
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia Integrativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Nata a ***** *il* *****

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" - Verbale di accesso

APP. "B" - Rilievo fotografico

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa, planimetrie catastali

ALL. "B" - Planimetria catastale del 27/10/1970

ALL. "C" - Accertamento della proprietà immobiliare del 20/03/1996

ALL. "D" - Progetto di variante n. 2434/67C

ALL. "E" - Atto Notaio Albertazzi del 10/03/1966

ALL. "F" - Atto di Divisione del 06/11/1981

ALL. "G" - Elaborato planimetrico del 2006



INCARICO

All'udienza del 13.1.2022, al sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via di Baccanello, 348 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 90120188, l'Ill.mo G.E. , Dott.ssa Pirocchi, conferiva ulteriore incarico consistente nell'accertare l'esatta titolarità dei beni oggetto di pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

Al fine di accertare l'esatta titolarità dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha necessariamente dovuto richiedere, tramite reiterati accessi informatici e di persona presso i pubblici uffici la seguente documentazione:

Archivio Notarile:

Titoli di provenienza degli immobili dall'acquisto del terreno all'attualità.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio servizi catastali:

Planimetrie catastali d'impianto e successive ed i relativi elaborati planimetrici.

Esaminata la corposa e quanto mai caotica documentazione derivata da una serie di interventi edilizi stratificatisi in oltre 50 anni dalla costruzione dell'edificio originario alle successive superfetazioni ed ampliamenti perpetrati nei tempi successivi, lo scrivente esperto stimatore, ha ritenuto opportuno eseguire un ulteriore accesso sull'immobile e sue pertinenze, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Miryam Camileri, per verificare lo stato dei luoghi nella sua situazione complessiva estendendo l'accesso anche alle parti condominiali. Si precisa che ciò è stato possibile solo in tempi recentissimi (in data 1 marzo 2022) attraverso la disponibilità degli eredi del dante causa dell'esecutato, Sig.*****
***** , risultato di recente deceduto. Gli eredi del Sig. ***** ***** unitamente al loro tecnico di fiducia, Arch. ***** ***** ***** hanno acconsentito all'accesso. Successivamente l'Arch. ***** ha fornito allo scrivente, copia del progetto originario che ha permesso la edificazione del fabbricato originario, per averlo reperito dagli archivi della Soc. ***** . E' stato effettuato un rilievo fotografico.

Dall'analisi della successiva documentazione all'uopo richiesta è risultato che con atto del Notaio Albertazzi di Roma del **10 marzo 1966** registrato a Roma il 25 marzo 1966 al n. 4106/1921 i germani ***** e ***** acquistarono in quote uguali il terreno di mq. 5000,00 sito in Roma località Maglianella, Via Aurelia KM. 10,900, il terreno dove sono siti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Su tale terreno i predetti germani ***** ***** e ***** hanno successivamente costruito , in base a **Licenza Edilizia n. 2732 del 29 novembre 1968**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma, un villino composto da due appartamenti, villino successivamente dichiarato abitabile in data 16 giugno 1981 con licenza n. 165.

