

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

promossa da

Credito Emiliano

Codice fiscale: 01806740153

Via Emilia San Pietro 4

42100 - Reggio nell'Emilia (RE)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 28/10/2022, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1

INTEGRAZIONE

In relazione alle osservazioni ricevute dal legale del creditore procedente in data 28.04.2023 ovvero subito dopo l'invio dell'elaborato peritale, di seguito riportate,

"Egregio Architetto, scrivo la presente per Diocleziano SPV SRL, cessionaria del credito precedentemente vantato da Credem spa, intervenuta ex art. 111 cpc nella procedura in oggetto, al fine di inviarLe le seguenti osservazioni all'elaborato peritale inviatomi.

Da un esame della CTU rilevo una imprecisione in merito al certificato di agibilità citato nella perizia e allegato (vedi allegato n. 7).

Per l'appartamento si indica nella perizia il certificato n.1451 del 2006

Leggendo il certificato (allegato n. 7) si rileva che in realtà il certificato fa riferimento ad un altro appartamento, posto al 3° piano della scala C int. 11 censito al NCEU al foglio 1113, p.lla 3583 sub 590; al certificato viene allegata la planimetria catastale dell'int. 11 piano 3 della scala C sub 590. Nel testo del certificato viene erroneamente indicato Int. Ed. T4, scala C Interno 5 (potrebbe essere un refuso o il riferimento precedente al rilascio della concessione edilizia a sanatorie e successiva agibilità). Tutti gli altri dati e documenti fanno riferimento all'appartamento del 3° piano int. 11.

Si chiede pertanto di svolgere un nuovo accesso agli atti e recuperare copia del corretto certificato di Agibilità evidenziando che quello prodotto fa riferimento all'unità posta al 3° piano della scala C interno 11 subalterno 590 (non oggetto di procedura).

L'udienza si terrà il 20.07.23, pertanto La pregherei di riscontrare la presente con congruo anticipo e depositare l'integrazione di perizia così come sopra richiesto, anche al fine di evitare la Sua comparizione all'udienza ex art. 173-bis, disp. att. c.p.c..

RingraziandoLa per la collaborazione, resto in attesa di cortese riscontro e porgo cordiali saluti.
Avv. Roberto Calabresi

Si rappresenta quanto segue:

ATTIVITA' ESEGUITE;

-è stata trasmessa immediatamente una pec di risposta :

"Egregio Avvocato La ringrazio per la precisazione: ho provveduto a chiedere chiarimenti immediatamente all'ufficio condono circa la correttezza dei documenti trasmessi(soltanto 2 di tutto il fascicolo!); pur essendo corretti i dati riferiti alla pratica ed al sot 917 indicato, nonché al numero di concessione in effetti non risulta corrispondenza con il subalterno staggito.

Purtroppo per i fabbricati in cui insiste l'immobile sono state richieste circa 1000 domande di sanatoria (quella del cespite pignorato è la 917, rintracciata con grande fatica) e gli stessi risultano successivamente frazionati con una DIA: forse questo ha generato una serie di refusi nei documenti prodotti.

La informerò tempestivamente circa la richiesta di chiarimenti inviata e provvederò in ogni caso a depositare una integrazione con le precisazioni necessarie e/o l'eventuale documentazione corretta trasmessa.
Cordiali saluti."

In data 03/05/2023 è stata trasmessa la seguente comunicazione al protocollo a mezzo Pec

"In qualità di CTU nominato nella procedura in epigrafe, si richiedono chiarimenti urgenti in merito all'agibilità trasmessa nelle richiesta di accesso(in allegato) agli atti riferita all'immobile sito in Acilia 221 piano secondo Scala T int.5 Palazzina T4 Foglio 1113 particella 3583 sub.584 concessionata con Concessione in sanatoria 294854 del 10/03/2003 prot fascicolo 0/86204 sot 917 del 27/02/1995: in particolare, pur corrispondendo nel certificato di agibilità i dati riferiti al condono edilizio ed alla concessione, non risulta corrispondenza alcuna con i dati catastali riferiti ad altri subalterni(590-591 e 592) ed alla planimetria catastale allegata.

Si richiede pertanto un urgente verifica circa la documentazione trasmessa ed eventualmente l'invio del certificato di agibilità corretto qualora fosse stato trasmesso quello errato.

CERTA DI UNA RAPIDA E CORRETTA RISPOSTA, resto in attesa dei un Vostro riscontro ed invio cordiali saluti.

Arch.Alessandra de Astis"

A cui è seguita la mail della ***

di seguito riportata:

Gentile Architetto,

facendo seguito ai colloqui intercorsi per le vie brevi, le confermo che la documentazione inviata sulla piattaforma SIPRE è compatibile con quella da lei richiesta.

