suindicati atti a mio rogito in data 4 ottobre 2001, rep. 43548/12892, ed in data 14 marzo 2002, rep. 44586/13156 ...”.

Un atto d’obbligo, ancora ai rogiti del notaio Francesco Riccio di Roma ed allegato alla presente relazione sotto la lettera “D”, omessi gli allegati, stipulato in data 19 giugno 2006, rep. 49658, racc. 16599, è relativo al progetto presentato in data 15 luglio 2002 n. 45395 di protocollo per la costruzione di un edificio residenziale sul lotto di terreno acquistato dalla ***** con atti a rogito:

- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 15 giugno 2000, rep. 42252/12250;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 26 febbraio 2001, rep. 42965/12628;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 24 maggio 2001, rep. 43190/12730;
- del notaio Garofalo di Roma in data 23 giugno 2004, rep. 92182 e in data 24 giugno 2004, rep. 92197/11881 (scrittura privata autenticata nelle firme);
- del notaio Bruno di Roma in data 11 ottobre 2005, rep. 13171/4413.

Con il citato atto al ***** si è obbligata nei confronti del Comune di Roma:

“... - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l’area di mq 2182 (duemilacentottantadue) di sua proprietà, descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria, conforme a quella del progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, allegata sotto la lettera “A”;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 355,45 (trecentocinquantacinque virgola quarantacinque) a parcheggio privato e di mq 87,80 (ottantasette virgola ottanta) a parcheggio privato di uso pubblico, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante del presente atto sotto la lettera “A”, nella quale la superficie destinata a parcheggio è contornata in rosso;

- a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonché a porre a dimora n. 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria, allegata sotto la lettera “A”, conforme al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono contornate in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso dei locali al piano interrato ed al piano servizi, così come riportato nella planimetria, allegata sotto la lettera “A”, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;

- fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto, ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così come riportato nella planimetria allegata sotto la lettera “A”, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante



del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvi i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto ...”.

Un ulteriore atto rettificativo ed integrativo di atto d’obbligo, allegato alla presente relazione sotto la lettera “**E**”, omessi gli allegati, ancora ai rogiti del notaio Francesco Riccio di Roma, è stato stipulato in data 15 aprile 2009, rep. 51017, racc. 17493, ed è relativo all’area “... sita in Comune di Roma tra Via Mario Cartaro, Via Mario Baratta, Via della Marranella e Via Ludovico Pavoni, distinta nel N.C.T. al foglio 629, particella 343, 1126, 315, 1114 e 1172 ...”, pervenuta alla ***** in forza dei seguenti atti, come indicato nell’atto stesso:

- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 15 giugno 2000, rep. 42252/12250 per l’acquisto della particella 1126 ex 485;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 26 febbraio 2001, rep. 42965/12628 per l’acquisto della particella 1114, derivata dalla fusione delle particelle 357, 358 e 1097;
- del notaio Francesco Riccio di Roma in data 14 marzo 2001, rep. 43190/12730 per l’acquisto della particella 1172, ex 348, e particella 574;
- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Garofalo di Roma in data 23 giugno 2004, rep. 92182 e in data 24 giugno 2004, rep. 92197/11881 per l’acquisto della particella 315;
- del notaio Bruno di Roma in data 11 ottobre 2005, rep. 13171/4413 per l’acquisto della particella 343.

Nel citato atto è riportato “... 3) che per mero errore materiale, nel detto atto a mio rogito in data 19 giugno 2006 rep. 49658 l’area è stata indicata come avente una superficie di mq 2182 (duemilacentottantadue), anziché di mq 1554 (millecinquecentocinquantaquattro), e relativamente ai dati catastali, è stata omessa l’indicazione delle particelle 1114 e 1172 del foglio 629, nonché l’indicazione di un titolo di provenienza;

