

TRIBUNALE DI VELLETRI

INTEGRAZIONE A SEGUITO DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 08.11.2022 PROCEDURA ESECUTIVA n. 451/2021 R.G.Es. (Udienza 03.05.2022)

Parte Procedente

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

C.F. e P.I.: 00348170101 Sede legale: Piazza san Carlo n. 156 - Milano
rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Giuseppe GRILLO (C.F. GRLGPP70D01H224D) con studio legale in Roma, Viale Giulio Cesare n. 2
Pec: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it
ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Marco FELICE in Genzano di Roma Piazza Tommaso Frasconi

Esecutata

Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX - P.I. XXXXXXXXXXXXX
persona del suo legale rappresentante pro tempore Dott. XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX)

Giudice dell'esecuzione: Dott. **E. COLOGNESI**

POSTI AUTO SCOPERTI

ubicati in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81B

Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto

Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto



STUDIO TECNICO
ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA

via S. Agostino I° trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
annama.campagna@gmail.com
am.campagna@pec.archrm.it
cell. 3471151317

<i>Rinviata al</i>
19.07.2022
08.11.2022
17.01.2023

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE A SEGUITO DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 08.11.2022

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2021 del R.G.E.

PROMOSSA DA

INTESA SAN PAOLO S.P.A..

C.F.: 00799960158
con sede in Torino (TO)
Piazza San Carlo n. 156

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dall'**Avv. Giuseppe GRILLO**
C.F. GRLGPP70D01H224D
con Studio Legale in Genzano di Roma Viale Giulio Cesare n. 2
PEC : giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmanil.it
EMAIL: giuseppe@studiogrillozappia.it

CONTRO

SOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Sede legale in	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Legale rappresentante pro tempore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato il	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Residente a	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI:

Sig. Fausto XXXXXXXX in. q.tà di possessore presso lo Studio Legale dell' Avv. Rosina DE MARCO in q.tà di legale Via L. Calamatta 16 - 00193 ROMA

COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.

PREMESSO:

- A. che in data 09.02.2022, la sottoscritta Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 20 - 00032 Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.02.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- B. che in data 03.07.2022 la scrivente ha depositato l'elaborato peritale completo degli allegati, specificando:
1. **che** oggetto della stima, sono i seguenti beni:
LOTTO N. 1: abitazione sita al Piano Terzo di un fabbricato di maggior consistenza con accesso da via Roma, distinto con il sub 23;
LOTTO N. 2: posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 13
LOTTO N. 3: posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 14
LOTTO N. 4: posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 15
LOTTO N. 5: posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 17
 2. CHE AI FINI DEI **POSTI AUTO SCOPERTI DISTINTI CON IL SUB 5 E 6**, PRESO ATTO DELLE PROBLEMATICHE, SOPRA RICHIAMATE, MA CONFERMATE ANCHE DALLA RELAZIONE REDATTA DAL GEOM. ANTONIO MICARELLI DI VELLETRI, PER CONTO DEL SIG. XXXXXXX, DI CUI IN PRECEDENZA, CONSIDERATO CHE SOLO VISIVAMENTE NON E' POSSIBILE ACCERTARE LA ELIMINAZIONE DELLA PROBLEMATICHE RILEVATA, MA SAREBBE NECESSARIO ESEGUIRE LA RIMOZIONE DELL'ASFALTO, PER VERIFICARE LA FATTIBILITA' DELLA ELIMINAZIONE DELLA ECCESSIVA PENDENZA, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO NON CONSIDERARLI AI FINI DELLA VENDITA.
- C. che nell'udienza del 19.07.2022 l'Ill.mo Giudice ha disposto:
- "con richiamo dell'Arch. Anna Maria Campagna per verifica della vendibilità dei lotti residui con diversa destinazione d'uso e diversa stima";*
- D. che in data 23.08.2022 la scrivente ha trasmesso alle parti e depositato in Cancelleria la Relazione Integrativa con la quale dichiarava:
- "...PERTANTO LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO CONFERMARE QUANTO RIPORTATO GIA' NELL'ELABORATO PERITALE AGLI ATTI, RIBADENDO, ALLO STATO DI FATTO, LA NON VENDIBILITA' DEI BENI DISTINTI CON IL SUB 5 E 6, SALVO DIVERSA DISPOSIZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE...."*
- E. che nell'udienza del 08.11.2022 l'Ill.mo Giudice ha disposto, come richiesto dalla parte procedente, la stima delle seguenti U.I.U.:

Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto

Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto

TUTTO CIO' PREMESSO la scrivente, relativamente, ai due posti auto, identificati con i sub 5 e 6, relaziona quanto segue:

1. la scrivente ha contattato n. 3 Ditte specializzate nel settore, in questione;
2. Tutte e tre le Ditte:

- a) hanno manifestato la propria perplessità nella possibilità di eliminare la “problematica” dei due posti auto in questione, affinché possano essere utilizzati come da loro destinazione;
- b) hanno dichiarato l'impossibilità di fare un preventivo della spesa, senza la verifica della motivazione della inclinazione del piano di campagna, che rende i due posti auto inutilizzabili;
- c) hanno dichiarato che dalla loro esperienza è possibile ipotizzare che l'inclinazione del piano di campagna sia dovuta al fatto di assicurare la giusta inclinazione della condotta del condominio verso la condotta comunale/altro gestore;
- d) hanno dichiarato che, qualora nell'area condominiale, vi fosse lo spazio per abbassare la quota della condotta, è certo che non sarà possibile abbassare quella della condotta comunale/altro gestore.

PERTANTO

Preso atto che i posti auto, già oggetto della stima nell'elaborato peritale agli atti, hanno avuto la seguente stima

Prezzo base d'asta: € 4.500,00 posto auto

Preso atto che i due posti auto, oggetto della presente relazione, avrebbero la seguente stima

Fig. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto € 4.500,00

Fig. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto € 4.500,00

Preso atto che l'eventuale spesa da sostenere per eseguire l'intervento potrebbe essere pari a:

€ 2.500,00 oltre oneri per le spese tecniche

€ 100,00 per diritti di segreteria (importo indicativo in quanto non è stato possibile rinvenire sul sito del Comune le spese per diritti di segreteria)

€ 10.000,00 per lavori edili compreso IVA

€ ----- autorizzazione dell'Ente proprietario della condotta (se diverso dal Comune)

Per un totale di circa **€ 15.000,00** (arrotondato per imprevisti vari), **senza comunque avere la certezza della fattibilità dell'intervento, per il raggiungimento del risultato atteso.**

LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO CONFERMARE QUANTO RIPORTATO GIA' NELL'ELABORATO PERITALE AGLI ATTI E NELLA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE, SALVO DIVERSA DISPOSIZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE.

Carpineto Romano, 06.01.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
(firmato digitalmente)
Arch. Campagna Anna Maria