

LUCA PUNZI ARCHITETTOCTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Cell 338.2803979**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**
Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Claudio Tedeschi

Fallimento n. 340/2011 – COGECI S.r.l. in liquidazione

Curatore Fallimentare Avv. Daniele De Bonis

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

INTEGRAZIONE**ALLA RELAZIONE DI STIMA - CTU del 10 Febbraio 2017**

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del 26 Luglio 2016, dell'Avv. Daniele De Bonis come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe in data 10 Agosto 2016.

1. PREMESSA

Il sottoscritto consegnava la relazione di stima in data 10.02.2017.

Si rendeva necessaria una integrazione della CTU a seguito delle recenti novità, riguardo alla pubblicazione delle perimetrazioni delle Aree degli usi civici del 30.01.2019 secondo la Determina G01938 del 21.02.2019, che ha prodotto questo aggiornamento di CTU, completato anche dalla regolarizzazione dell'immobile Appartamento sito in Via Bartolomeo Pinelli, 4 – Civitavecchia della quale si è accertato che NON rientra nella perimetrazione degli usi civici.

Relativamente invece alla particella 1483 ove si trovano i box auto in Via Bartolomeo Pinelli 14 A, la situazione è diversa, ed il sottoscritto ha provveduto in tal caso a richiedere chiarimenti al Dott. Giuseppe Monaci redattore della nuova perimetrazione in via di approvazione.

Questo, su richiesta di chiarimenti del sottoscritto, dato che l'attuale perimetrazione interessa circa metà della particella 1483 per mail relazionava: *“Egr Architetto, la particella che lei cita si trova interamente nel demanio civico delle Mortelle, la cui qualitas demaniale fu stabilita con sentenza Commissariale n 19 del febbraio 1990, sulla base degli accertamenti condotti del perito demaniale arch Paola Rossi, che furono fatti propri dalla Regione con Decreto Dirigenziale AO 7844 del 30 settembre 2013. Il sottoscritto come nuovo perito demaniale della Università Agraria, ha compiuto una nuova indagine nel 2018 e dai risultati di questa nuova indagine il perimetro ovest delle Mortelle risulta arretrato in direzione est rispetto a quello individuato dalla Rossi, interessando nel suo caso per metà l'edificio censito alla particella 1483. Debbo precizarle che nelle more dell'approvazione Regionale della mia istruttoria (iter ancora in corso) è vigente la precedente individuazione Rossi che vede **tutta la sua particella elencata nel demanio civico**. Purtroppo stante la normativa oggi vigente (Legge 1766/1927 e Legge 168/2017) e la sentenza della Corte Costituzionale del 31 maggio 2018, nel Lazio è stata abrogata ogni possibilità di sanare il demanio civico con operazioni di sistemazione e tutti stanno aspettando una nuova Legge nazionale o nuovi indirizzi regionali che possano sbloccare la situazione. Anche a Civitavecchia stiamo pensando a qualcosa ma allo stato attuale l'unica possibilità che si è concretizzata per liberare dagli usi civici dei terreni è stata quella della conciliazione della causa*

davanti al Commissario Usi Civici. Nel caso cioè in cui la qualitas soli sia stata contestata da un privato davanti a quel Tribunale è stato possibile giungere ad una conciliazione riconoscendo la qualità allodiale al terreno (cioè di proprietà privata) dietro pagamento di una indennità alla Università Agraria.

Mi rendo conto che in questa situazione lei non trovi una soluzione immediata al suo problema ma come esperto estimatore le consiglio di evidenziare quanto sopra. Il perito demaniale, dottore agronomo Giuseppe Monaci”.

2. AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa a seguire la situazione degli immobili oggetto di approfondimento:

2.1. APPARTAMENTO Via Bartolomeo Pinelli, 4

Si è potuto verificare che questo immobile NON rientra nella attuale perimetrazione degli Usi Civici.

Si è proceduto anche alla regolarizzazione di questo immobile riguardo alla consistenza e alla configurazione interna producendo e consegnando presso il Comune di Civitavecchia una C.I.L.A. in Sanatoria il giorno 03.05.2019 protocollo n. 40007 che ne attualizzasse la configurazione planimetrica. (Vd Allegato).

Si è poi provveduto ad effettuare il conseguente aggiornamento catastale tramite frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione del 26/06/2019 protocollo n. RM0316648 in atti dal 28/06/2019.