Eventuali difformità urbanistiche eventualmente riscontrate nella documentazione oggetto di ostensione, dovranno essere riesaminate dagli uffici competenti della U.O. Condoni Edilizi e non dall'ufficio accesso agli atti.

Cordiali saluti

ROMA



- In data 15/05/2023 è stato effettuato un accesso allo sportello CTU del Condonio edilizio per richiedere indicazioni e chiarimenti

-in data 18/05/2023 è stata trasmessa una nuova Pec al protocollo come di seguito riportato:

Come già richiesto ai colleghi del CTU/condono, in qualità di CTU nominato nelle procedura esecutiva 145/2022 si richiedono chiarimenti URGENTI in merito al rilascio dell'agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sito in Roma, Via di Acilia 221 piano secondo Scala T int.5 Palazzina T4 Foglio 1113 particella 3583 sub.584: in particolare 584 concessionata con Concessione in sanatoria 294854 del 10/03/2003 prot fascicolo 0/86204 sot 917 del 27/02/1995 in cui, pur corrispondendo nel certificato di agibilità i dati riferiti al condono edilizio ed alla concessione, non risulta corrispondenza alcuna con i dati catastali riferiti ad altri subalterni(590-591 e 592) ed alla planimetria catastale allegata.

Riportando la documentazione acquisita, si richiede pertanto un urgente verifica circa la documentazione trasmessa ed eventualmente l'invio del certificato di agibilità corretto qualora fosse stato trasmesso quello errato e/o indicazioni circa l'eventuale procedura da intraprendere per la correzione.

CERTA DI UNA RAPIDA E CORRETTA RISPOSTA, resto in attesa dei un Vostro riscontro ed invio cordiali saluti. ”

Rimasta priva di alcun riscontro.

-In data 15/05/2023 è stata trasmessa anche una seconda Pec con diffida a trasmettere tutta la documentazione in atti

“In qualità di CTU nominato nella procedura esecutiva 145/2022, si diffida codesto ufficio a trasmettere tutta la documentazione in atti riferita all'immobile sito in Acilia 221 piano secondo Scala T int.5 Palazzina T4 Foglio 1113 particella 3583 sub.584 concessionata con Concessione in sanatoria 294854 del 10/03/2003 prot fascicolo 0/86204 sot 917 del 27/02/1995: in particolare, Domanda di Sanatoria, Elaborato grafico, Fotografie, Perizia staviva e bollettini in quanto con l'accesso agli atti eseguito è stata trasmessa soltanto la Concessione in Sanatoria e l'agibilità, peraltro sbagliata.

Restando in attesa di un cortese e rapido riscontro, certa di una collaborazione al fine di evitare eventuali PEC al protocollo del Comune di Roma, invio cordiali saluti. ”

A cui è seguita in data 18/05/2023 la trasmissione di ulteriore documentazione quali planimetria catastale e bollettini di pagamento e un altro certificato di agibilità a mezzo mail

- È stato effettuato un nuovo accesso all'Ufficio Condoni edilizi alla presenza della Dirigente*** e del*** in data 30/05/2023 al fine di rappresentare i refusi presenti sul certificato di agibilità e richiedere indicazioni per una eventuale rettifica : in tale occasione è stato rappresentata dall'Ufficio la complessità dei condoni presentati per il complesso “ Le Terrazze del presidente” raccolti in circa 10 faldoni. In tale occasione mi è stata data indicazione di inviare una Pec al protocollo per richiedere istruzioni circa la procedura da effettuare per presentare una rettifica che ho inviato immediatamente:

*“In qualità di CTU nominato nelle procedura esecutiva 145/2022 si richiede rettifica dell'agibilità riferita all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sito in Roma, Via di Acilia 221 piano secondo Scala T int.5 Palazzina T4 Foglio 1113 particella 3583 sub.584: in particolare SUB.584 concessionata con **Concessione in sanatoria 294854 del 10/03/2003 prot fascicolo 0/86204 sot 917 del 27/02/1995** in cui, pur corrispondendo nel certificato di agibilità i dati riferiti al condono edilizio ed alla concessione, non risulta corrispondenza alcuna con i dati catastali riferiti ad altro subalterno(590) ed alla planimetria catastale allegata.*

Riportando la documentazione acquisita, si richiede pertanto un urgente rettifica circa la documentazione trasmessa ed eventualmente l'invio del certificato di agibilità corretto. CERTA DI UNA RAPIDA E CORRETTA RISPOSTA, inviando la documentazione necessaria resto in attesa di un Vostro riscontro ed invio cordiali saluti. ”



INTEGRAZIONE

In merito al cespite pignorato sono state trasmesse due certificati di agibilità:

1. Il 1451 dl 2006

Dove trova esatta corrispondenza il numero di pratica 0086204 Sot. 917 e la concessione edilizia 294854 del 10/03/2003 ma non i dati catastali indicati Foglio 1113 part.IIa 3583 sub.590 e non 584.

