
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pergoli Campanelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1583/2014 del R.G.E.

promossa da

Unicredit Corporate Banking SpA

Codice fiscale: 03656170960

Unicredit SpA

Codice fiscale: 00348170101

contro

Arredo Urbano Srl

Codice fiscale: 10083041003



INCARICO E DEPOSITO PERIZIA

All'udienza del 12/11/2015, il sottoscritto Arch. Alessandro Pergoli Campanelli, con studio in Roma in via Giovanni Pacini, 23 - cap 00198, e-mail PEC a.pergolicampanelli@pec.archrm.it, Tel. 06 97 843 010, Fax 06 97 843 010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data **5 settembre 2016** depositava la propria relazione peritale inviandone copia alle parti.

PREMESSA

Dall'analisi dell'atto di provenienza redatto dal notaio **Paolo Fenoaltea** di Roma **rep 16129/9524** del **18 luglio 2008** sono riuscito a risalire agli estremi del progetto con il quale si è realizzato il parcheggio i cui posti sono oggetto di stima.

In data **6 agosto 2016** ho pertanto richiesto l'accesso agli atti presso il **VII Municipio di Roma** (ex IX Municipio) per visionare la pratica relativa alla **DIA** di cui sopra (denuncia di inizio attività del 25 settembre **2007 prot. CI/2007/59347**, realizzata in variante alla Denuncia di Inizio Attività del 3 agosto **2006 prot. C.I. 45570** presentata dalla società ELSMA Srl).

In data **5 ottobre 2016** ho potuto ottenere copia di alcuni elaborati relativi alla DIA di cui sopra che di seguito si illustrano e si allegano in copia.

Pertanto, **confermando in toto quanto esposto nella relazione peritale già in atti**, per completezza si integra la perizia con quanto acquisito nell'accesso agli atti relativi alla DIA prot. CI/2007/59347 dell'allora IX Municipio del comune di Roma.

DESCRIZIONE DEI DOCUMENTI VISIONATI

Dall'analisi del fascicolo relativo alla denuncia di inizio attività del 25 settembre 2007 prot. CI/2007/59347 visionato presso l'**Ufficio tecnico del VII Municipio** del Comune di Roma è emerso che:

- in data **29 luglio 2008** con la **Determinazione Dirigenziale n. 1891** si **impugna** la DIA, prot. Municipio IX 45570, del 3 agosto 2008 e successiva variante, **annullandola** in autotutela ai sensi degli artt. 21 *quinquies* e 21 *nonies* della Legge 241/90, ordinando l'immediata sospensione dei lavori, ove iniziati.
- In data 30 luglio con nota della Polizia Municipale prot. 49376 si apprendeva che la nuova proprietaria era la Società *Promoinvest* (in realtà la *Arredo Urbano* Srl con atto registrato il 29 luglio 2008).
- In data **13 ottobre 2008**, con **Determinazione Dirigenziale n. 2290**, in risposta a una comunicazione del 11 settembre 2008 presentata dalla *Arredo Urbano* Srl **determina l'annullamento del precedente provvedimento** 1891 del 29 luglio 2008, non riscontrando la sussistenza delle motivazioni.



Inoltre, da successive ricerche informali eseguite presso l'ufficio tecnico dell'attuale VII Municipio in data 5 ottobre 2016 e seguenti non sono emersi altri provvedimenti o atti relativi alla società attuale proprietaria o al terreno oggetto di perizia.

Pertanto si deve ritenere valido il progetto di cui allal DIA in oggetto, essendo stato annullato il provvedimento di annullamento della stessa.

Si allegano i documenti ritenuti più significativi, rimandando per ogni ulteriore approfondimento al fascicolo presente presso il VII Municipio.

Roma, li 11/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Alessandro Pergoli Campanelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Risposta accesso atti del 5 ottobre 2016
- ✓ Reversale ricerca e copie atti
- ✓ Determinazione dirigenziale 1891 18 luglio 2008
- ✓ Notifica 29 luglio 2008
- ✓ Notifica 30 luglio 2008
- ✓ Determinazione dirigenziale 2290 13 ottobre 2008
- ✓ Frazionamento catastale – estratto di mappa.



