

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

## IV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 1403/2012 (riunita alle 1456/2012 e 2341/2014)

G.E.  
ESPERTO  
CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Laura Scotto  
Arch. Andrea Rossetti  
Avv. Anna Bevilacqua



Monte Testaccio



CANCELLO PEDONALE su Via Monte Testaccio n° 52D

AGGLOMERATO URBANO IN CUI  
RICADE L'IMMOBILE PIGNORATO

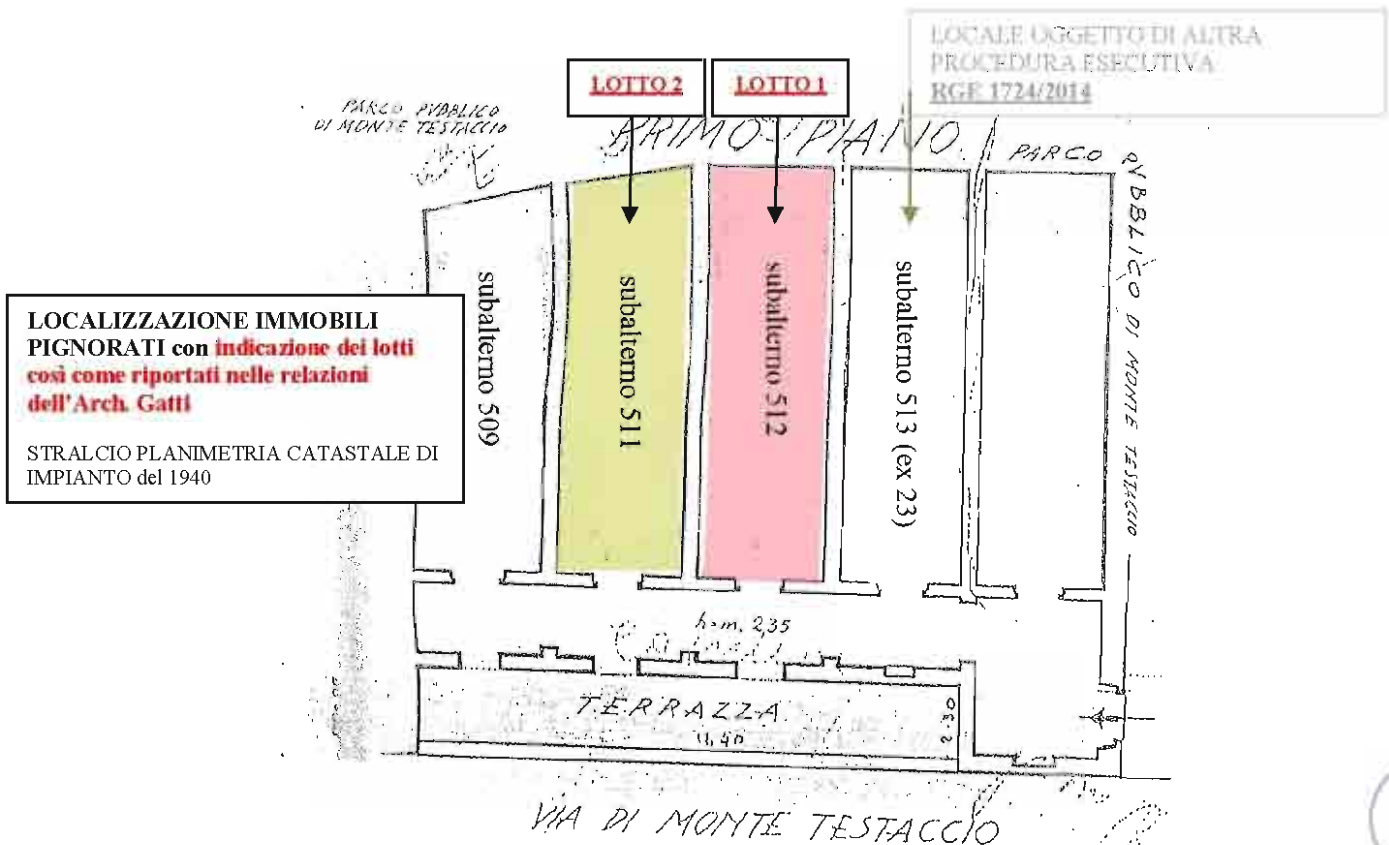
TIPOLOGIA IMMOBILI PIGNORATI:

**N° 2 Locali deposito** (catastalmente C/1 ex C/6)

UBICAZIONE: ROMA, Via Monte Testaccio n° 52D, piano 1

DATI CATASTALI: foglio 517, particella 68, **subalterni 511 (ex 25) e 512 (ex 24)**

ZONA: TESTACCIO



**PARTI COMUNI DI ACCESSO**



**SUBALTERNO 512 – LOTTO 1**



**SUBALTERNO 511 – LOTTO 2**



**VISTE INTERNE LOCALI PIGNORATI**

Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati è situato nella parte occidentale del Monte Testaccio, di fronte all'ex Mattatoio. Il complesso si sviluppa su due livelli e comprende vari locali nati come stalle, magazzini e depositi in aderenza al colle artificiale. Sostanzialmente, l'organismo edilizio è composto da locali voltati disimpegnati da un corridoio comune di distribuzione accessibile da Via di Monte Testaccio n°52D. Entrambi gli immobili pignorati presentano una struttura in muratura di laterizio con volte a botte e sono costituiti da un unico vano. Non è presente alcun servizio igienico né alcun impianto termico. L'impianto elettrico non è a norma.

