

INTEGRAZIONE ALLA CTU PER APPROFONDIMENTO INDAGINI

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII
Ruolo Generale: 36522/2020
G.I.: Dott. Alfredo Matteo Sacco

Parte attrice: [REDACTED]

Parte convenuta: [REDACTED]

All'udienza del 14 novembre 2022, i legali delle parti chiedevano al Giudice di incaricare la scrivente di eseguire ulteriori ricerche relative alla situazione catastale - urbanistica del box di Via di Porta Castello 35 indicando, se del caso, le modalità ed i costi per la definitiva regolarizzazione.

La scrivente si attivava da subito provvedendo agli accertamenti che hanno comunque richiesto lunghi tempi di attesa, nonostante i ripetuti solleciti presentati.

Di seguito vengono riferite le risultanze di quanto reperito.

1. Nuove indagini presso l'ufficio condono

In data 28.11.2022, previa appuntamento fissato in qualità di CTU (allegato 1), mi recavo presso gli uffici del Comune di Roma U.O. Condoni (Via di Decima 102). Tutte le ricerche eseguite allo sportello informazioni, con particolare riferimento al box in esame, davano esito negativo. Nessuna ulteriore pratica di condono, oltre a quelle già reperite ed allegate alla CTU depositata, risulta presentata.

2. Nuove indagini catastali

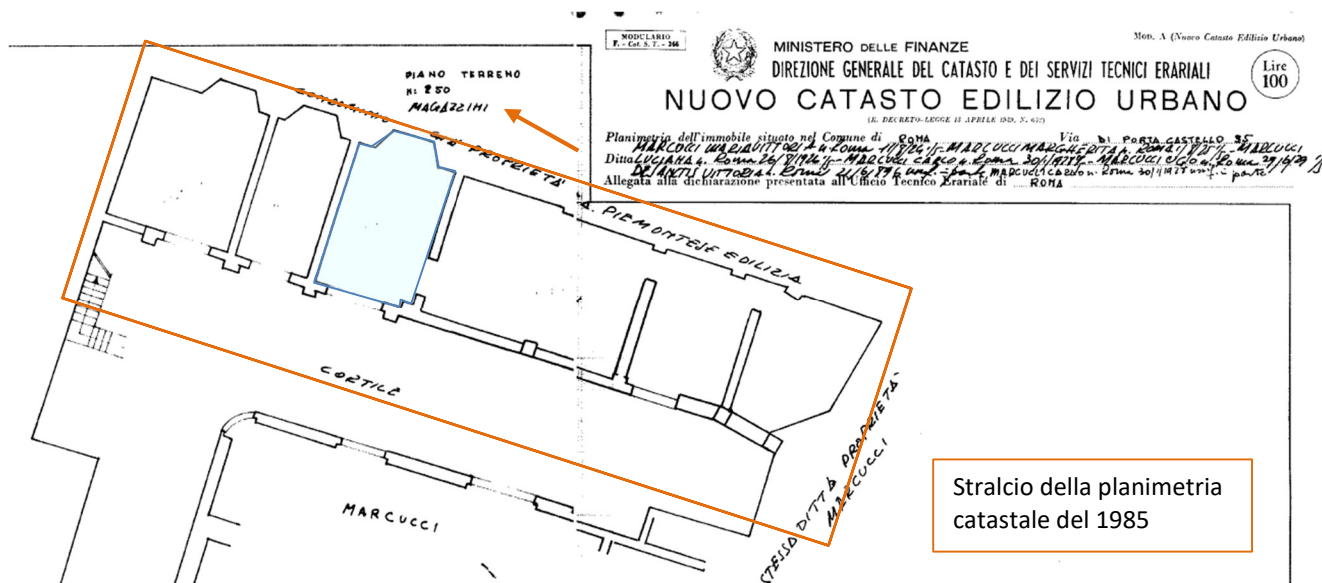
Per una migliore ricostruzione storica dei passaggi che hanno riguardato il bene in esame, la documentazione reperita con l'approfondimento delle indagini viene di seguito elencata secondo la datazione di ogni documento.