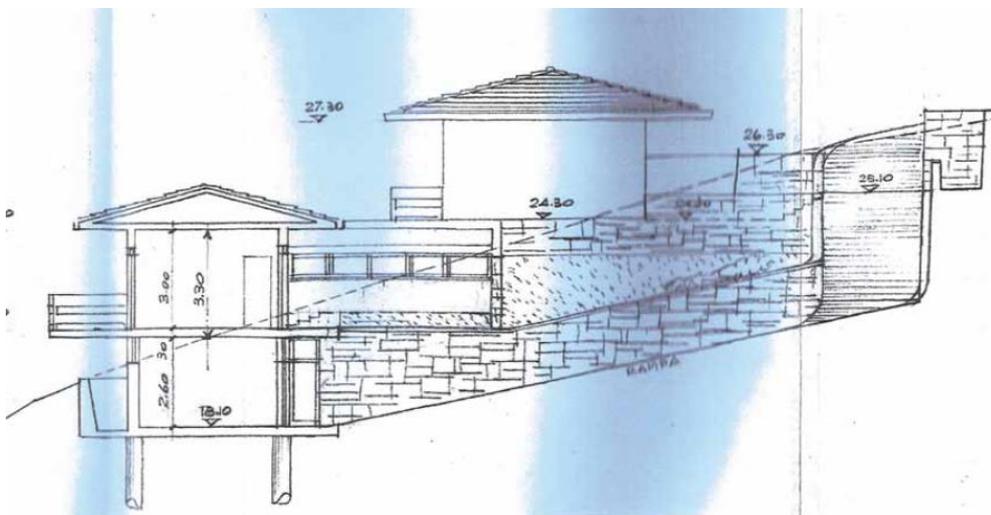
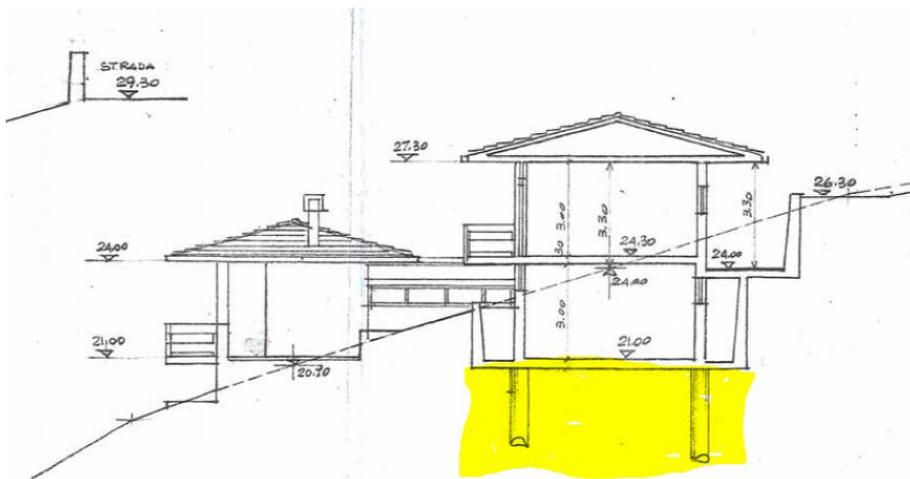


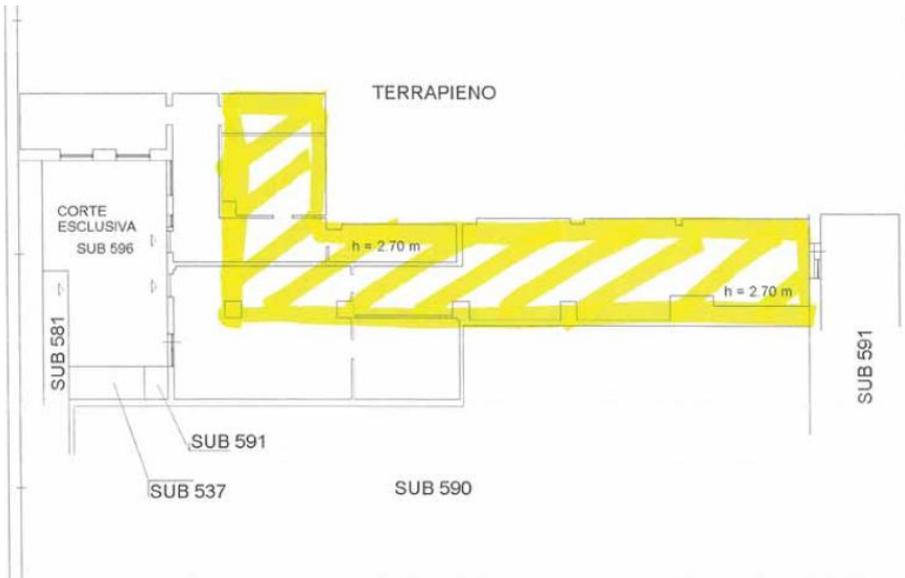
Con atto del Notaio Dott. Vincenzo Antonelli del **6 novembre 1981** Rep. 23641 Racc. 5849 registrato a Roma il 20 novembre 1981 al n. 51260 /17, i Germani ***** e ***** hanno inteso sciogliere la comunione esistente sull'immobile insieme edificato in comproprietà tra loro in parti eguali.