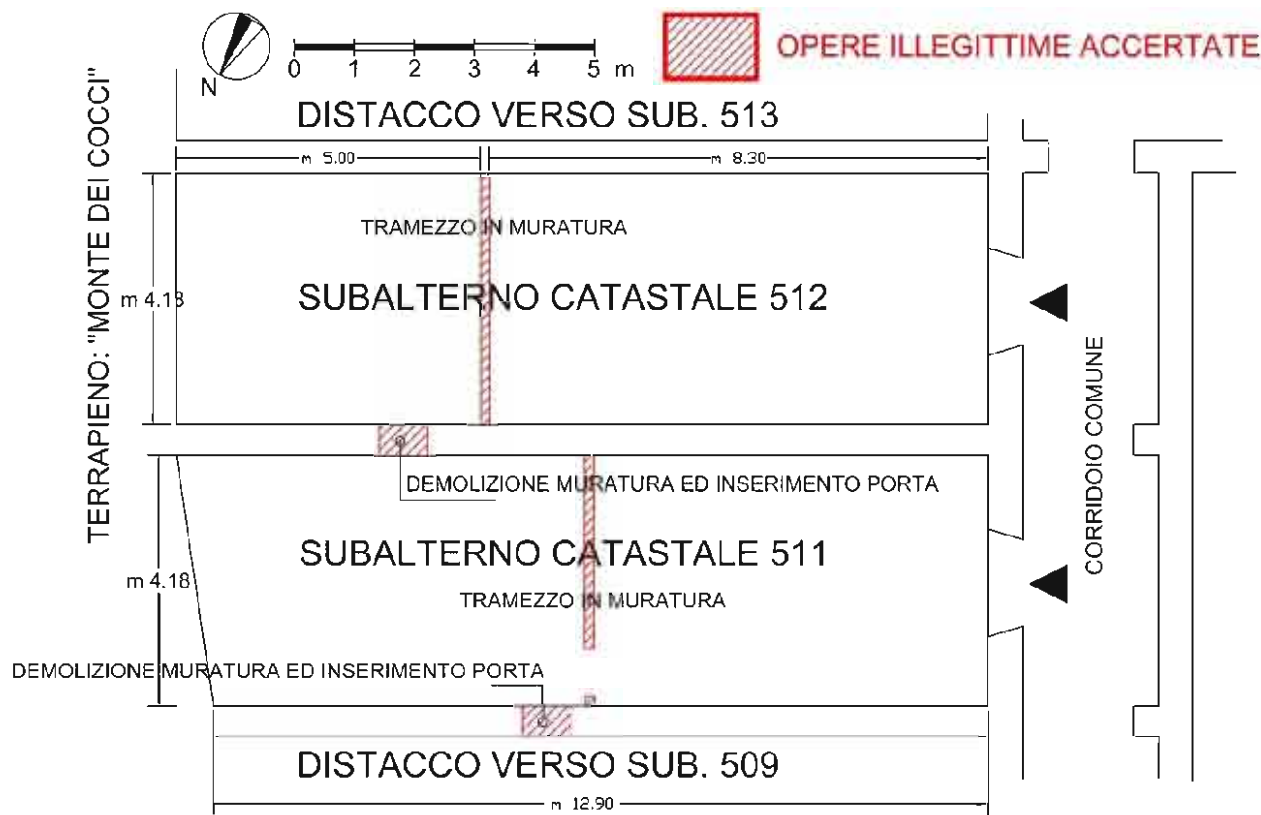
**REGOLARITA' URBANISTICA:**

Gli immobili pignorati sono situati a ridosso del Monte Testaccio, di fronte all'ex mattatoio, e fanno parte di un agglomerato urbano risalente al 1700 d.c. (fonti: Pianta di Roma G.B. Nolli del 1748; rilievi topografici "a cassoni" del 1890), composto da vari locali voltati ed accessibili da un corridoio comune di distribuzione (cfr. stralcio PLANIMETRA CATASTALE DEL 1940).

Le planimetrie catastali risultano non conformi allo stato di fatto degli immobili.

Una porzione di mq 20 circa posta nella parte retrostante del locale distinto catastalmente come sub. 512 è stata ceduta all'immobile adiacente (sub. 511) costruendo una parete divisoria. Inoltre sono stati realizzati un tramezzo all'interno del sub 511 e due varchi di passaggio su setti portanti accorpando sostanzialmente i locali adiacenti.

Si riporta di seguito uno schema che evidenzia tali illegittime variazioni dello stato dei luoghi:



Sono pertanto necessari – per rendere gli immobili pignorati conformi alle planimetrie catastali e legittimi dal punto di vista urbanistico/edilizio – l'abbattimento del muro divisorio e del tramezzo realizzati illegittimamente e la chiusura dei vani di passaggio (stima totale a corpo degli interventi di ripristino: € 8.000,00 compresa IVA – oneri che sarebbe opportuno decurtare (ad avviso dello scrivente, salvo diverso avviso del G.E.) al 50% dalla stima eseguita dall'Arch. Gatti di entrambi i lotti).

**E' stata accertata la corrispondenza tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti negli atti di pignoramento, nelle note di trascrizione dei pignoramenti, nell'atto di provenienza, nelle planimetrie e nelle visure catastali.**

Si precisa che la presente relazione è finalizzata esclusivamente a rispondere al seguente quesito posto allo scrivente in occasione dell'udienza del 24/05/2016: *il G.E. "dispone che il ctu verifichi la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e verifichi altresì la rispondenza rispetto al pignoramento."*

**PER INFORMAZIONI PIU' DETTAGLIATE SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESTIMATIVA DEPOSITATA DALL'ARCH. FABRIZIO GATTI**

Roma 30.08.2016  
Arch. Andrea Rossetti  
(documento firmato digitalmente)