

**TRIBUNALE ORDINARIO ROMA**

**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Giudice: Dott.ssa Cassoni*

Udienza: 17 marzo 2015 – ore 12,30

Procedura **RGE 1403/2012**, creditore sig.ra [REDACTED] debitore [REDACTED], Custode avvocato Anna **Bevilacqua**.

Il sottoscritto Arch. **Gatti Fabrizio**, nato a Roma il 14 luglio 1956, residente in Roma, Via Tolero n° 21, cap 00199, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma con il n° 7411, codice fiscale GT1FRZ56L14H501J, con studio professionale in Via Nemorense n. 81, 00199 Roma, telefono/fax 06.99.70.12.36, casella di posta certificata: fa.gatti@pec.archrm.it, in data 16 luglio 2013 ha prestato giuramento in qualità di CTU (e successiva conferma con istanza di riunione delle procedure in data 19 agosto 2013) a seguito dell'udienza in data 11 novembre 2014, dopo aver depositato la relazione peritale, riceveva dal G. I. i seguenti quesiti, ad integrazione della perizia già depositata:

Dato che dalle problematiche evidenziate dalle parti relative all'accesso in relazione al compendio che non corrisponde con quello riportato nella planimetria catastale, dica il CTU se possibile predisporre un progetto per ripristinare lo stato dei luoghi con i costi necessari, dispone inoltre che il CTU provveda a verificare presso la sovrintendenza dei beni archeologici l'eventuale vincolo gravante sull'immobile oggetto di perizia (come da verbale allegato di seguito).

\*\*\*\*\*

**1. Dati catastali e corrispondenza del bene pignorato.**

Il 18 gennaio 2014 al III° sopralluogo, erano presenti il Signor [REDACTED] assistito dal proprio legale, Avvocato Giovanni Andrea Callea, il quale, dichiarava *“che l'ingresso attraverso il quale si era proceduto all'accesso, non corrisponde al compendio pignorato, in quanto, dagli atti del creditore procedente, l'immobile viene individuato al piano primo, mentre l'accesso al civico 52 D, corrisponde ad un locale situato al piano terreno dello stesso edificio.”*

L'immobile pignorato oggetto di perizia ovvero “fabbricato sito in Roma, Via di Monte Testaccio n. 52/D, piano 1, Foglio 517, Particella 68, subalterno 512” è quindi ricavato in una grotta scavata appena sopra la base della collina del “Monte dei Cocci” posta al piano primo, il cui accesso avviene tramite il [REDACTED] 52/i, mentre in catasto è citato accesso dal civico 52/d.



Ne con l'atto di acquisto a rogito del Notaio Rodolfo Janniti Piromallo di Ariccia, del 9 giugno 2004, ne successivamente risulta aggiornato il numero civico di accesso all'immobile pignorato.

Per quanto concerne la servitù di passaggio dal civico n. 52/i, per una completa ed esaustiva dichiarazione, bisognerebbe conoscere gli atti d'acquisto dei suddetti proprietari: Comune di Roma, [REDACTED] [REDACTED] per assicurare che siano interessati dal suddetto gravame. Servitù che tuttavia appare logica in quanto i beni che compongono il compendio (dove si trova il citato sub) come rappresentato nel progetto di [REDACTED] del 22/07/2005 (All. 1) sono stati frazionati con variazione nel classamento del 29/10/2013 protocollo n. RM0844280.

Tali beni non potevano catastalmente essere frazionati senza una parte comune d'accesso che "potrebbe essere" il corridoio rappresentato nel suddetto elaborato con perimetro di colore rosso.

\*\*\*\*\*

## **2. Bene pignorato e Vincoli della Soprintendenza Archeologica di Roma – Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.**

L'immobile oggetto di pignoramento è gravato da vincolo diretto ai sensi della Legge 1089/39, come da documentazione del 12 gen. 2005 Prot. 01160 (All. 2) "*il Monte Testaccio e tutti gli immobili in esso scavati, ed ad esso addossati, delineati in rosso e nella allegata planimetria ... particelle ... 68..., sono dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 – 6 – 1939 n. 1089 e vengono quindi sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa*".

Ai sensi dell'art. 2 della suddetta legge "*la notifica – del vincolo –, su richiesta del Ministro, è trascritta nei registri delle conservatorie delle ipoteche ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa a qualsiasi titolo.*"

Ai sensi dell'art. 6 "*le cose immobili e mobili di proprietà dello Stato le quali hanno l'interesse di cui agli artt. 1, 2 e 5 della presente legge sono sottoposte alla vigilanza del Ministro della pubblica istruzione per quanto riguarda la loro conservazione, da chiunque siano tenute in uso o in consegna.*"

Ai sensi dell'art. 18 "*I proprietari, possessori e detentori, a qualsiasi titolo, delle cose mobili od immobili, contemplate dalla presente legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente sovrintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione*"



Ai sensi dell'art. 28. Comma 2 "Ove si tratti di alienazione a titolo oneroso è riservato allo Stato il diritto di prelazione, o a esercitarsi nel termine e nei modi di cui agli artt. 31 e 32. Tale diritto può essere esercitato anche nel caso in cui la cosa sia, a qualunque titolo, data in pagamento."

Ai sensi dell'art. 31 "nel caso di alienazione a titolo oneroso, il Ministro della pubblica istruzione ha facoltà di acquistare la cosa al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione".