Alla Sig.ra ***** è stata assegnata la porzione di villino consistente nell'appartamento da cielo a terra distinto con il **numero int. 1** composto da vano al piano scantinato, due camere salone e servizi al piano terreno con annessa area giardinata e due camere e bagno al piano rialzato. Detto appartamento era censito in NCEU a partita 229422, foglio 408, **particella 247/1** categoria A/7 vani 10,5 R.C. 8505 lire (vedi planimetria All. "A");

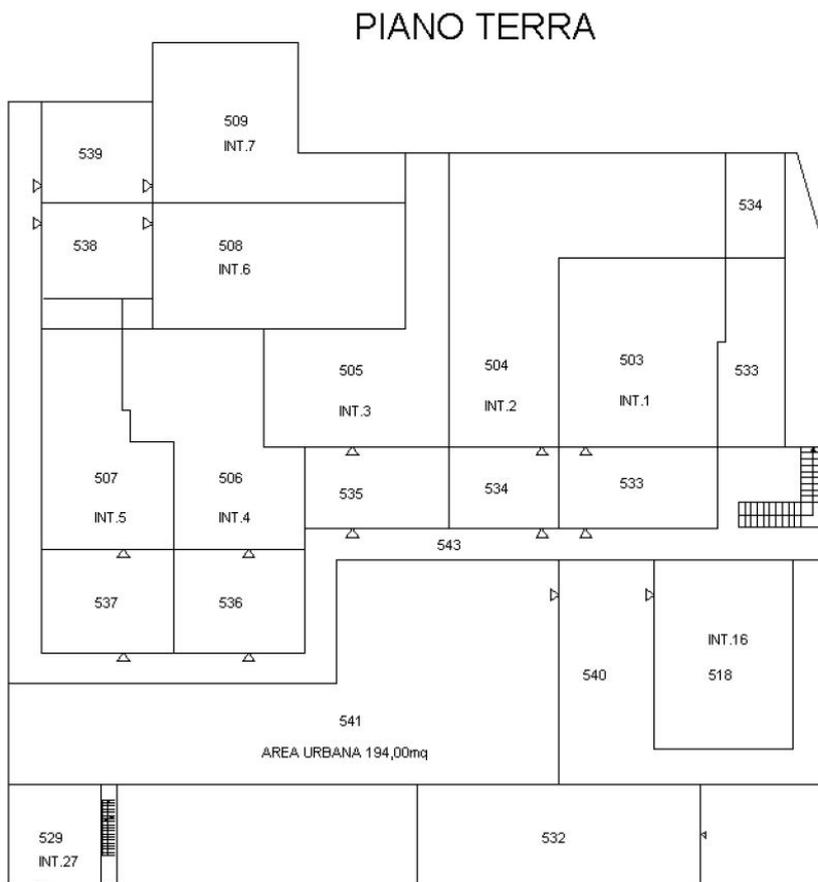
Al Sig. ***** è stata assegnata la porzione di villino consistente nell'appartamento da cielo a terra distinto con il **numero int. 2** composto da vano al piano scantinato, due camere salone e servizi al piano terreno con annessa area giardinata e due camere e bagno al piano rialzato. Detto appartamento era censito in NCEU a partita 229422, foglio 408, **particella 247/2** categoria A/7 vani 10,5 R.C. 8505 lire (vedi planimetria All. "A").

