
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

R.G.E. 10/2011

INTEGRAZIONE

alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2011 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Ad integrazione del paragrafo "Regolarità Edilizia" della perizia depositata:

Da indagine effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, nell'archivio on line è stato trovato per l'edificio di Via Paolo Bentivoglio 29B le seguenti informazioni:

Edificio C

-primo progetto prot. 14703/1970;

-ultimo progetto prot. 36880/1973;

-certificato agibilità n° 345 del 12/10/1978

-si richiama l'osservanza delle condizioni del comando dei VV.FF. di cui alle note 98165 e 110282 del 10/2/1978.

Il primo progetto è stato rilasciato per la realizzazione di tre edifici residenziali che costituiscono un unico comprensorio, gli edifici sono individuati con le lettere A,B, C. L'edificio in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è quello identificato dalla lettera C. Richiesto il progetto prot. 36880/1973, il fascicolo è stato reso disponibile in data 10/03/2020. Dalla visione degli elaborati in esso contenuto è emerso però che il fascicolo era quello dell'edificio B con prog. 36981/1973. Avvisata la responsabile dell'ufficio Archivio, la stessa ha riferito che sarà dato nuovo appuntamento per visionare il fascicolo richiesto relativo all'edificio C.

Si comunica che il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, ha reso disponibile al sottoscritto il fascicolo di progetto in data 8/10/2020, purtroppo anche in questo caso è stato dato in visione il progetto dell'edificio B.

Avendo già parlato con la responsabile dell'archivio nel mese di marzo, non si ritiene di dover redigere una nuova richiesta di visione del fascicolo di progetto, in quanto probabilmente vi è un errore di archiviazione che il sottoscritto ha segnalato al personale dell'ufficio archivio (il sistema informatizzato SIPRE prende infatti in automatico l'ultimo progetto di variante presentato per l'immobile o il complesso di immobili, in questo caso la palazzina C ha variante prot. 36880/73, mentre la palazzina B ha una successiva variante al progetto originario, prot 36981/73 che viene dunque segnalata come ultima variante di progetto generale). Se la segnalazione porterà a buon esito, probabilmente la ricatalogazione dei progetti delle palazzine potrebbe essere risolta ma probabilmente in tempi lunghi, dato l'attuale ingolfamento dell'Ufficio aggravato dalla situazione di contenimento della pandemia da Covid.

Il sottoscritto informa inoltre che dalla visione del fascicolo nella planimetria generale del progetto visionato, oltre i tre edifici A, B, C, è presente una piscina. Sebbene nel progetto prot 36981/1973 la piscina è disegnata ma appare con timbro "annullata", tale accessorio è stato confermato, successivamente al deposito della perizia, dall'amministratore del condominio.

Tale piscina è situata (vedere elaborato fotografico) oltre la strada carrabile (Via Bentivoglio) di accesso alle abitazioni, e per tale posizione non rilevata *ictu oculi* durante il sopralluogo.

Premessa la posizione della piscina esterna all'area del lotto della palazzina oggetto di perizia, e che sulla piscina affaccia una grande casa in linea di sei piani, con introspezione verso la piscina, la stessa benchè accessorio dello stabile per il sottoscritto non è valutabile come parametro ascendente fondamentale e quindi non ne aumenta il valore più probabile di stima. Tale valore ascendente è infatti compensato dalla maggiore spesa di gestione.

Si conferma che le influenze o parametri ascendenti rilevati (piscina e qualità progettuale) sono compensati ampiamente dalla necessità di manutenzione dello stabile.

Roma, li 30/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Camilleri Claudio