4) – che la parte, avendo rilevato l’errore, intende rettificarlo sostituendo il dato errato con quello esatto ed integrando l’atto con i dati omessi, il tutto con effetto “ex tunc”, mantenendo fermo ed invariato la restante parte dell’atto; tanto premesso da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, il sig. _____, nella qualità, a parziale rettifica ed integrazione del precedente atto a mio

rogito in data 14 giugno 2001 (**2006 ndr**) rep. 49658, dichiara che la superficie dell’area oggetto del rettificando atto è di mq 1554 (millecinquecentocinquantaquattro) anziché di mq 2.182 e gli esatti dati catastali dell’area sono i seguenti: N.C.T. del Comune di Roma

Foglio 629:

- particella 343;
- particella 1126;
- particella 315;
- particella 1114;
- particella 1172;

CONFERMA

integralmente nel resto il contenuto del suindicato atto a mio rogito in data 19 giugno 2001 (**2006 ndr**) rep. 49568/16599 ...”.



Di un ulteriore atto d'obbligo ai rogiti del notaio Francesco Riccio di Roma, stipulato in data 26 maggio 2009, rep. 51055, racc. 17521, si è avuta notizia dagli esiti degli accertamenti effettuati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate – Territorio: detto atto è collegato alla formalità 28282 del 22 aprile 2009 ed è, con tutta probabilità, a rettifica delle imprecisioni contenute nell'atto di cui alla citata formalità; infatti, in detto atto, per mero errore e come indicato nel testo della presente relazione, il precedente atto rep. 49568 era stato stipulato in data 14 giugno 2006 e non in data 14 giugno 2001.

Un ultimo atto d'obbligo è stato stipulato dal notaio Loredana Bocca di Palestrina, in data 24 marzo 2010, rep. 21390, racc. 14959, allegato alla presente relazione sotto la lettera "F", omessi gli allegati, ed è relativo all'area, di proprietà della ***** " ... sita in Comune di Roma tra Via Mario Cartaro, Via Mario Baratta, Via della Marranella e Vicolo Ludovico Pavoni, distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Roma (RM) al Foglio 629:

- particella 343, ente urbano, are 08.89;
- particella 1126, ente urbano, are 03.54;
- particella 315, ente urbano, are 00.51;
- particella 1114, ente urbano, senza consistenza;
- particella 1172, ente urbano, are 02.60 ...".

Nell'atto d'obbligo è indicato "... che la stessa società " " ha presentato, in data 1 ottobre 2009 al n. 62.812 di protocollo, un progetto per l'avvenuta realizzazione di variante ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380/01 e completamento dei lavori del permesso di costruire n. 1285 del 7 dicembre 2006 con sottostante parcheggio ai sensi della Legge 122/89 e delle Delibera C.C. 195/97, realizzato con D.I.A. prot. n. 14.868 del 9 aprile 2001 del Municipio VI; - che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte della società " " , di un atto mediante il quale, la stessa società si obbliga a: (... omissis ...) **TUTTO CIÒ PREMESSO** da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, la società " " , in persona del suo legale rappresentante il signor " " , desiderando di uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, **SI IMPEGNA** - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) a parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97, assunto l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo;

- non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere irrevocabilmente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (sessanta), così come risulta nella planimetria che, sottoscritta ai sensi di legge dal comparente e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, previa lettura e visione datane da me Notaio al comparente, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, e quelle destinate a giardino sono colorate in verde;



- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;

- a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 450 (quattrocentocinquanta) a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemare così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso;

- a realizzare e cedere la strada di viabilità di categoria 2000 (duemila) Kg. al metro quadrato sulla via Mario Buratta così come richiesto dal Municipio VI in sede di conferenza dei servizi del 9 febbraio 2005 ...".