- Con istanza di accesso agli atti del 14.12.2022 (allegato 2) chiedevo all'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio (catasto) le planimetrie di impianto del 1939 + il modello 5 dell'immobile di cui al foglio 476 particella 58 sub 3, 4 e 6 (subalterni rilevati dallo studio



delle visure storiche già allegate alla prima CTU). Dopo vari solleciti, l'ufficio trasmetteva solo il MOD 5 riferito al sub 4 (allegato 3). Il documento è datato 16 giugno 1943 e si riferisce ad una tettoia in categoria C/7 (Tettoie chiuse od aperte) di mq 40 (proprietà [redacted]) "da suddividere in 2 unità immobiliari". Trattandosi di una "tettoia chiusa o aperta" si può ipotizzare che il documento, anche se con una minore consistenza, si riferiva al manufatto di nostro interesse, all'epoca strutturato appunto come una tettoia chiusa.

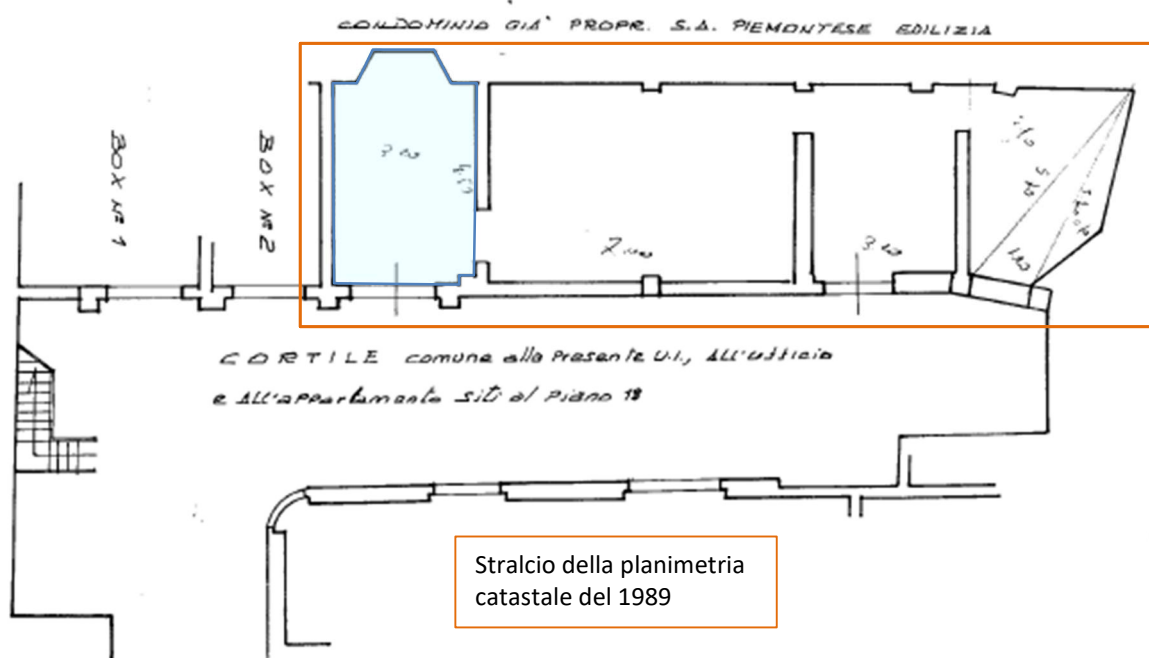
- Allo stesso sub 4 corrisponde la planimetria presentata in data 01.01.1985 (allegato 4) nella quale è rappresentato tutto il piano terra della particella 58 (ovvero il piano terra del manufatto costruito nel cortile con accesso di Via di Porta Castello 35). La destinazione indicata nella planimetria è "magazzino" e l'immobile di nostro interesse (oggi box) risulta rappresentato ancora unito al magazzino posto alla sua destra (magazzino di cui alla concessione in sanatoria n. 236898 del 12/07/2000). La visura catastale del sub 4 (oggi soppresso) indica ancora la categoria C/7 di mq 40 oggetto di una variazione del 29/11/2000 Pratica n. 308192 per "fusione – ampliamento – box e tettoia-magazzino"