S.P.Q.R.
Dipartimento VI Ufficio Condono Edilizio
Certificato Di Agibilita'

405

Repertorio n. 1451 del 2006

IL DIRETTORE

Vista l'istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 00/ 86204/917
Prog. 0 legge 724/94 e per la quale e' stata rilasciata la concessione
prot n. 294854 al Sig. ***** residente in: *****

relativa all' immobile sito in Roma :
Indirizzo: VIA DI ACILIA Nr. SNC
Int. ED.T4 SC.C I.5
ed identificato catastalmente dal foglio 1113, numero 3583, sub 590 , a
destinazione d' uso RESIDENZIALE

Vista l'istanza per il rilascio del certificato di agibilita' per opere
condonate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 presentata dal
***** residente in : *****

agli atti dell' Ufficio Condono Edilizio con il prot. n. 104842 del 2006
Vista la perizia tecnica giurata redatta dal tecnico incaricato
*** Iscritto all'albo INGEGNERI DI ROMA E PROV.
Num. 12183 , agli atti dell' Ufficio Condono Edilizio con il protocollo
n.104842 del 2006 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
Visto il D.P.R. 425 del 22 aprile 1994;
Visto l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma n. RM0343375 del ;
Vista la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria pari a
Euro 64,04;
Visto l'art. 34 punto 3 dello Statuto del Comune di Roma ;

CERTIFICA

Che l'immobile sito in Roma, VIA DI ACILIA
Nr.civico SNC Int .ED.T4 SC.C I.5 identificato catastalmente
dal foglio 1113 numero 3583 sub 590 , e' AGIBILE.
Si precisa che, per quanto attiene le consistenze immobiliari a destinazione non
residenziale, il presente atto ha efficacia esclusivamente ai fini urbanistici e non
si intende sostitutivo della licenza amministrativa d'uso che, ove prevista, andra'
conseguita presso i competenti uffici prima dell' effettivo utilizzo dell'immobile
medesimo.
Note : a seguito di D.I.A. l'unita'immobiliare e' divenuta
SCALA C R.3. INT.II

Si ricorda che ai sensi dell'art.7 comma E del regolamento allegato alla D.C.C. n. 27
del 24/02/04 la proprieta' eve ottemperare alla redazione del fascicolo del febbri-
cato entro il 30/09/05 per gli edifici costruiti entro il 1939 ed entro il 31/03/07
per quelli costruiti dal 1940 in poi.

Responsabile del procedimento e della
ammissibilita' Al provvedimento
Dott. Ing. Marco Imbastaro
Roma, li 30/10/2006

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
DIRETTORE
(ARCH. Antonio Gagliardi)
30 OTT. 2006
n° 606842
PER RECEVUTA

Dove non trova esatta corrispondenza il numero di pratica 0086204 Sot. 913 e la concessione edilizia 86204 /2003 mentre sono corrispondenti i dati catastali indicati Foglio 1113 part.IIIa 3583 sub 584.

S.P.Q.R.
Dipartimento VI Ufficio Condono Edilizio
Certificato Di Agibilita'

Repertorio n. 1457 del 2006

IL DIRETTORE

Vista l'istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 00/ 86204/913
Prog. 0 legge 724/94 e per la quale e' stata rilasciata la concessione
prot n. 294850 al ***** residente in: *****
relativa all'immobile sito in Roma :
Indirizzo: VIA DI ACILIA Nr. SNC
Int. ED.T4 SC.C I.1
ed identificato catastalmente dal foglio 1113, numero 3583, sub 584 , a
destinazione d'uso RESIDENZIALE

Vista l'istanza per il rilascio del certificato di agibilita' per opere
condonate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 presentata dal
Sig. ***** residente in :

agli atti dell' Ufficio Condono Edilizio con il prot. n. 104848 del 2006
Vista la perizia tecnica giurata redatta dal tecnico incaricato
FABRIZIO CANTARINI iscritto all'albo INGEGNERI DI ROMA E PROV.
Num. 12183 , agli atti dell' Ufficio Condono Edilizio con il protocollo
n.104848 del 2006 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
Visto il D.P.R. 425 del 22 aprile 1994;
Visto l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma n. RM0343375 del ;
Vista la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria pari a
Euro 64,04;
Visto l'art. 34 punto 3 dello Statuto del Comune di Roma ;