ROMA



Al Sig. Pergoli Campanelli
Alessandro

All'U.R.P. – Ufficio Relazioni con il
Pubblico del Municipio Roma VII

Oggetto: Risposta alla domanda di accesso ai documenti amministrativi. Legge 241/90 integrata e modificata dalla Legge n. 15/05 e adeguata al regolamento attuativo D.P.R. n. 184/06.

Con riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi prot. Municipio Roma VII n. 150215 del 09/08/2016, rep n 13186, il signor Pergoli Campanelli Alessandro ha preso visione degli atti il giorno 04/10/2016. Si allega copia di quanto selezionato e richiesto.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Stanislao Massimo Cocchia

Roma Capitale - Municipio Roma VII
Direzione Tecnica
U.O. Urbanistica – Edilizia Privata
Ufficio Urbanistica
Sede di Via T. Fortificocca, 71
Tel-06696091



ROMA



Municipio Roma VII (ex 9 e 10)

Ufficio Relazioni con il Pubblico

Roma lì, 06/10/2016

ID per pagamento: **091891600671194448**

Num.Reversale: **W152105** Anno: **2016** del: **06/10/2016**

Pergoli Campanelli Alessandro

cod. fisc. : PRGLSN68T30H501C

versa la somma di Euro: QUATTRO/70

per: **Ricerca e copie Atti amministrativi**

Rif. Bilancio	Descrizione Rif. Bilancio	Importo
3.01.8000 - ISG - 0PSP	DIRITTI DI VISURA	0,70 €
3.01.8000 - ISG - 0PSP	RIPRODUZIONE FOTOSTATICA FORMATO UNI A4	1,00 €
3.01.8000 - ISG - 0PSP	RIPRODUZIONE FOTOSTATICA FORMATO UNI A3	1,50 €
3.01.8000 - ISG - 0RIC	DIRITTI DI RICERCA PER DOCUMENTO	1,50 €
*Totale		4,70 €

Pagamento

Eseguito il **06/10/2016** tramite **CASSA**

Per Quietanza

Protocollo del **06/10/2016** Numero: **CI/190769**

Compilato da: Roberta Cofrancesco

* Salvo Conguaglio



Determinazione Dirigenziale n. 1891 del 29 LUG. 2008

IL DIRIGENTE

Premesso che la Soc. Elisma S.r.l. e p. e. Cucchiella Giuseppe, con sede a Roma in Via Ombrone,3 C.F. 026380580, proprietaria del terreno sito in Roma località Tor Fiscale, inserito all'interno del Piano Particolareggiato n. 22 Tor fiscale al foglio n. 914 All. 696 part. IIa 1628, ha presentato in data 03/08/2006 Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 c. 2 e 23 del D.P.R. 380/01 acquisita all'Ufficio del Protocollo del Municipio Roma IX al n. 45570 e successiva variante prot. 59347 del 25/09/2007;

Considerato che l'intervento richiesto consiste in:

- realizzazione di un parcheggio a raso con scarificazione dello strato superficiale del terreno per circa cm. 30;
- creazione di un sottofondo stradale in misto granulometrico e calce idrata;
- creazione di idonea rete di smaltimento delle acque meteoriche con relative caditoie in ghisa sferoidale;
- posa in opera pavimentazione in betonelle;
- posa in opera di n. 4 corpi illuminati composti da palo stradale diritto h= ml.9.0 con armatura stradale del tipo Alcatel AG3;
- recinzione dell'area di intervento tramite cordoli perimetrali in cls armato con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica di altezza non superiore a m. 1.80;
- posa in opera di n. 3 cancelli automatizzati su Via Monte d'Onorio;
- posa in opera di piantumazioni di essenze arboree del tipo "lauro ceraso" a confine con le altre proprietà;