I dati catastali dell'appartamento, a seguito della necessaria regolarizzazione planimetrica con l'inserimento della stanza mancante in planimetria sono così variati:

- Originari dati catastali:

Foglio 24 particella 1452 subalterno 8, piano 3, interno 8, z.c. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 4, r.c. €464,81

- **Nuovi dati catastali:**

Foglio 24 particella 1452 subalterno 509, piano 3, interno 8, z.c. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 5, Sup. Cat. Tot. 103 mq (Esc. Aree Scoperte: 99 mq), r.c. €581,01.

2.2 GARAGE Via Bartolomeo Pinelli, 14/A

BOX “D”: Foglio 24 particella 1483 subalterno 11, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno D, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, r.c. €133,25 e

BOX “L”: Foglio 24 particella 1483 subalterno 18, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno L, z.c. 3, cat. C/6, cl. 6, mq. 24, r.c. €182,21;

Si è potuto verificare che questi immobili sono inseriti in una palazzina interna alla perimetrazione degli Usi Civici. Tale situazione è esplicitata nel paragrafo 1.Premessa.

Si deve rilevare però che la recentissima sentenza del 25 ottobre 2019 del Commissario agli Usi Civici, ha visto soccombere l’Università Agraria, indicando che, quantomeno relativamente ad una particella (la 1067) oggetto di causa ed estranea a questa perizia di stima, ma facente parte di stessa perimetrazione di Usi Civici, questi ultimi non sussistano.

Questa indicazione potrebbe essere recepita dalla Regione per liberare il territorio interessato dagli Usi Civici e quindi anche la particella 1483 ove sono situati i due box auto suddetti.

Bisogna però concludere che questa è ad oggi solo una ipotesi e che quindi relativamente ad i box auto la situazione non è chiaramente determinata.

Relativamente agli altri immobili già descritti e valutati nella originaria perizia del sottoscritto consegnata in data 10.02.2017, non si ritiene di dover aggiungere nulla.

3. CONCLUSIONI

Si sintetizza la descrizione degli immobili trattati:

3.1 APPARTAMENTO sito in Civitavecchia, Via Bartolomeo Pinelli, 4

L'appartamento è situato al Terzo Piano di una palazzina in cemento armato e cortina di mattoni, all'Interno 8, ed è costituito da Soggiorno-Cucina, Disimpegno, 3 Camere, Bagno, Ripostiglio e due Balconi (di 4,5mq e di 7mq); confina con l'Interno 7, vano scala, affaccio su Via Pinelli, salvo altri.

Il bene si presentava al momento del sopralluogo in buono stato, ristrutturato con riscaldamento autonomo e porta blindata, con pavimenti in monocottura, infissi in legno a vetro singolo e avvolgibili in pvc.

E' distinto attualmente - con i dati recentemente aggiornati a seguito della variazione CILA eseguita dal sottoscritto per la regolarizzazione dell'immobile - al NCEU al Foglio 24 particella 1452 subalterno 509, piano 3, interno 8, z.c. 3, Categoria Catastale. A/2 (Abitazione di tipo Civile), Classe 3, vani 5, Superficie Catastale Totale 103 mq (Escluse Aree Scoperte: 99 mq), Rendita Catastale €581,01.

Il bene NON ricade all'interno di perimetrazione di Usi Civici.

3.2 GARAGE (Box "D") Via Bartolomeo Pinelli, 14/A

Garage sito in Civitavecchia (RM), Via Bartolomeo Pinelli 14 A, interno D, box singolo posto al piano interrato a cui si accede tramite rampa carrabile e scala; confina con centrale idrica, Box "C", spazio di manovra, salvo altri.

E' distinto al NCEU al Foglio 24 part. 1483, sub. 11, piano S1, interno D, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, r.c. €133,25.

Il bene ricade all'interno di perimetrazione di Usi Civici.

3.3 GARAGE (Box "L") Via Bartolomeo Pinelli, 14/A

Garage sito in Civitavecchia (RM), Via Bartolomeo Pinelli 14 A, interno L, box singolo posto al piano seminterrato a cui si accede tramite rampa carrabile e scala; confina con centrale idrica, Box "C", spazio di manovra, salvo altri.

E' distinto al NCEU al Foglio 24 part.1483 sub. 18, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno L, z.c. 3, cat. C/6, cl. 6, mq. 24, r.c. €182,21.

Il bene ricade all'interno di perimetrazione di Usi Civici.

Roma, 12.11.2019

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi



ELENCO ALLEGATI:

Via Bartolomeo Pinelli, 4

- 1) C.I.L.A.
- 2) DOCFA E PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE
- 3) DOMANDA DI VOLTURA
- 4) VISURA CATASTALE STORICA ATTUALE