Pur non essendo chiaro quanto accaduto tra il 1943, il 1985 ed il 2000, possiamo comunque affermare che l'immobile esisteva come del resto già riferito nella prima CTU e possiamo

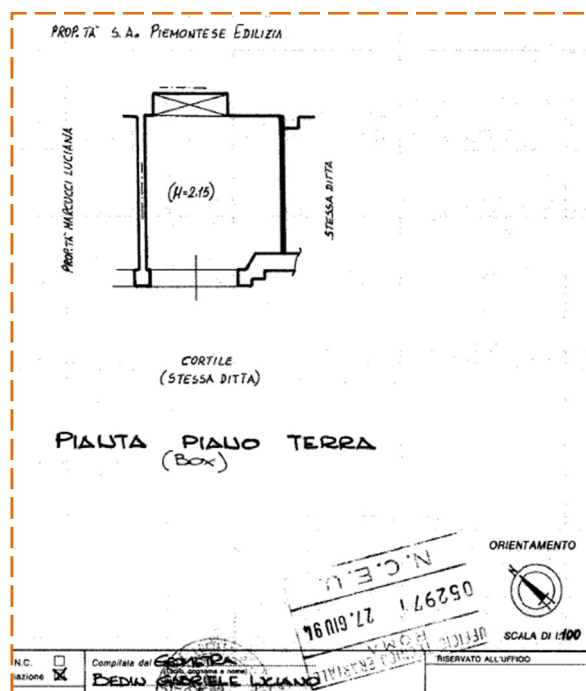
ipotizzare che si trattasse di un magazzino.

- Il 12.12.1989 veniva depositata una planimetria catastale (allegato 5), corrispondente al sub 6, nella quale si osserva che, rispetto al precedente sub 4, erano stati scorporati i primi due immobili sulla sinistra (qui già indicati come box 1 e 2). In questa planimetria, l'immobile rappresentato, ha ancora la destinazione a magazzino C/2 con una consistenza di mq 72. Anche in questo caso si trova richiamata la variazione del 29/11/2000 Pratica n. 308192 per "fusione – ampliamento – box e tettoia-magazzino" e, in pari data, la variazione n. 308198 "divisione" (v. visura, allegato 5).