Visti gli esposti presentatati da comitati di cittadini residenti in zona, acquisiti al Municipio Roma IX con prot. 31110 del 14/05/2008 e prot. n. 46097 del 14/07/2008, nei quali si richiedeva alla U. O. T. un accertamento della regolarità tecnico - amministrativa; accertata l'esigenza di procedere ad un ulteriore esame della documentazione acquisita in atti e verificati i seguenti punti:

1. Distanze non regolamentari secondo l'art. 873 C.C (m 3) dalle proprietà limitrofe (part. Ile 637, 638, 227, 1213, 1632);
2. incongruenza tra le previsioni del P. P. n. 22 Tor Fiscale come indicate nella copia di frazionamento catastale, depositata presso questo Municipio il 9 luglio 2002 con prot. 34419 dalla proprietà e quanto previsto negli elaborati grafici allegati alla Denuncia inizio Attività e successiva variante oggetto del presente dispositivo;
3. Mancato riferimento del Nulla Osta della S.A.R. alla D. I. A. prot. 45570/06 e/o successiva variante prot. 59347/07;
4. Mancata corresponsione del pagamento degli oneri concessori previsti per la tipologia degli interventi edilizi, né relativo computo metrico del loro importo;

Visto l' art. 22 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 241/90;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

DETERMINA

Per i motivi di cui in premessa l'impugnazione della D. I. A. prot. Municipio IX n. 45570 del 03/08/2006 e successiva variante prot. 59347 del 25/09/2007, annullandola in autotutela, ai sensi degli artt. 21 quinquies e 21 nonies della Legge 241/90, nei confronti della Soc. Elisma S.r.l. e p. e. Cucchiella Giuseppe, con sede a Roma in Via Ombrone,3 C.F. 026380580, con immediata sospensione dei lavori, ove iniziati.



ROMA

MUNICIPIO Roma IX
U.O.T. I Servizi
Ufficio Disciplina Edilizia

URGENTISSIMO

1043E1
Fax 79/09



Comune di Roma

S. P. Q. R.
MUNICIPIO ROMA IX

29 LUG. 2008

Prot. CI - 48943

DA RECAPITARE CON AUTISTA

Al IX GRUPPO P.M.
Polizia Urbanistica

Oggetto: Notifica della Determinazione Dirigenziale di annullamento n 1831 del 29 LUG. 2008
emessa dal Municipio IX

Si trasmettono n. 3 copie della Determinazione Dirigenziale in oggetto, con invito a restituire copia notificata all'intestatario.

Rimanendo in attesa, si ringrazia per la collaborazione.



COMUNE DI ROMA
CORPO DI POLIZIA MUNICIPALE
U.O. IX GRUPPO

29 LUG. 2008 ED

Comp. 44480
Prot. N° 44480

Il Dirigente dell'U.O.T.
Arch. Francesco Colasanti



ROMA

Polizia Municipale

U.O. IX Gruppo
Sezione Edilizia e Tutela Ambiente

Il Dirigente

Prot. 44574 ED/PG /cb
Coll. 44480
Pos. 79/08
All. 01



Roma, 30 luglio 2008

**AL DIRIGENTE
U.O.T. MUNICIPIO ROMA IX**

OGGETTO: Notifica D.D. di annullamento n.1891 del 29/08/2008
a carico di Soc. Elsma r.l. e p.e Cucchiella Giuseppe
per Via Monte d'Onorio - realizzazione parcheggio a raso -

In riferimento all'oggetto si restituisce il succitato atto significando che non è stato possibile procedere alla notifica in quanto, è risultata attuale proprietaria la Soc. PROMOINVEST r.l. con sede in Roma via Flaminia, 388 e p.e. Spinucci Sandro, come da nota depositata presso il Municipio Roma IX prot. 43942 del 04/07/08 che si allega.