Sulla base degli elementi presenti nei citati atti d'obbligo il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia dei documenti presenti all'interno dei fascicoli edilizi giacenti presso il Municipio 5 (già Municipio VI) e presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale: le istanze sono state inoltrate in data 20 gennaio 2022 e registrata al protocollo n. CF/2022/0008142 quella al Municipio 5, ed in data 1 febbraio 2022 e registrata al protocollo n. QI/16409 quella al Dipartimento PAU; alla data odierna a detta ultima istanza non è stato dato ancora seguito mentre il Municipio ha fissato un appuntamento nel corso del quale ha rappresentato la situazione dell'intervento edilizio che, come si evince dalla sola narrazione della cronistoria degli atti d'obbligo, è iniziato nel 2001 e nel 2010 risultava ancora da completare. Il Municipio ha anche riferito di un'ultima pratica edilizia presentata ai sensi dell'art. 37 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per accertamento di conformità e completamento di opere.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'archivio notarile proprio al fine di prendere conoscenza dei contenuti degli atti d'obbligo sopra riportati, senza la possibilità di poter estrarre copia integrale di detti atti a causa delle dimensioni degli elaborati grafici allegati agli atti stessi, che non sono riproducibili con gli ordinari strumenti a disposizione dell'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, mentre alcuni atti sono stati forniti dai legali delle parti creditrici.

Un ulteriore accertamento è stato effettuato presso lo studio del notaio Loredana Bocca che ha stipulato l'ultimo dei citati atti d'obbligo e che per alcuni aspetti riassume, almeno dal punto di vista degli impegni assunti nei confronti del Comune di Roma, ora Roma Capitale, lo stato della situazione: il notaio ha fornito una copia dell'atto stipulato in data 24 marzo 2010, rep. 21390, racc. 14959.

Un ultimo accertamento è stato effettuato, anche grazie alla disponibilità del sig. ***** , presso lo studio di architettura che ha realizzato l'autorimessa con la DIA del 2001 ed ha progettato sul limitrofo lotto l'edificio a destinazione residenziale: nell'occasione sono stati forniti l'elaborato grafico allegato al già citato atto del notaio Loredana Bocca, il grafico allegato al Permesso di Costruire n. 406 del 23 giugno 2010 e l'ulteriore pratica edilizia presentata presso il Municipio in data 15 dicembre 2014 e registrata al protocollo CF/203398. Proprio sulla base del grafico allegato al citato Permesso di Costruire è possibile ricostruire la storia, almeno dal punto di vista dei titoli edilizi, dell'organismo edilizio in argomento. Infatti, l'elaborato grafico riporta la cronologia dei titoli edilizi che si sono succeduti nel tempo e che sono di seguito elencati:

- DIA prot. n. 29879 del 31 luglio 2001;



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 2038/2016

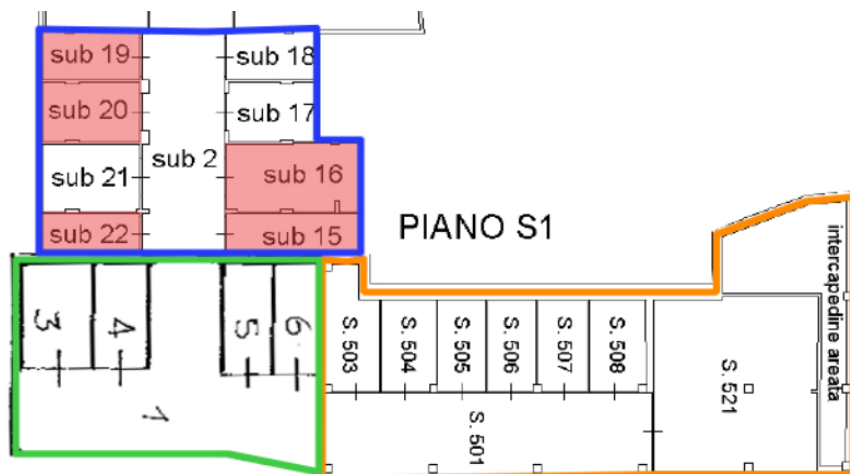
- DIA prot. n. 21286 del 21 maggio 2004;
- DIA prot. n. 37185 del 4 agosto 2006;
- Conferenza dei Servizi del 9 febbraio 2005 (per la sistemazione della strada prevista al di sopra dell'autorimessa);
- Permesso di Costruire n. 1285 del 7 dicembre 2006;
- Permesso di Costruire n. 406 del 23 giugno 2010;
- SCIA protocollo n. 203398 del 15 dicembre 2014;




