



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amatruda Maria Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2018 del R.G.E.

promossa da

***** (Società)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** (***

Contro

***** (Società)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** - ***** (***)

Risposta alle Osservazioni fatte pervenire dall'avv Amoroso per l'esecutato a mezzo pec del 03/05/2022

Risposta dell'Esperto.

In data 07/04/2022 è stato posto in sede di udienza a codesto Esperto il seguente quesito: *alla luce della riunione della procedura esecutiva RGE 200/2022 avente ad oggetto l'area di parcheggio e le sale del ristorante ivi insistenti, chiede che vengano svolti i necessari adempimenti affinché i beni pignorati vengano messi in vendita in unico lotto.*

L'esperto ha così redatto la Perizia che include tutte le particelle pignorate del procedimento n. 582/2019 particelle n.15 - n. 24 e del procedimento 200/2022, particella n. 176 area a parcheggio e sala ristorante. *cfr Perizia all.n.1*

Ed ancora sempre in sede di udienza del 07/04/2022, *solo verbalmente l'avv. Amoroso per l'esecutato, ed orale è rimasta la domanda, ha chiesto all'Esperto di esprimersi sulla presenza di Servitù.*

A completamento l'Esperto ha ritenuto così di approfondire l'argomento ed ha chiarito quanto emerso nella Perizia integrativa. cfr Perizia n.1 e Perizia n.2

I due Elaborati sono stati inviati a tutte le parti.

L'avv Amoroso ha replicato alle Perizie, introducendo argomentazioni che esulano dal compito di questo Esperto, che ad ogni buon modo, a completamento di seguito risponde alle Osservazioni della parte esecutata. cfr 3 – Osservazioni esecutato-.

1° Osservazione dell'avv Amoroso che recita: *Nella Sua relazione Lei, **non** ha evidenziato le particelle non pignorate, le particelle non ipotecate presupponendo che la vendita riguardi tutta la proprietà e non una parte.*

*Al fine di rendere le mie osservazioni attenibili si allega la piantina estrapolata dal catasto dove vengono evidenziate le particelle non ipotecate che non sono nella disponibilità dell'esecutato, si denotano anche le particelle (come da allegata ordinanza di vendita) relative ad altra esecuzione. Nello specifico: La vendita del bene per come specificato dall'identificativo univoco delle identità catastali pignorate, riportato nell'elaborato peritale del CTU, non rappresenta l'interezza completa del bene ma solo una parte, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato (Allegato A) non esaustivo basato sulla estrazione dell'estratto di mappa catastale acquisito dal SISTER dell'Agenzia delle Entrate. Sono evidenziate le Particelle Pignorate di proprietà di ***** e le Particelle NON Pignorate, sempre di proprietà di ***** oggetto di pignoramento e non (passaggi pedonali e carrabili di ingresso e/o uscita alle distinte proprietà).*

Risposta dell'Esperto.

L'Esperto ha indicato nella propria relazione peritale, specificatamente, che le particelle pignorate sono la n.15 la n.24, la 176, attenendosi agli atti di Pignoramento versati nel PCT, ed altro non era tenuto a fare perché le altre particelle in Titolo agli esecutati non sono oggetto dei processi riuniti di cui si discute e non apportano alcun risultato.

2° Osservazione dell'avv Amoroso che recita: *Relativamente al paragrafo “SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI” viene dichiarato quanto segue: “Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorado. “Non si concorda a riguardo in quanto:*

*a) non è stata evidenziata la presenza della servitù attiva del sistema **fognario** dell'adiacente casale di altrui proprietà gestita tramite il sistema di trattamento fognario implementato per il locale Ristornate.*

*b) Non è stata evidenziata la presenza della servitù di passaggio sulle particelle non pignorate 120, 121 e 122 e della servitù di passaggio sulle particelle pignorate 15 e 176 tra le distinte proprietà di ***** e di altrui proprietà (particelle 13, 119, etc.).*

Risposta dell'Esperto.