Dr. Rolando MARINELLI
FUNZIONARIO
CAPO REPARTO
Bruna Spaziani

Fig. P. P. P.
Qualora non avesse ricevuto
comunicazione dal nuovo proprietario,
attivarsi per iscritto

ROMA

Municipio roma IX
U. O. T.
Urbanistica Edilizia Privata



Comune di Roma

Determinazione Dirigenziale n. 2290 del 13 OTT. 2008

IL DIRIGENTE

Premesso che la Soc. Elsma S.r.l. e p. e. Cucchiella Giuseppe, con sede a Roma in Via Ombrone 3 C.F. 026380580, proprietaria del terreno sito in Roma località Tor Fiscale, inserito all'interno del Piano Particolareggiato n. 22 Tor fiscale al foglio n. 914 All. 696 part. IIa 1628, ha presentato in data 03/08/2006 Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 c. 2 e 23 del D. P. R. 380/01 acquisita all'Ufficio del Protocollo del Municipio Roma IX al n. 45570 e successiva variante prot. 59347 del 25/09/2007, a cura del progettista Arch. Francesco Brancaccio iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Viterbo al n. 6, nato ad Asmara il 29/7/1939, residente in Capodimonte (VT) 01010 Via Pianora, con affidamento della Direzione lavori a Pallucca Marcello nato a Roma il 23/02/1928, iscritto al n. 3616 dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma, con studio a Roma in Via Premuda 4/a,

che a carico della predetta Soc. Elsma S.r.l. e p. e. Cucchiella Giuseppe, con sede a Roma in Via Ombrone 3, è stata emessa, in autotutela, Determinazione Dirigenziale di annullamento n. 1891 del 29/07/08, della Denuncia Inizio Attività n. 45570/06 e successiva variante prot. 59347/07;

che la stessa, in data 30 luglio 2008 con nota prot.49376 Municipio Roma IX è stata restituita dal IX Gruppo P. M. in quanto, al momento della notifica del dispositivo, veniva accertato che la Soc. Elsma S.r.l. e p. e. Cucchiella Giuseppe, con sede a Roma in Via Ombrone 3 non era più proprietaria del terreno in questione;

che in data 31/7/2008, la Arredo Urbano srl, con sede a Roma in Via Flaminia 993, ha comunicato con nota del 31 luglio 2008 acquisita all' ufficio Protocollo del Municipio IX di essere la nuova proprietaria del terreno sito in Roma località Tor Fiscale Via Anicio Paolino Via Monte d'Onorio;

che la predetta Società Arredo Urbano rl, avendo assunto informalmente notizie sull'avvenuta emissione di provvedimento di annullamento della D. I. A. prot. 45570/06, nonché della variante 59347/07, presentate per la realizzazione delle opere anzidette, ha presentato in data 11 settembre 2008 comunicazione prot. 55794 ai sensi dell'art. 22 comma 2 e 23 in variante alla D. I. A. prot. 45570/06; Considerato che comunque si rende necessario annullare il provvedimento già emanato e sopraspacificato;

Vista la legge 241/90;

Visto l' art. 22 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000 - T. U. E. L.;

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n. 122 del 17 luglio 2000 e successive modifiche ed integrazioni;

D E T E R M I N A

Per i motivi di cui in premessa, non sussistendo le motivazioni per le quali si è proceduto all'emissione del provvedimento di 1891 del 29/7/2008, l'annullamento del medesimo.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T. A. R. entro 60 giorni dalla notifica della presente Determinazione.

Il Dirigente dell' U. O. T.
Arch. Francesco Colasanti



MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
UFFICIO DEL TERRITORIO DI Roma

ESTRATTO DI MAPPA

Roma Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

Si riuscita autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data
IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data
IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

numero	Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie		Reddito	
				Reddito dominicale	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale (**)
				lire/euro	lire/euro			lire/euro	lire/euro
10	E.U.					01	17	56	
13	E.U.					00	00	30	

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. ANNO

Si autorizza l'uso del presente tipo **riconosciuto conforme alle norme vigenti** restituito per decorrenza del termine di legge (*) entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