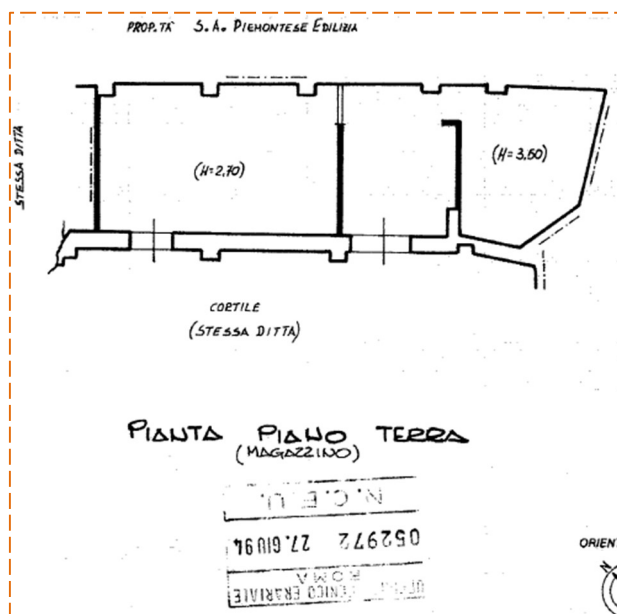


- In data 27 giugno 1994, il magazzino di 72 mq viene frazionato in due unità. E' disponibile il Mod. D consegnato dall'ufficio condono unitamente alla documentazione della sanatoria del magazzino, al quale erano allegate le planimetrie dei due immobili derivati (allegato 6): prot. 52971 il box di mq 18 e prot. 52972 il magazzino di mq 54 ($18 + 54 = 72$). Al proposito è importante osservare che il protocollo richiamato nella concessione in sanatoria del magazzino (prot. 52971 anziché 52972) è di fatto quello riportato nella planimetria del box (allegato 7). È chiaro dunque che c'è stato uno scambio di protocolli e che quindi, la concessione in sanatoria già rilasciata per il magazzino, andrà rettificata.

Si può ipotizzare che, in tale occasione, potrà essere riesaminata con il competente ufficio la domanda di condono al fine di chiedere il rilascio della sanatoria anche per il box.



Stralcio delle due planimetrie catastali del 1994



- Oltre alle planimetrie catastali appena richiamate, anche le fotografie acquisite con l'accesso agli atti all'ufficio condono dimostrano che alla data del 17.11.1997, il magazzino era già diviso dal box e che le unità avevano le stesse caratteristiche che sussistono allo stato attuale.



Passaggio chiuso tra il magazzino ed il box (aperto nelle planimetrie catastale del 1984 e 1989)



- Con la divisione del 29.11.2000 prot. 308198 già richiamata, il magazzino C/2 assume il numero di sub 501 ed il box C/6 assume il numero di sub 502. Pochi giorni dopo, in data 04.12.2000, con la pratica prot. 326361 viene presentata la variazione di destinazione d'uso del sub 502 da C/2 (magazzino) a C/6 (box) al quale viene assegnato l'attuale numero sub 503.
- Per completezza di documentazione, è stata reperita anche la mappa catastale di impianto del foglio 476 nella quale la particella 58 è già chiaramente rappresentanza (allegato 8). Non essendo indicato l'anno a cui risale questa mappa, è stata acquisita la mappa del foglio 406 (allegato 9) immediatamente adiacente proprio alla zona di nostro interesse (il confine tra i due fogli è rappresentato dalla Via Alberico II). Da questo secondo foglio si evince con chiarezza che la prima redazione delle mappe di zona risale al 1926 (con successivi aggiornamenti del 1930 e 1934).





Stralcio della mappa di impianto del foglio 476 con individuazione del foglio adiacente 406

CONCLUSIONI

Non è stato possibile produrre un documento (concessione in sanatoria) che legittimi la destinazione urbanistica a box dell'unità immobiliare in esame e non è possibile, in questa sede, dare indicazione sulle modalità e costi per la definitiva regolarizzazione essendo necessario, considerando la particolarità della situazione, aprire un "dialogo" con l'amministrazione comunale.

È comunque possibile affermare che il manufatto nel quale ricade l'unità immobiliare (anche se con destinazione diversa) era già esistente nell'anno 1943 (v. Mod. 5 rilasciato dal catasto + mappa di impianto) e che già dal 1994 era diviso dal magazzino ed utilizzato come box (v. planimetrie catastali + foto sopra depositate nei fascicoli del condono).



INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Prenotazione appuntamento ufficio condono
2. Corrispondenza per l'accesso agli atti ufficio del catasto
3. Modello 5, sub 4 (16 giugno 1943)
4. Planimetria catastale del 01.01.1985 + visura sub 4
5. Planimetria catastale del 12.12.1989 + visura sub 6
6. Mod. D + planimetrie del 1994 (box + magazzino)
7. Concessione in sanatoria del magazzino (v. anche allegato 11 alla prima CTU)
8. Mappa di impianto foglio 476
9. Mappa di impianto foglio 406

Roma, 16 marzo 2023

Con osservanza
il CTU
Arch. Claudia Ferreri