TUTTO CIÒ PREMESSO

sulla base della documentazione agli atti della Procedura Esecutiva e dei contenuti del citato atto a rogito del notaio Loredana Bocca di Palestrina, nonché dell'ulteriore documentazione resa disponibile dallo stesso sig. ***** , è possibile riferire quanto segue.

I BENI PIGNORATI

Agli atti della Procedura Esecutiva sono presenti due elaborati tecnici redatti dall'arch. Carlo Mariani: il primo, redatto nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 2038/2016, riguarda tre box auto e precisamente quelli identificati presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 629, particella 1172, subalterni 15 (lotto 1), 16 (lotto 2) e 20 (lotto 3) mentre il secondo elaborato peritale, redatto relativamente agli immobili oggetto della Procedura Esecutiva RGE 133/2019, poi riunita alla Procedura Esecutiva RGE 2038/2016 ha ad oggetto le unità immobiliari identificate al foglio 629, particella 1126, subalterni 7 (lotto 1), 8 (lotto 2), 9 (lotto 3), 10 (lotto 4), 11 (lotto 5), 12 (lotto 6), 13 (lotto 7) e della particella 1172 i subalterni , 15 (lotto 8), 16 (lotto 9), 19 (lotto 10), 20 (lotto 11), 22 (lotto 12): l'ubicazione dei citati box meglio risulta dalla ricostruzione dei diversi elaborati planimetrici che interessano le diverse particelle in cui le unità pignorate sono evidenziate in colore rosso; la ricostruzione degli elaborati planimetrici è di seguito riportata.





-  Foglio 629 particella 1172
-  Foglio 629 particella 1126
-  Foglio 629 particella 343

I beni pignorati presenti al livello -1





 Foglio 629 particella 1126

 Foglio 629 particella 343

I beni pignorati presenti al livello -2

IL REGIME GIURIDICO DEI BOX AUTO

La lunga vicenda che ha portato alla realizzazione dell'autorimessa sembra contenere alcune contraddizioni: la prima fase della realizzazione è stata effettuata sulla base di una Denuncia di Inizio Attività, procedura prevista dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662: detta norma stabilisce che "... i seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537: ... h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del otto su cui insiste il fabbricato ...". Detto tipo di parcheggi si differenziano da quelli cosiddetti "Tognoli", previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, per alcuni aspetti fondamentali: i parcheggi "Tognoli" sono caratterizzati da un vincolo di pertinenzialità molto rigido, possono essere realizzati, anche in deroga agli strumenti urbanistici, mediante autorizzazione edilizia (non più presente nel nostro ordinamento) che è peraltro caratterizzata dalla gratuità, ovvero non subordinata al pagamento degli oneri concessori: nel caso di conformità allo strumento urbanistico ed in assenza di vincoli possono fruire di una sorta di silenzio-assenso e godono di un regime fiscale agevolato. I parcheggi previsti dalla Legge del 1996 sono realizzabili appunto mediante Denuncia di Inizio Attività, il cui presupposto è invece la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie. Il legislatore ha previsto per i parcheggi "Tognoli" un regime di circolazione estremamente rigido, quasi a voler compensare una serie di agevolazioni che la stessa Legge prevede per la realizzazione delle autorimesse (gratuità dell'intervento realizzabile anche in deroga agli strumenti urbanistici e regime fiscale agevolato) con l'intento di liberare le strade dalla presenza delle auto in sosta che sono ritenute una delle maggiori fonti della congestione del traffico. Un analogo regime vincolistico alla circolazione degli immobili non è riscontrabile per quelli realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività; per questi il regime della pertinenzialità, o forse sarebbe meglio dire dell'accessorietà, è presupposto per poter presentare la Denuncia di Inizio Attività ma successivamente alla realizzazione la necessità di cedere il bene principale, l'abitazione per esempio, unitamente all'autorimessa, viene meno.