MUNICIPIO IX
25 FEB 2002
Prot. n. 10265
L'INCARICATO
IL DIRIGENTE

data
Prot. (Mod. 8) N. Riscosse (**) Lire
Euro

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.
(**) Cancellare l'unità di moneta non utilizzata.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO
IL DIRIGENTE

data
Prot. (Mod. 8) N.
Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

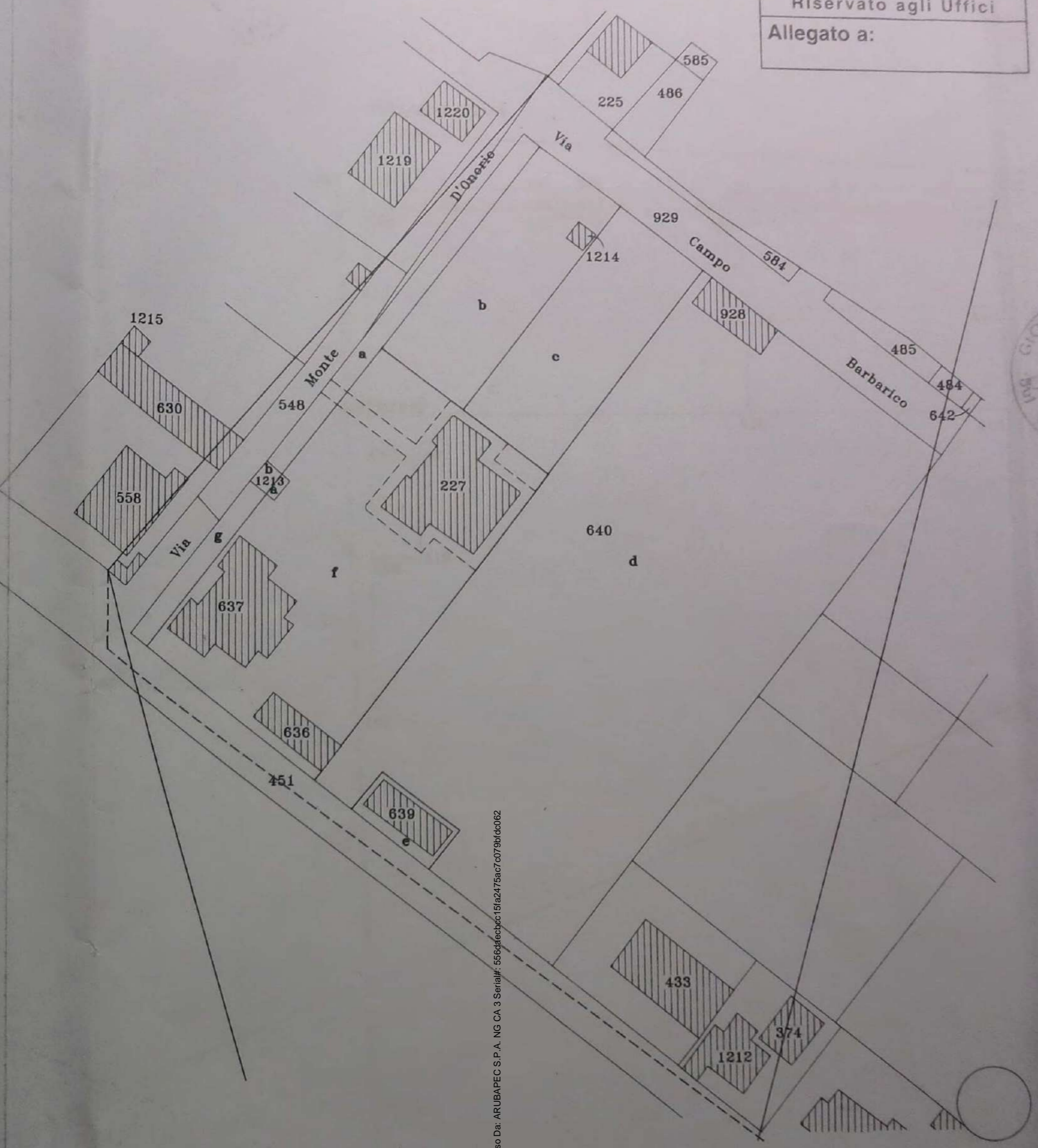
Si riconosce la conformità alle norme vigenti
Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO
IL DIRIGENTE

data
Prot. (Mod. 8) N. Riscosse (**) Lire
Euro

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE



Riservato agli Uffici
Allegato a:



FOLGIO N. 914 SCALA 1:1000

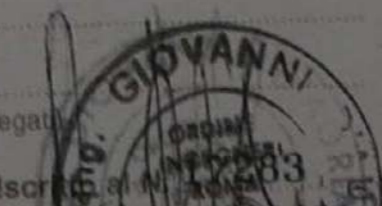
Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)
IL PERITO **D'Auria Giovanni**

Firma delle parti o loro delegati

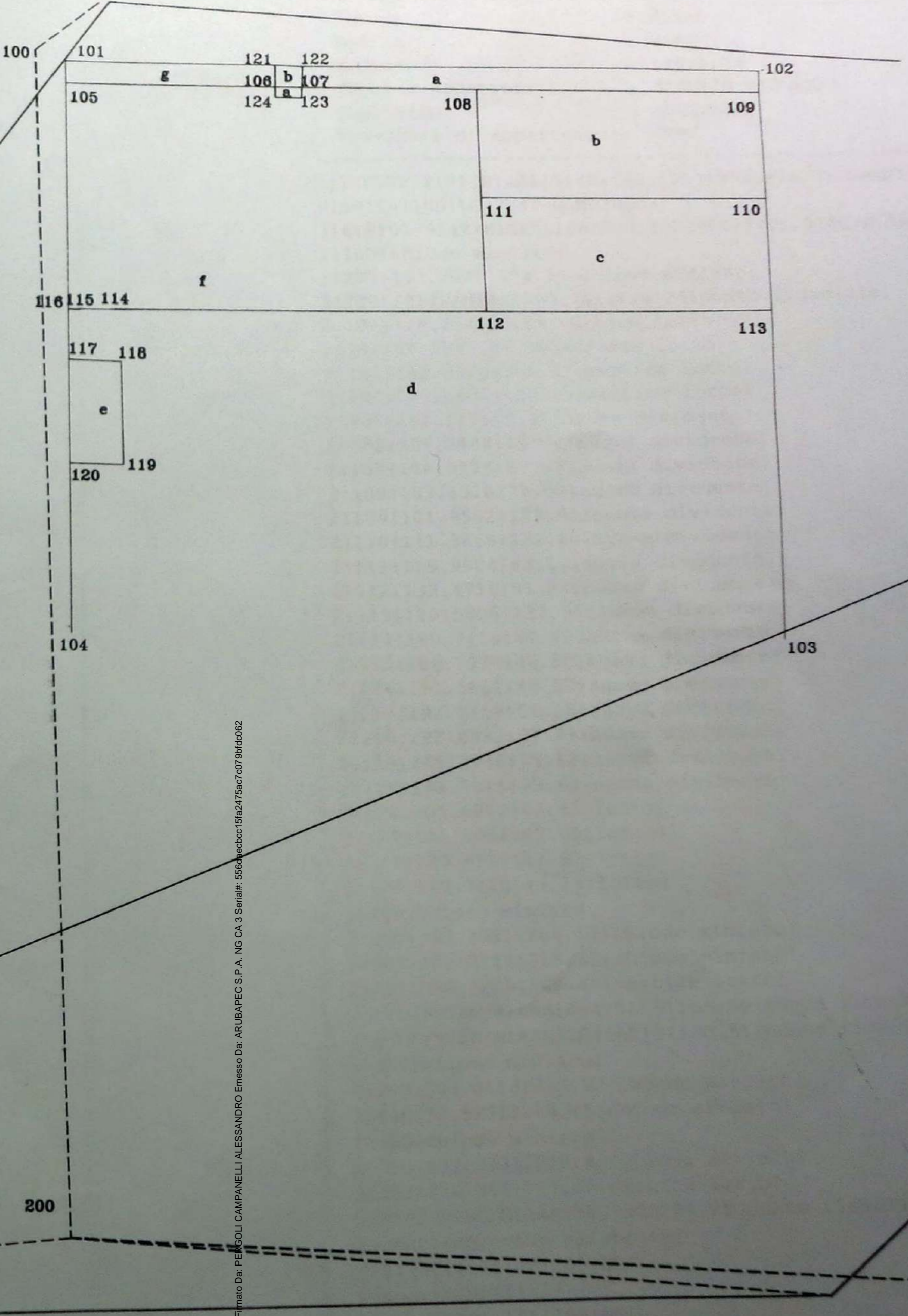
ELSMA srl
L'Amministratore Unico

[Signature]



Firma Di: PERGOLI CAMPANELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5569696c015a2475ac7c07916d062

