TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 787/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

All'udienza del 24 marzo 2026 il G.E. ha disposto che lo scrivente esperto stimatore aggiorni la propria relazione all'esito dell'acquisizione della sentenza e dell'ATP cui era stato fatto cenno in udienza. La sottoscritta, dopo aver richiesto all'amministratore dell'edificio documentazione inerente il contenzioso tra il collaudatore e i proprietari dello stabile lo stesso ha inviato la "Relazione di Consulenza Tecnica – Accertamento Tecnico Preventivo" del C.T.U. Ing. Giorgio Gregori (Vedi allegato 1) e la Sentenza n. 8202/2025 (Vedi allegato 2).

La sottoscritta, dopo aver letto l'ATP (RG 77323/2017) relativo allo stato dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento, evidenzia quanto riportato nelle Conclusioni in riferimento ai quesiti posti dal Giudice punto per punto, dove si legge:

"***a) la sussistenza o meno della situazione in essere lamentata dalle parti e gli inconvenienti dedotti in atti al riguardo;***

(…) Il progetto architettonico è stato presentato al Comune di Roma attraverso una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n° 20758 del 26/03/2009, a firma dell'Arch. **** *Omissis* ****, non si evince nessuna variante rispetto alla suddetta D.I.A. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto architettonico di cui alla suddetta D.I.A.

b) ***le cause degli inconvenienti e la verifica, dal punto di vista strettamente tecnico, dei singoli interventi e/o opere che hanno dato luogo a quanto lamentato dalle parti, con indicazione della parte che ha materialmente provveduto alla realizzazione delle opere e/o all'esecuzione degli interventi contestati;***

(…) ci sono una serie di difformità urbanistiche tra quanto progettato e quanto realizzato, pertanto quanto realizzato, in vari punti del fabbricato non è conforme a quanto riportato negli elaborati progettuali di cui alla D.I.A. prot. n° 20758 del 26/03/2009, a firma dell'Arch. **** *Omissis* ****.

Le Parti che hanno materialmente provveduto alla realizzazione del fabbricato sono:

**** *Omissis* ****: Impresa proprietaria del fabbricato e che ha venduto gli immobili agli attuali proprietari e che ha subappaltato materialmente le lavorazioni alle imprese di cui sotto, per la realizzazione del fabbricato oggetto del Ricorso.

**** *Omissis* ****: Impresa Appaltatrice dei lavori ed esecutrice delle opere strutturali in cemento armato (box auto piano interrato fino al solaio di spiccato del primo piano), dove "spicca" l'attuale struttura in legno.

**** *Omissis* ****: Impresa che ha realizzato la struttura prefabbricata in legno, tipo X-Lam

**** *Omissis* ****: Impresa che ha realizzato gli impianti termici, idrici e sanitari, propri dell'edificio, interni, a servizio dei singoli appartamenti di cui al fabbricato oggetto di causa.

**** *Omissis* ****: Impresa che ha realizzato la centrale termica di trigenerazione che fornisce tutti gli immobili del comprensorio denominato "Riserva verde B", cui fa parte il fabbricato oggetto di causa denominato "comparto z3"

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

c) ***determini specificamente la corrispondenza tra gli adempimenti compiuti da **** Omissis ****, e le normative conferenti;***

**** *Omissis* **** – Progettista delle Strutture in cemento armato

**** *Omissis* **** – Collaudatore Opere Strutturali

**** *Omissis* **** – Progettista delle opere prefabbricate (struttura in legno)

**** *Omissis* **** ha redatto la progettazione strutturale degli elementi in legno, relativa alla prima variante.

**** *Omissis* **** – Progettista Architettonico

**** *Omissis* **** – Direttore dei Lavori

**** *Omissis* **** - Certificatore Energetico

d) ***la possibilità o meno che dagli inconvenienti derivi pericolo di danno grave e prossimo dei beni coinvolti;***

Gli inconvenienti lamentati, specialmente l'umidità all'interno della struttura in legno in X-Lam, fa si che la resistenza propria della struttura stessa venga a diminuire nel tempo, con una diminuzione globale della portanza nei confronti dei carichi statici e delle azioni sismiche agenti sulla struttura portante lignea.
Tale aspetto induce una riduzione dei margini di sicurezza della struttura che, pertanto, non rispettano i limiti imposti dalle normative vigenti in materia (sicurezza delle costruzioni).

Tale situazione fa si che si venga a creare una situazione di potenziale pericolo per persone e/o cose, che vada ad interessare i beni coinvolti, costituiti dallo stesso fabbricato e dalle cose mobili presenti al suo interno, nonché delle persone occupanti.
Per quanto sopra esposto, in termini di ridotti margini di sicurezza statica, si ritiene necessario lo sgombero del fabbricato da persone e/o cose.

e) quali siano in dettaglio gli interventi da adottare per la loro eliminazione;

(…) gli interventi da adottare sono riassumibili nella demolizione e successiva ricostruzione della struttura prefabbricata in legno X-Lam, con adeguamento sismico alla normativa vigente all'atto del deposito al Genio Civile dell'istanza (attualmente D.M. del 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa) della struttura interrata in cemento armato, attualmente adibita ad autorimessa, cantine e locali tecnici (che allo stato attuale risultano adibiti a locali ad uso abitativo, come già citato al punto a) (…) – che non dovevano essere trasformati commettendo un abuso edilizio, ma dovevano mantenere la destinazione prevista da progetto architettonico allegato all'istanza D.I.A. del 26/03/2009, prot. n° 20758)

f) quale sia la spesa ed il tempo necessario per effettuare gli interventi.