Nel 2001, anno in cui viene presentata la Denuncia di inizio Attività per la realizzazione dell'autorimessa in Via della Marranella, viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il DPR 6 giugno 2001, n. 380, che entrerà a regime soltanto nel 2003 e la Legge Lunardi (Legge 21 dicembre 2001, n. 443); entrambe i provvedimenti apportano delle modifiche alla Legge 662/1996 ed alla Legge 122/1989: l'art. 136 del DPR 380/2001 abroga l'art. 2, comma 60, della Legge 662/96 così come l'art. 4 del decreto legge 398/1993, mentre la Legge 443/2001 assoggetta alla Denuncia di Inizio Attività una serie di interventi tra cui la realizzazione dei parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste l'edificio.

Per quanto ai parcheggi "Tognoli", l'art. 137 del DPR 380/2001 dispone che *"... all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente: "2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività ..."*: le differenze procedurali prima previste, nel 2001 si riducono drasticamente e per detti tipi di parcheggi sembra venir meno la possibilità di poterli realizzare anche in deroga agli strumenti urbanistici, visto il presupposto già ricordato della Denuncia di Inizio Attività (conformità alle norme urbanistiche ed edilizie).

In questo contesto viene realizzata l'autorimessa in Via della Marranella: da quanto riferisce il sig. ***** l'autorimessa è dapprima prevista su tre livelli nel sottosuolo, poi ridotti a due con le citate varianti alla DIA: per il perfezionamento del titolo edilizio vengono sottoscritti diversi atti d'obbligo, ai rogiti del notaio Francesco Riccio di Roma, con i quali l'attuatore dell'intervento, la ***** , si impegna, per quello che qui interessa, a mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa; fino a detto momento in nessuno degli atti d'obbligo è fatto riferimento alla Legge 122/89.

Successivamente, sul lotto limitrofo a quello in cui insiste l'autorimessa, viene costruito un edificio in cui vengono realizzati degli spazi di sosta previsti dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come introdotto dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, nota come "Legge Ponte", e quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale che sono in diretta comunicazione con il sovrastante edificio ed hanno accesso attraverso l'autorimessa la cui costruzione è iniziata nel 2001: le due autorimesse diventano di fatto un'unica autorimessa.

In data 1° ottobre 2009 la ***** ha presentato *"... al n. 62.812 di protocollo, un progetto per l'avvenuta realizzazione di variante ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380/01 e completamento dei lavori del permesso di costruire n. 1285 del 7 dicembre 2006 con sottostante parcheggio ai sensi della Legge 122/89 e della Delibera C.C. 165/97, realizzato con D.I.A. prot. n. 14.868 del 9 aprile 2001 del Municipio VI ..."*: il rilascio del titolo edilizio per detti interventi è stato subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, stipulato dal notaio Loredana Bocca di Palestrina in data 24 marzo 2010, rep. 21390, racc. 14959, con il quale la citata ***** si è impegnata *"... - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) a parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97, assunto l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo; - a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60*



(sessanta), così come risulta nella planimetria che, sottoscritta ai sensi di legge dal comparente e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera “A” per formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, previa lettura e visione datane da me Notaio al comparente, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, e quelle destinate a giardino sono colorate in verde; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso dei locali dell’intero edificio, così come riportato nell’allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; - a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 450 (quattrocentocinquanta) a parcheggio privato, assumendosene a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “A”, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso ...”.