L'Esperto **non è stato chiamato a rispondere sulla Servitù**, ravvisato che il **quesito, recita:** *alla luce della riunione della procedura esecutiva RGE 200/2022 avente ad oggetto l'area di parcheggio e le sale del ristorante ivi insistenti, chiede che vengano svolti i necessari adempimenti affinché i beni pignorati vengano messi in vendita in unico lotto.*

Per mera completezza l'Esperto ha integrato la Perizia con altra Perizia Integrativa che ampiamente spiega la Servitù, Ebbene è emerso che

la viabilità dei luoghi consente:

- l'accesso a TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento unicamente da Via Appia direzione Roma con adiacente stradina laterale sx denominata via Giovanni Ciampini.
- l'uscita da TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento unicamente da Via Appia direzione Ciampino con adiacente stradina laterale dx denominata via Giovanni Ciampini.

Il ctu ritiene che **NON** sia necessario determinare alcuna Servitù ravvisato che la strada privata interna nella sua prima parte, che ricade nella part.n.176 sottoposta a pignoramento, consente l'accesso ai TUTTI Beni, sia quelli pignorati che quelli non pignorati e, il tratto finale della medesima stradina interna posto sulle part. **nn 120/121/2022** in Titolo a ***** non pignorate, consente l'uscita da Tutti i Beni.

Nessuna modifica della viabilità è permessa e può essere apportata a causa della presenza sia dal lato Appia direzione Roma -in ingresso- che sia dal lato Appia direzione Ciampino -in uscita-, di spartitraffico fisso (guardrail) che incanala il flusso stradale.

Tale stato di fatto sarà al momento dell'assegnazione dei Beni, ratificato a mezzo atto notarile. Per ciò che attiene l'impianto fognario non essendo oggetto di alcuna modifica non dovrà essere oggetto di alcuna menzione.

3° Osservazione dell'avv Amoroso che recita: *Relativamente al paragrafo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" viene dichiarato quanto segue: "Non sono presenti vincoli od oneri condominiali."*

Non si concorda a riguardo in quanto

*Non è stata evidenziata la presenza, in caso di divisione dei beni pignorati da quelli non pignorati di proprietà di ***** , di:*

a) vincoli ed oneri di gestione delle illuminazioni delle parti di uso comune come passaggi pedonali e/o carrabili;

b) vincoli ed oneri di gestione di manutenzione delle parti di uso comune come pavimentazione stradale, passaggi pedonali e/o carrabili, cancelli di accesso alle proprietà.

*Sono anche riportate le particelle riconducibili ad altra proprietà che condividono ed utilizzano spazi e luoghi di proprietà di ***** Anche i servizi dell'AMA accedono nella consuetudine, come riscontrato dallo scrivente, in ingresso/uscita da via Giovanni Ciampini.*

Di tale VIA DI ACCESSO E USCITA vi è anche evidente indicazione pubblicitaria che indica la stessa come soluzione di ingresso al locale Ristorante.

Risposta dell'Esperto.

L'Esperto **al momento** dell'incarico ha potuto constatare che non ci sono vincoli od oneri condominiali regolate da eventuali Tabelle millesimali, all'Esperto non è stato richiesto in alcun quesito valutazioni nel merito, indi va da se che al momento successivo alla presa in possesso dei Beni da parte di uno o più nuovi proprietari si dovrà provvedere in tal senso.

4° Osservazione dell'avv Amoroso che recita: Inoltre proprio la confusione delle particelle al confine delle due distinte proprietà confusione generata dallo esproprio ANAS necessita di un riallineamento catastale al fine di rendere omogenee le due diverse ordinanze di vendita.

Risposta dell'Esperto.

All'Esperto non è stato richiesto nulla nel merito. Chiunque voglia avere chiaramente dovrà mettere in atto un iter burocratico finalizzato allo scopo.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amatruda Maria Maddalena

Roma 01/06/2022