PF01/914E/M1AAA

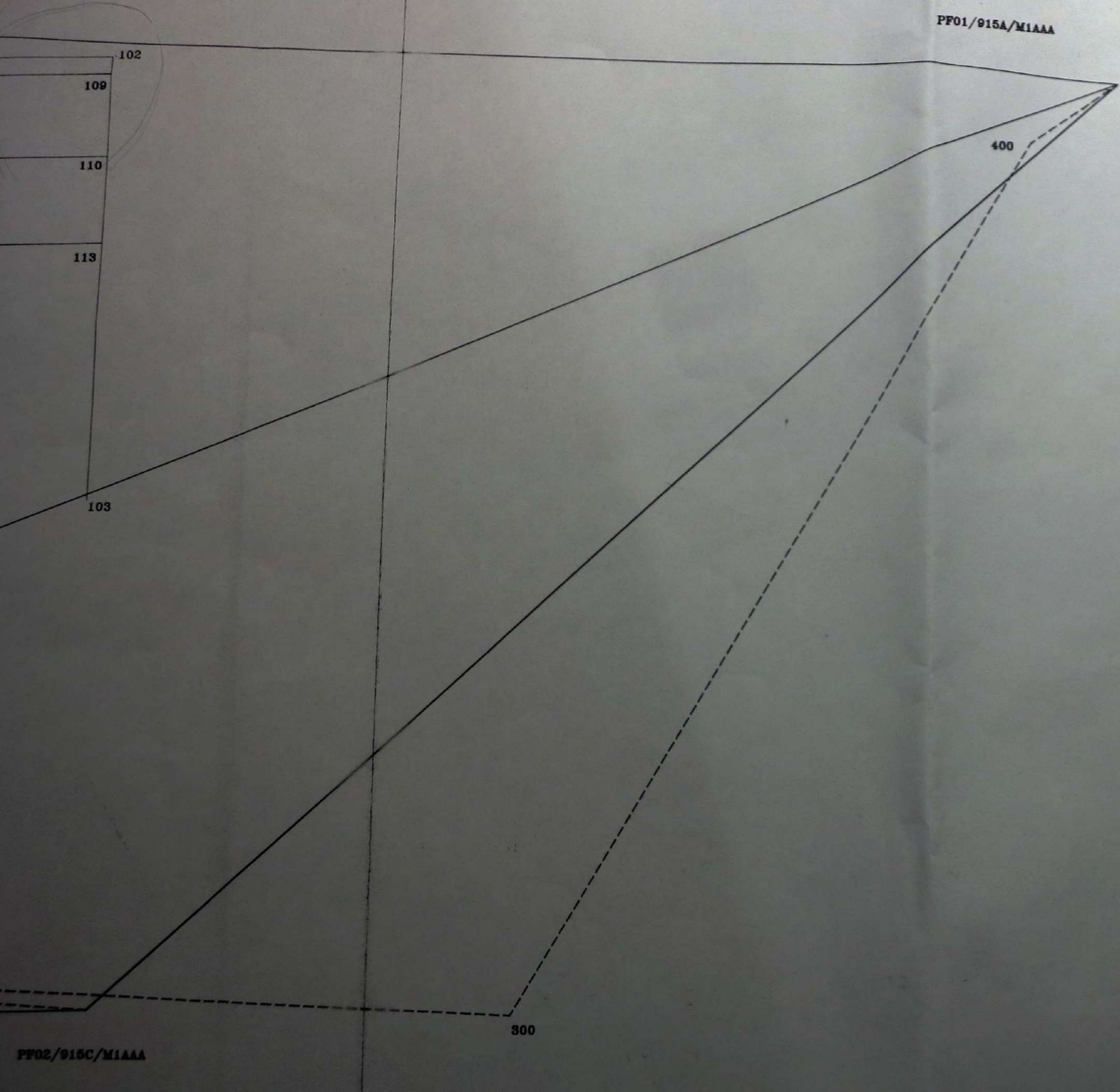


Firmato Da: PIERGOLI CAMPANELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556a1ebcc15a2475ac7c079f6de062



2002/1101 - Originale
Stampa del 21/01/2002 alle ore 07:47:21

Allegato all'estratto di mappa N. _____
Comune : M1AAA
Foglio : 914E
Mappale/i : 640, 1213
Tecnico Redattore : D'AURIA GIOVANNI
Qualifica : INGEGNERE
Provincia di Appartenenza: ROMA



0	1	170702	1101	M1AAA	914E	640, 1213	D'AURIA GIOVANNI
9	150	10	100	LC	7.52-G	MA	Nota:
3	16	PF01/914E/M1AAA	100	200	300	400	PF01/915C/M1AAA
1	100	chiudo miniato					
2	200	197.7021	204.19	chiudo miniato			
2	PF01/914E/M1AAA	59.7613	16.26	punto fiduciale			
2	101	119.1346	5.59	vertice lotto			
2	102	99.996	129.96	vertice lotto			
2	103	142.0606	166.47	vertice lotto			
2	104	195.6408	102.89	vertice lotto			
2	105	151.5479	7.81	nuova dividente			
2	106	107.7808	42.94	nuova dividente			
2	107	106.9174	47.77	nuova dividente			
2	108	103.8918	79.03	nuova dividente			
2	109	101.9562	129.91	nuova dividente			
2	110	111.3868	132.60	nuova dividente			
2	111	118.9924	83.18	nuova dividente			
2	112	132.4716	91.84	nuova dividente			
2	113	120.5805	137.94	nuova dividente			