\*\*\*\*\*

**3. dica il CTU se possibile predisporre un progetto per ripristinare lo stato dei luoghi con i costi necessari**

A seguito dell'ulteriore sopralluogo effettuato in data 15 dic. 2015 si riportano di seguito foto, l'immobile risulta conforme con la planimetria catastale. In quanto l'ingresso dal corridoio con accesso al civico n. 52/i è attualmente chiuso con un leggero diaframma che può essere facilmente rimosso. Nella foto è coperto dal panno color fuxia che si vede sullo sfondo, mentre la porta a destra deve essere semplicemente chiusa.

Pertanto per poter realizzare un progetto di ripristino si devono effettuare le seguenti operazioni:

\*\*\*\*\*

- Variazione del n. civico d'ingresso C/o l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma dal civico 52/d. al civico n. 52/i.  
Euro 100,00.
- Presentazione Scia al Municipio I°, ed alla competente Sovrintendenza, riguardante opere per il ripristino della conformità catastale (compresa tassa comunale presentazione Euro 250).  
Euro 750,00
- Rimozione del diaframma esistente sulla porta planimetria catastale, e posa in opera di nuova porta metallica dotata di telaio e serratura, compresa di tutte le opere necessarie di assistenza muraria per il ripristino dei luoghi.  
Euro 500,00

\*\*\*\*\*

**4. Sintesi delle risposte al giudice**

E' possibile ripristinare lo stato dei luoghi, con un progetto e l'esecuzione dei suddetti lavori che consideri le caratteristiche dell'immobile: bene con vincolo diretto ai sensi della Legge 1089/39.

Il costo di ripristino è pari ad Euro **1.350,00 (milletrecentocinquantaeuro) più oneri di legge**

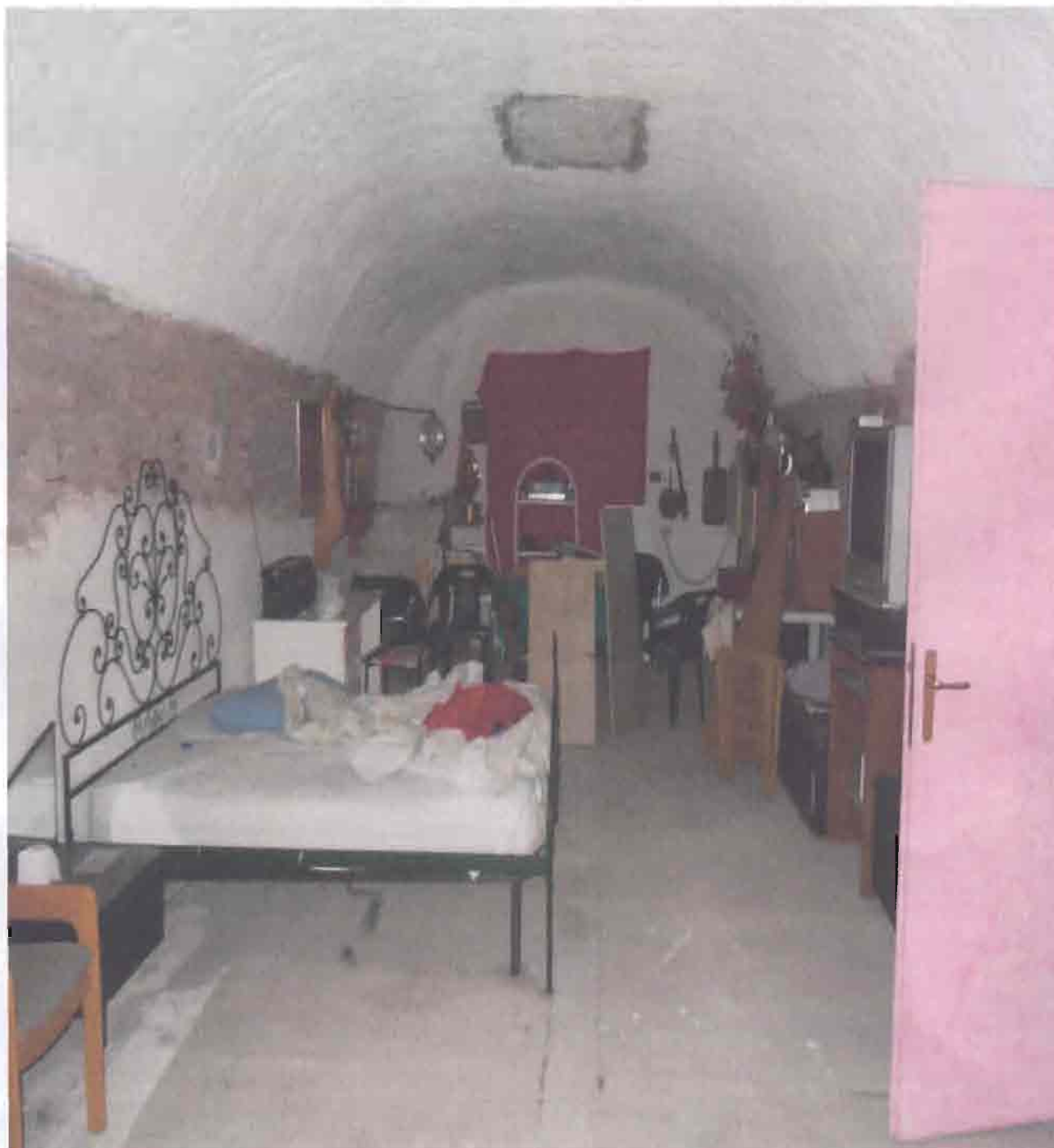




In Fede

Arch. Fabrizio GATTI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fabrizio Gatti".



*Foto relativa al luogo dove effettuare i lavori per il ripristino della conformità urbanistica: aperta porta oggi chiusa e chiusura di quella esistente*