CERTIFICA

Che l'immobile sito in Roma, VIA DI ACILIA
Nr.civico SNC Int .ED.T4 SC.C I.1 identificato catastalmente
dal foglio 1113 numero 3583 sub 584 , e' AGIBILE.
Si precisa che, per quanto attiene le consistenze immobiliari a destinazione non
residenziale, il presente atto ha efficacia esclusivamente ai fini urbanistici e non
si intende sostitutivo della licenza amministrativa d'uso che, ove prevista, andra'
conseguita presso i competenti uffici prima dell' effettivo utilizzo dell'immobile
medesimo.
Note : a seguito di D.I.A. l'unita'immobiliare e' divenuta
SCALA C P.2. INT.5

Si ricorda che ai sensi dell'art.7 comma E del regolamento allegato alla D.C.C. n. 27
del 24/02/04 la proprieta' eve ottemperare alla redazione del fascicolo del fabbri-
cato entro il 30/09/05 per gli edifici costruiti il 1939 ed entro il 31/03/07
per quelli costruiti dal 1940 in poi.

Responsabile del procedimento e della
ammissibilita' al provvedimento
Dott. Ing. Marco Imbustaro n°
IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Gagliardi)

Roma, li 30/10/2006



Dalla perizia giurata dell'Ing. Cantarini si evince che la concessione in Sanatoria riferita all'immobile staggito è la 294854 del 10/03/2003



PERIZIA TECNICA GIURATA PER AGIBILITA'

Il sottoscritto Dott. ***

4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12183, abilitato all'esercizio della libera professione in qualità di tecnico incaricato dal proprietario dell'immobile, in considerazione dell'impossibilità di affidare l'incarico al Direttore dei Lavori, al fine del Certificato di Agibilità.

Ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. n. 301 del 27/12/2002

DICHIARA E CERTIFICA

Consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni

1. Che la forma e la consistenza dell'unità immobiliare sita in Via di Acilia n. 221 è conforme alla planimetria allegata alla presente perizia riproducente quella depositata al N.C.E.U. di Roma in data prot. n. Foglio 1113, Part. 3583, Sub. 584 oltre che al Comune di Roma, Ufficio Condono Edilizio per il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 294854 del 10/03/2003, prot. pratica n. 86204 del 1995 (altro) trattasi interno 5, piano 2° - scala C.

1.a) (i) Si precisa che le uniche difformità riguardano le seguenti opere autorizzate con i titoli e le comunicazioni appresso citati:

- denuncia di inizio attività del 28/04/2005 prot. n. 25890 Municipio IX Dip.;
- collaudo di inizio attività del prot. n. 32280 Municipio IX Dip.;
- fine lavori del 01/04/2006.

2. Che è stata riscontrata ed accertata la salubrità degli ambienti compresa la prosciugatura dei muri.

3. Esaminata la struttura e gli atti depositati negli uffici competenti:



CONCLUSIONI

Dalle attività svolte e dalla documentazione esaminata la scrivente ritiene che nessuno dei due certificati trasmessi sia corretto a causa dei refusi presenti: sarà necessario, al fine di richiedere una nuova agibilità corretta procedere con una nuova istruttoria, ripresentando nuova perizia giurata.

Tale attività resterà carico dell'eventuale aggiudicatario con costi indicati stimabili in Euro 1000,00 da decurtare sul prezzo finale di stima

€ 165.000,00 – 1000,00= € 164.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegato 1° Corrispondenza intercorsa

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3583, Sub. 584, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	61,80 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutori e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito in Via di Acilia 221 posto nel fabbricato T4 della scala C piano secondo int. 5 con autorimessa di pertinenza posta al piano S1 int A11. Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale si accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo. L'appartamento di taglio piccolo presenta un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un servizio igienico ed un balcone prospiciente il soggiorno, dove è alloggiata la caldaia: con finiture di tipo commerciale, si presentava in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Dott.ssa Landolfi, si constatava che gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutori che li utilizzano come abitazione di residenza.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3657, Sub. 779, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutori e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un autorimessa di pertinenza sita in Via di Acilia 221 posta nel fabbricato T4 della scala A piano S1 int. A11 . Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo . L'autorimessa di forma regolare è protetta da serranda basculante in metallo e presenta pavimentazione in cemento industriale: al momento del sopralluogo si presentava in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Dott.ssa Landolfi, si constatava che gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutori che li utilizzano come abitazione di residenza e relativa pertinenza.		