Con la richiesta dell’accertamento di conformità e di ultimare dei lavori i parcheggi realizzati con la DIA del 2001 e con il progetto dell’edificio realizzato sul limitrofo lotto diventano, anche in termini di diritto, un organismo edilizio unitario assoggetto alle obbligazioni che la stessa società costruttrice ha assunto nei confronti dell’amministrazione capitolina e che discendono dai riferimenti normativi e regolamentari sopra citati, ossia la Legge 122/89 e la Deliberazione del Consiglio Comunale dell’8 agosto 1997, n. 165. Con detta ultima Delibera viene individuata la disciplina per l’attuazione dell’art. 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, così come integrato dal punto 90 dell’art. 17 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 (Legge Bassanini), relativamente ai casi in cui al momento della presentazione della richiesta per la realizzazione dei parcheggi ex art. 9, 1° comma della Legge 122/89, il richiedente abbia un valido titolo giuridico sull’area oggetto dell’intervento e non anche sugli edifici di cui i parcheggi stessi dovrebbero divenire pertinenza; la disciplina si applica ai parcheggi da realizzare e gli edifici, o parti di essi cui connettere con vincolo di pertinenzialità i parcheggi, sono quelli che sorgono sulle aree di prossimità, intendendosi con detto termine quelli la cui sagoma è interamente ricompresa all’interno della figura contenente l’area oggetto dell’intervento ed il cui perimetro è costituito dalle parallele, alla distanza di m 1000, dei singoli lati dell’area stessa. La copia della citata deliberazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera “G” ed alla quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento. Il disciplinare prevede altresì che “... a) prima del rilascio dell’autorizzazione edilizia, ovvero in corso di istruttoria, i richiedenti assumeranno l’impegno di destinare i realizzandi parcheggi a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all’acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo. Il rilascio dell’autorizzazione edilizia è subordinato alla sottoscrizione, da parte degli interessati, di atto d’obbligo registrato e trascritto, a non modificare permanentemente le destinazioni d’uso dei parcheggi ...”.

In buona sostanza per la realizzazione dei parcheggi la condizione per il rilascio del titolo edilizio è la sottoscrizione dell’atto d’obbligo con cui il costruttore si impegna a destinare i realizzandi parcheggi a servizio degli edifici esistenti in prossimità e mantenere permanentemente, quindi anche per gli aventi causa ad ogni titolo, la destinazione d’uso ad autorimessa; l’individuazione dell’unità immobiliare a cui legare con vincolo di pertinenzialità il posto auto può essere rimandata ad una fase successiva alla realizzazione e comunque non oltre il momento del trasferimento del parcheggio.



CONCLUSIONI

Sulla base delle norme citate e dei provvedimenti amministrativi sopra riferiti si può affermare che i parcheggi che la ***** non ha ancora venduto non sono legati da vincolo di pertinenzialità ad alcuna unità immobiliare non essendo già iniziata nemmeno la loro utilizzazione; in adempimento a quanto previsto dalla citata deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 agosto 1997, n. 165 al momento del trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore agli acquirenti, sarà opportuno produrre gli atti formali di costituzione del vincolo.

LIMITI DELL'INCARICO

Quanto sopra relazionato è l'esito degli accertamenti effettuati sulla documentazione presente agli atti della Procedura Esecutiva, di quella presa in visione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma o resa disponibile dai legali dei procedenti, oppure resa disponibile dal sig. *****. All'istanza di accesso agli atti avanzata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale non è stata ancora fornita risposta.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto consulente tecnico deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 10 giugno 2022

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Francesco Riccio di Roma del 4 ottobre 2001, rep. 43548, racc. 12892;
- B. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Francesco Riccio di Roma del 14 marzo 2002, rep. 44586, racc. 13156;
- C. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Francesco Riccio di Roma del 4 febbraio 2003, rep. 45895, racc. 13679;
- D. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Francesco Riccio di Roma del 19 giugno 2006, rep. 49658, racc. 16599;
- E. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Francesco Riccio di Roma del 15 aprile 2009, rep. 51017, racc. 17493;
- F. Copia dell'atto d'obbligo del notaio Loredana Bocca di Palestrina del 24 marzo 2010, rep. 21390, racc. 14959;
- G. Copia della deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 agosto 1997, n. 165.