Dalla lettura del **Progetto di variante n. 2434/67C** consegnato allo scrivente dall'Arch. *****(vedi All. D") si evince che è stato realizzato uno sbancamento sul terrapieno in corrispondenza dei pali di sotto fondazione a sostegno del piano superiore. e un ampliamento sulla corte realizzando l'attuale magazzino censito al sub. 592 e l'abitazione di cui al sub. 590 (vedi All. "A").





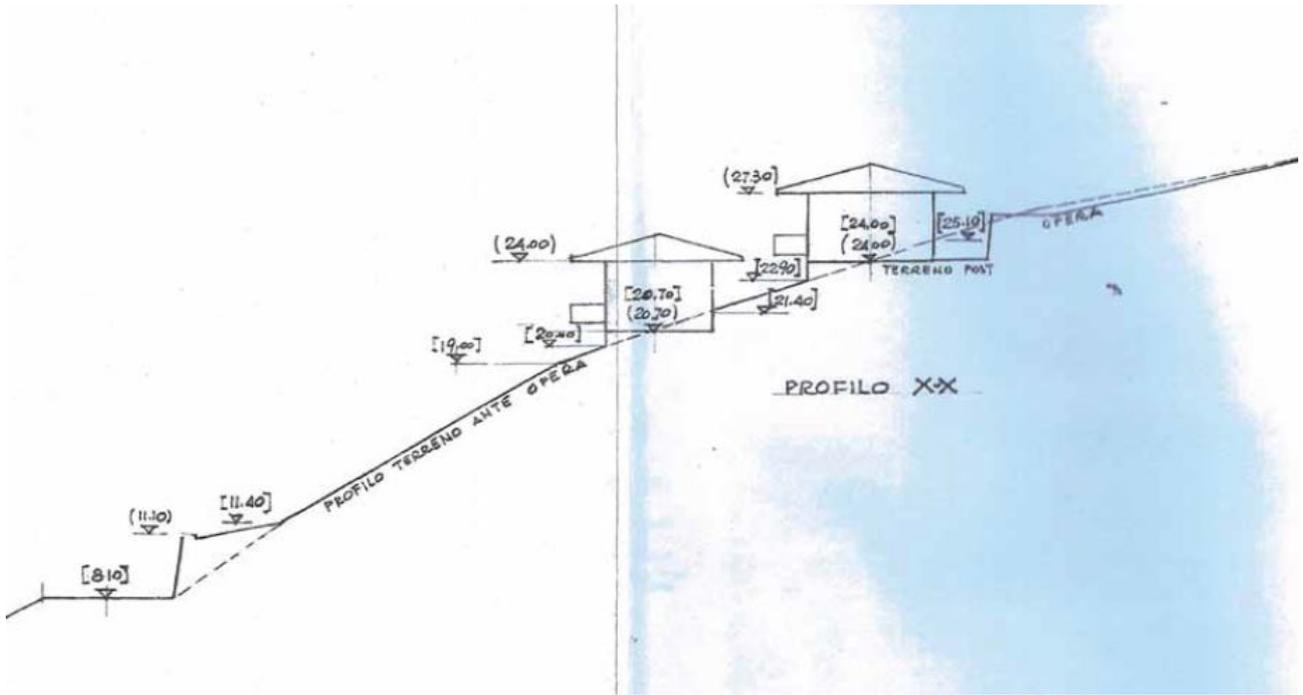
In data **21/06/2006** con prot. N. RM 0510177 è stata presentata una variazione catastale con elaborato planimetrico in cui viene costituita la corte esterna (vedi All. "F").



