
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Precisazione 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

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.

PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice,

all'udienza del **8.11.2016** informato della necessità di accedere ai luoghi prima della vendita onde verificare l'esatta disposizione planimetrica dei posti auto e la loro rispondenza con gli elaborati catastali, Lei emetteva l'ordinanza di vendita, ma chiariva la necessità **di procedere a mezzo forza pubblica**.

Insieme al custode, prima di attivare la liberazione, ho concordato un ultimo tentativo di accesso, stante il già accertato ed evidente stato di abbandono dei luoghi, per verificare la possibilità di evitare tale ulteriore passaggio.

Pertanto, in data **20 gennaio alle ore 10** mi sono recato insieme allo stesso Custode Avv. Eleonora Ziccheddu in via Monte d'Onorio n.4 dove è stato constatato il persistente stato di abbandono del parcheggio che appariva quasi completamente vuoto a eccezione di pochi posti occupati da alcune autovetture.

Informati da persona che usciva dal parcheggio che il **cancello non era elettrificato**, ma si apriva forzandone lo scorrimento siamo riusciti ad accedere ai luoghi e a **verificare la rispondenza con le planimetrie catastali già acquisite** (cfr. verbale di accesso a cura del Custode).

Si precisa che, nonostante ne avessi fatto richiesta molti mesi prima, solo da pochi giorni ero riuscito ad estrarre copia dal VII Municipio delle planimetrie allegate al progetto del parcheggio (cfr. doc. allegati).



PRECISAZIONI

All'esito del sopralluogo ho potuto verificare la rispondenza delle planimetrie catastali con i luoghi e accertare, **contrariamente a quanto risultante dalla certificazione notarile** a firma del dott. Carlo Pennazzi Catalani del 30.11.2014 in atti, che il parcheggio consta di **tre accessi da via Monte d'Onorio 4, 6 e 10** (e non uno solo da via Monte d'Onorio 4 come precedentemente dichiarato sulla base del solo esame esterno e dalla lettura della relazione notarile).

Alla luce di quanto emerso la perizia da me redatta necessita delle seguenti precisazioni\correzioni:

- **i beni dal n. 40 al n. 51 (dal sub 51 al sub 62) hanno accesso anche da via Monte d'Onorio 6** oltre che da via Monte d'Onorio 4
- **i beni dal n. 52 al n. 57 (dal sub 63 al sub 68) hanno accesso da via Monte d'Onorio 10**

per completezza si riporta come lo stato dei luoghi presenta i segni di una mancata manutenzione con la crescita di numerose erbe infestanti, al di sotto delle quali restano visibili le linee bianche che delimitano i vari posti; tuttavia non si ritiene che tale stato di cose abbia rilevanza sul valore di stima già determinato.

Per maggior chiarezza si allega anche un elaborato planimetrico catastale denominato "*dimostrazione grafica dei subalterni*" dal quale si evince il posizionamento dei posti auto\moto e il documento "*accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati*" nel quale viene riepilogato per tutti i vari beni il collegamento fra subalterno e numero attribuito al posto.

Per il resto, salvo le precedenti precisazioni, si conferma quanto già riportato in perizia.

Roma 23.01.2017

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica (26 pagine x 52 immagini)
- ✓ Copia elaborati grafici DIA variante del 11.09.2008 prot. 55794
- ✓ Reversale copie
- ✓ Dimostrazione grafica subalterni
- ✓ Elenco subalterni
- ✓ Elenco subalterni accertamento