La spesa per la demolizione e ricostruzione dell'edificio, prevedendo una struttura da realizzare in legno X-Lam di caratteristiche analoghe a quelle previste dal progetto, con impiego di materiali idonei e rispondenti alla Norma, ammonta, oltre ad oneri tecnici e concessori (ex Legge Bucalossi) a quanto di seguito specificato:

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

(…) Demolizione struttura prefabbricata in legno, successiva ricostruzione (con altra struttura ancora in legno), con adeguamento della struttura interrata in cemento armato alle attuali norme sismiche e relative spese tecniche.

1. Ricostruzione €tot1 1.191.500,00

2. Demolizione €tot2 221.600,00

3. Costo per adeguamento autorimessa in cemento armato (piano interrato) €tot3 248.500,00

4. Spese tecniche per demolizione, ricostruzione ed adeguamento struttura in c.a. €tot4 199.000,00

5. Contributo per il costo di costruzione per edifici residenziali

Il contributo del costo di costruzione è il 10% sul costo di costruzione e sull'adeguamento della struttura in cemento armato (Punto 1 e punto 3). €tot1 1.191500,00 + €tot3 248.500,00 = €tot1,3 1.440.000,00

10% su €tot1,3 1.440.000,00 = €tot5 144.000,00

6. Relazione Geologica e prove geologiche €geol 24.900,00

Spesa totale

Ricostruzione, demolizione, adeguamento cemento armato e spese tecniche

€tot1 1.191.500,00 + €tot2 221.600,00 + €tot3 248.500,00 + €tot4 199.000,00 + €tot5 144.000,00 +

+ €geol 24.900,00 = **€tot 2.029.500**

(…) Il tempo di realizzazione sarà di 3 anni, comprensivo dell'ottenimento dei permessi di costruire e delle autorizzazioni necessarie, da acquisire presso i vari Enti Pubblici preposti, fino al rilascio dell'agibilità da parte del Comune di Roma.

Nella Sentenza n. 8202/2025 pubbl. il 03/06/2025 RG n. 42192/2021 Repert. N. 6204/2025 del 03/06/2025 si legge: "(…) era stato incardinato un procedimento di ATP, nel quale il consulente tecnico d'ufficio aveva confermato la sussistenza di errori progettuali e costruttivi, ne aveva individuato le relative responsabilità e aveva quantificato in euro 2.004.600,00 il costo necessario per la demolizione e ricostruzione dell'edificio, non ritenendo percorribile la ristrutturazione dello stesso (pag 6). Come rilevato dal perito di parte nella propria consulenza, sussisteva la responsabilità di una serie di professionisti coinvolti nella progettazione e costruzione dell'edificio. (…) L'opera appaltata presentava gravi difetti dovuti ad una errata progettazione. Pertanto, i progettisti e l'appaltatore erano responsabili nei confronti del committente di un unico illecito extracontrattuale ex art 1669 c.c., ciascuno con le rispettive azioni o omissioni. A questi si aggiungeva la responsabilità del collaudatore, **** *Omissis* ****, per il cui operato rispondeva l'Associazione professionale Studio **** *Omissis* ****. Ai fini della quantificazione dei danni subiti, il costo della demolizione era stato calcolato dal CTP in euro 4.427.385,65, in subordine da riqualificare in euro 2.004.600,00 come da relazione del CTU (pag. 9). (…) (pag 34) Al fine di sanare i vizi predetti, ad avviso del consulente, si rende necessario procedere alla demolizione e alla successiva ricostruzione della struttura

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

prefabbricata in legno X-lam, oltre all'adeguamento della struttura interrata in cemento armato alla normativa sismica vigente. (…) La spesa totale per gli interventi di cui sopra è stata quantificata in euro 2.029.500,00, oltre iva ed oneri di legge, così calcolata: euro 1.191.500,00 per la ricostruzione, euro 221.600,00 per la demolizione, euro 248.500,00 per l'adeguamento in cemento armato, 199.000,00 euro per le spese tecniche, 144.000,00 euro per il costo di costruzione, 24.900,00 euro per l'attività del geologo.
È stato stimato un periodo di realizzazione di 3 anni, comprensivo di tutte le attività amministrative necessarie a tal fine (ottenimento dei permessi di costruire, autorizzazioni da parte degli enti preposti, rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Roma). (…) (pag 41) In conclusione, la domanda risarcitoria va accolta limitatamente alla posizione degli eredi del Pagnoni e respinta avuto riguardo agli altri convenuti per i motivi analiticamente sopra indicati.
Va invece disattesa la domanda di risarcimento per spese di reperimento di nuovi alloggi e mancato utilizzo del bene, non essendo stato fornito alcun elemento probatorio a supporto della pretesa.
L'importo dovuto a titolo risarcitorio è quindi di euro 2.029.500,00, oltre iva, come indicato nella relazione del CTU (…)".
La sottoscritta nella presente integrazione si è limitata a riportare il contenuto dell'ATP e della Sentenza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 - Accertamento Tecnico Preventivo" del C.T.U. ***
- ✓ All. 2 - Sentenza n. 8202/2025

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157