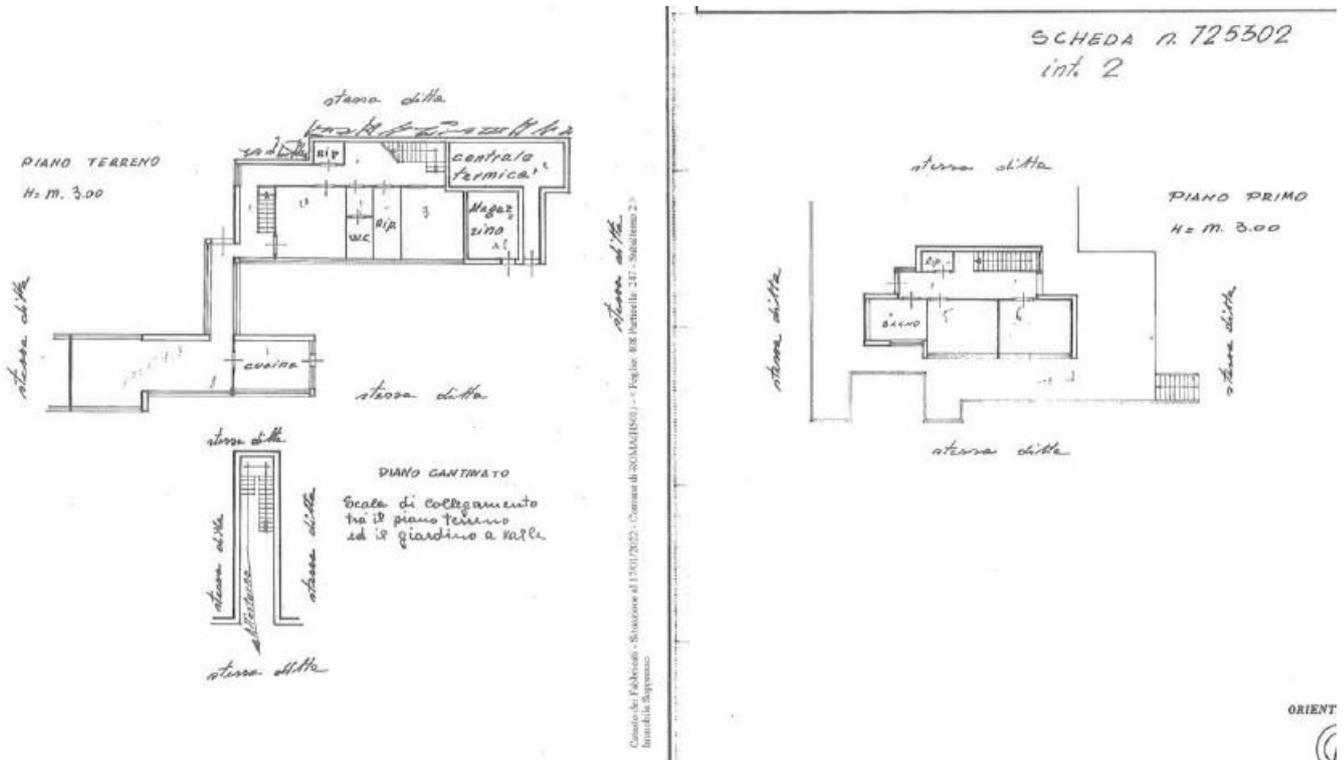
In data **16/02/2007** con Atto di Compravendita del Notaio Antonio Manzi rep. n. 79259, racc. 32499 (vedi All. "E") Il Sig. *****, amministratore Unico della *****, vende e trasferisce alla *****, amministratore unico *****, la piena proprietà degli immobili identificati al Foglio 408 part. 247 **subalterni (tutti derivanti dall'originario sub. 2): 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523.**

La corte esterna invece, è stata realizzata mediante il livellamento del terreno caratterizzato da forte pendio, così come visibile dall'estratto del progetto e fotografie dei muri di contenimento in conglomerato cementizio armato riportati di seguito e nella pagina seguente .





