



Tribunale di Roma

Sezione IV Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

a scioglimento della riserva ed esaminati gli atti di causa
premessi che

- all'udienza del 28.06.2017 il Giudice dell'Esecuzione *"invitava lo stimatore a fare espressa richiesta al Comune di Roma circa l'autorizzazione alla vendita distinta senza vincolo pertinenziale dei singoli box"*;
- lo stimatore, Arch. Luigi Cammarota, in data 26.03.2018 inviava un messaggio di posta elettronica al Comune di Roma nella quale veniva richiesta *"l'autorizzazione alla vendita distinta dei singoli box senza vincolo pertinenziale, ovvero alla vendita in blocco degli stessi ad unico acquirente in sussistenza del vincolo"*;
- il Dipartimento mobilità e trasporti del Comune di Roma rispondeva in data 27.03.2018 illustrando dapprima l'art. 9 della legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli) e successivamente rappresentando che l'intervento P.U.P. – Piano Urbanistico dei Parcheggi – in argomento è disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 11.09.2001 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti (rep. 30496-racc. 14957) tra il Comune di Roma (ora Roma Capitale) e la Mida Park s.r.l., che all'art. 21 fissa i criteri relativi al subentro dei nuovi concessionari. Il funzionario incaricato, riportandosi a quanto enucleato nella Convenzione, affermava che *"requisito indispensabile ai fini della cessione di box realizzati ai sensi dell'art. 9 co. 4 della più volte richiamata Legge 122/89 consiste nell'essere il promissario acquirente proprietario di unità immobiliare"*



(situata nell'ambito di influenza del parcheggio) a cui il posto auto/box dovrà essere legato con vincolo di pertinenzialità. Infine si comunica che lo scrivente ufficio è estraneo alle problematiche evidenziate, per le quali è tuttavia competente il Giudice Esecutore”;

considerato che

- Roma Capitale ha ribadito come requisito imprescindibile - in relazione al trasferimento della proprietà superficaria dei box oggetto della presente procedura esecutiva - il rispetto del vincolo di pertinenzialità;
- tale vincolo emerge dall'art. 20 co.1 della Convenzione in questione, secondo cui *“la realizzanda opera dovrà essere destinata esclusivamente a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti normative, site nell'ambito di influenza del parcheggio”* ubicato in Roma, via Valentino Mazzola. Segue l'art. 21 co. 1 della Convenzione, il quale afferma che *“le successive cessioni del diritto di superficie dei posti auto e boxes dopo la prima cessione agli aventi diritto, dovranno avvenire soltanto ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente art. 20”;*
- la Convenzione stabilisce che, all'atto del primo trasferimento della proprietà superficaria dei box, questi vengano destinati a pertinenza di unità immobiliari site nell'ambito di influenza del parcheggio.
- il vincolo di pertinenzialità si mantiene anche per le cessioni successive, ammettendosi il trasferimento dei box separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, purché vengano acquistati da soggetti titolari di altre unità immobiliari, site pur sempre nell'ambito di influenza del parcheggio;

ritenuto che

- in assenza di espressa pronuncia da parte di Roma Capitale, ragioni di opportunità e di convenienza economica per la procedura inducano a preferire la vendita in lotti distinti;



P.Q.M.

Dispone

- l'integrazione dell'ordinanza di vendita emessa in data 02.03.2017 nella parte relativa alla descrizione di tutti gli immobili con l'espresso riferimento al regime giuridico di trasferibilità degli stessi;
- l'indicazione del regime giuridico di trasferibilità dei box negli avvisi di vendita successivi all'emissione della nuova ordinanza di vendita;
- l'inserimento della Convenzione dell'11.09.2001 e del messaggio di risposta del Comune di Roma del 27.03.2018 negli allegati da pubblicare.

Si comunichi alle parti ed agli ausiliari.

15/06/2018

Il Giudice dell'Esecuzione

Miriam Iappelli