2	114	180.7418	48.22	nuova dividente			
2	115	188.7976	46.85	nuova dividente			
2	116	191.5661	46.57	nuova dividente			
2	117	192.7499	55.36	nuova dividente			
2	118	182.6330	57.29	nuova dividente			
2	119	186.3986	75.12	nuova dividente			
2	120	194.3046	73.64	nuova dividente			
2	121	101.8872	42.61	lotto			
2	122	101.8964	47.65	lotto			
2	123	109.6399	47.97	lotto			
2	124	110.7120	43.25	lotto			
1	200	chiudo miniato					
2	100	397.7021	204.19	chiudo miniato			
2	300	103.0113	219.62	chiudo miniato			
2	101	399.3605	202.41	vertice lotto			
2	PF03/914E/M1AAA	294.0119	161.00	punto fiduci			
2	PF02/915C/M1AAA	104.6213	130.51	punto fiduci			
1	300	chiudo miniato					
2	200	303.0113	219.62	chiudo miniato			
2	400	32.5931	219.45	chiudo miniato			
1	400	chiudo miniato					
2	300	232.5931	219.45	chiudo miniato			
2	103	276.346	217.66	vertice lotto			
2	PF01/915C/M1AAA	58.9006	24.08	punto fiducia			
6	contorno lotto esistente						
7	14	104	101	102	103	NC	
6	nuovi lotti						
7	15	105	101	121	106	NC	
7	10	105	RC				
7	15	106	121	122	107	NC	
7	10	106	RC				
7	16	107	122	102	109	NC	

Firmato D. PERGOLI CAMPANELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55684ebc31f62475ac7079d0062