La corte esterna è stata già quindi individuata catastalmente con l'elaborato planimetrico del 2006 mentre le planimetrie catastali di cui all'atto di divisione del 1981 sub. 1 non è stata rinvenuta nell'archivio storico del catasto. Mentre il sub. 2 che riguarda l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento della divisione tra i germani, ***** e ***** , è quella che segue:

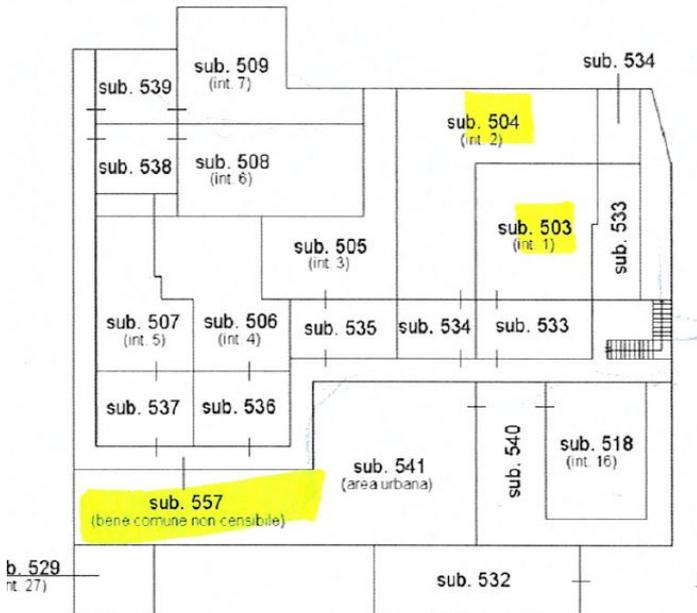


Da tale planimetria si deduce che l'annessa area giardinata di cui si fa menzione dell'atto di divisione del Notaio Vincenzo Antonelli non è stata rappresentata nella planimetria catastale e pertanto non se ne individua l'esatta consistenza ed estensione. Diversamente prima che la soc. ***** trasferisse parte dell'immobile di sua proprietà con Atto Notaio Manzi alla Società ***** dante causa dei proprietari che costituiscono l'attuale condominio in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione, le corti facenti parte



degli immobili di cui al sub. 590 e 592 risultano costituite dall'elaborato planimetrico del 21/06/2006 con prot. N. RM 0510177 con sub. 541 come area urbana di mq. 194, sub. 540 bene esclusivo di cui al sub. 518. Diversamente il sub 543 è B.C.N.C. ai piani T, 1, 2 e 3, quindi all'intero immobile condominiale. Mentre le corti di cui al sub. 538 e 539 (oggi 596) sono corti esclusive ai sub. 508 e 509 oggi sub. 592. Il sub. 543 resta B.C.N.C. e viene confermato anche dall'elaborato planimetrico del 18/05/2010 prot. Rm 0604027 che assume il sub. 547.

Piano terra



Piano secondo

Quindi in conclusione gli ampliamenti realizzati da ***** ***** , sugli immobili di sua proprietà attraverso lo scavo sotto l'area di sedime del fabbricato sono chiaramente ricadenti nella sua proprietà per essersi attribuito il fabbricato nella formula "cielo terra", mentre l'ampliamento realizzato sulla corte comune della quale si ignora l'esatta consistenza e la sua estensione in quanto non rappresentato nella planimetria catastale si presume realizzato nella corte comune con la sorella ***** ***** lasciando all'Ill.mo G.E. ogni possibile ulteriore valutazione in merito. Si conferma la proprietà delle corti sub. 596 e 591 nei confronti del condominio per essere stata costituita prima dell'atto di vendita, dalla società ***** alla soc. ***** , quale dante causa dei attuali proprietari che costituiscono il condominio unitamente alla soc. ***** , escludendo l'attuale marciapiede contraddistinto con il sub. 543 e successivamente modificato in 547, oggi assorbito dal sub. 591 che collega il piano terra con i piani 1, 2 e 3 .

In ottemperanza all'incarico ricevuto, in fede

Roma, li 3/3/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

ARCHITETTO
ANTONIO
LORENZETTI
N° 16781
SEZ. "A"