
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1034/2020** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Sandro

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA / *** *******

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA TECNICA REDATTA IN DATA 07.03.2022

COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione "Tor Carbone" – scala "L" – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e da due locali cantina – n. 4 e n. 5 - inizialmente separate ed indipendenti).

Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.



(FOTO ESTERNA DEL COMPARTO EDILIZIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME E' PARTE)



OPERAZIONI PERITALI INIZIALI (INCARICO DEL 19.09.2021)

Il sottoscritto, architetto Sandro Pandolfi, con studio in Roma – via Canzone del Piave, 51 -, email s.pandolfi@libero.it, PEC s.pandolfi@pec.archrm.it, Tel. 06.5191336, Fax 06. 5191336, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. relativamente alla procedura in oggetto (n. **1034/2020**).

Incarico del 19.09.2021 emesso a firma del GE Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA.

L'accesso all'immobile oggetto di perizia è stato effettuato dal sottoscritto tecnico, unitamente al Custode Giudiziario – avvocato Alessandro Giannuzzi - in data 16.11.2021. Al sopralluogo erano presenti anche la signora ***** *****, proprietaria delle unità immobiliari oggetto di perizia e l'avvocato GRAZIANI (per la parte eseguita).

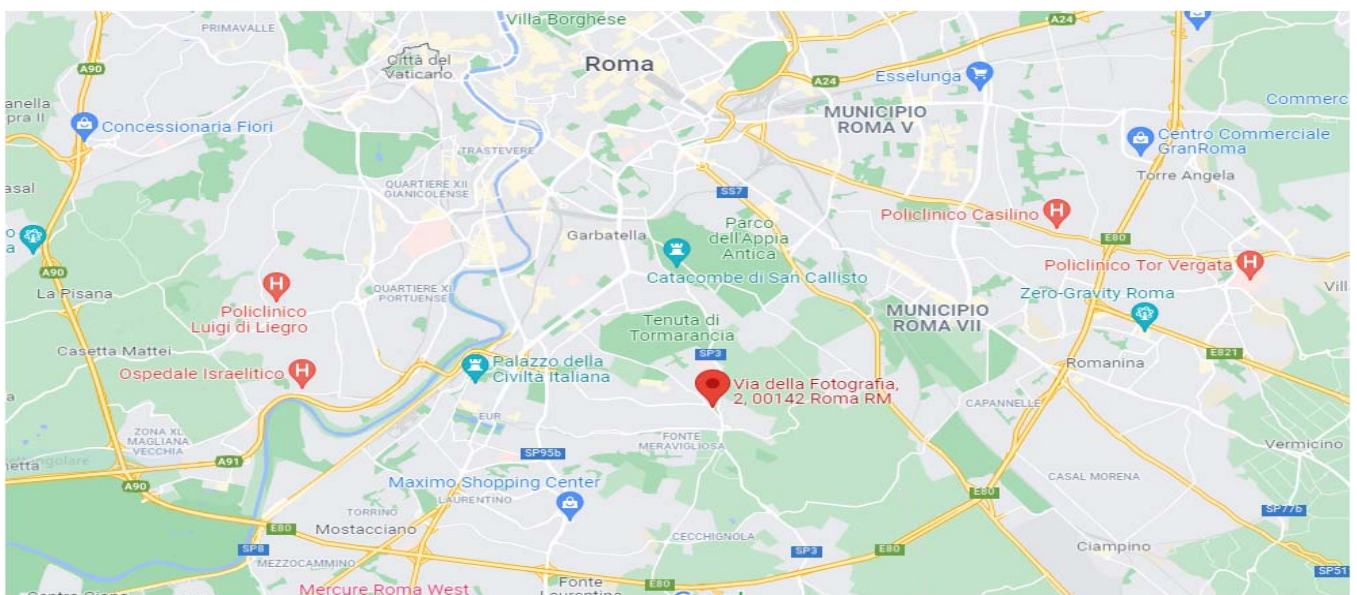
Un ulteriore accesso tecnico agli immobili oggetto di pignoramento (per maggiore verifica delle consistenze al piano interrato) è stato effettuato dal sottoscritto in data 28.02.2022.

La perizia è stata chiusa in data 07.03.2022 e trasmessa telematicamente al Tribunale Civile di Roma – IV Sezione -.

UDIENZA DEL 07.03.2023

A conclusione dell'udienza del 07.03.2023, il GE - Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA ha chiesto al sottoscritto di predisporre una memoria tecnica, integrativa alla perizia del 07.03.2022, e relativa alle problematiche strutturali individuate nel complesso edilizio di cui gli immobili pignorati sono parte (*problematiche comunque già rilevate nella perizia depositata e precedentemente citata*).

Il Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA – ha indicato al sottoscritto CTU - le seguenti tempistiche: deposito dell'aggiornamento peritale entro il 07.04.2023, rinviando all'udienza del 18.04.2023 – ore 10,15 -.



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)



ACQUISIZIONE DEI DOCUMENTI NECESSARI PER L'AGGIORNAMENTO PERITALE

A seguito dell'incarico ricevuto (udienza del 07.03.2023) il sottoscritto tecnico ha ritenuto utile e necessaria l'acquisizione della seguente documentazione:

1)- Preventivo per l'erogazione dei servizi tecnici di ingegneria e direzione dei lavori inerenti la verifica statica e la redazione del capitolato per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado (**17.06.2021**).

2)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del **09.11.2022**.

3)- Preventivo per l'erogazione dei servizi tecnici di ingegneria inerenti la redazione di una perizia statica sul complesso immobiliare Pal. 1 – blocchi E, F, G, H, I, L e la redazione del capitolato lavori per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado e fessurazione (**30.09.2022**).

4)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del **09.11.2022**.

5)- Relazione tecnica stragiudiziale redatta in data **24.02.2023** dal geom. Lorenzo Salvini (CTP – ***** *****) e depositata dalla parte debitrice.

Di seguito verranno analizzati e valutati i cinque documenti in precedenza citati, che, a giudizio del sottoscritto tecnico, consentono di aggiornare l'elaborato peritale (redatto in data 07.03.2022 ed a suo tempo inviato telematicamente), così come richiesto dal GE – Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca – nell'udienza del 07.03.2023.

Per quanto non contenuto nelle presenti note integrative, si rimanda alla perizia tecnica datata 07.03.2022.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile ad oggi pignorato risulta essere, ad oggi, di:

| Nominativo | Codice Fiscale | Luogo/Data di nascita | Proprietà |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| ***** ***** | ***** | ***** ***** | In regime di separazione dei beni |

in virtù del seguente atto:

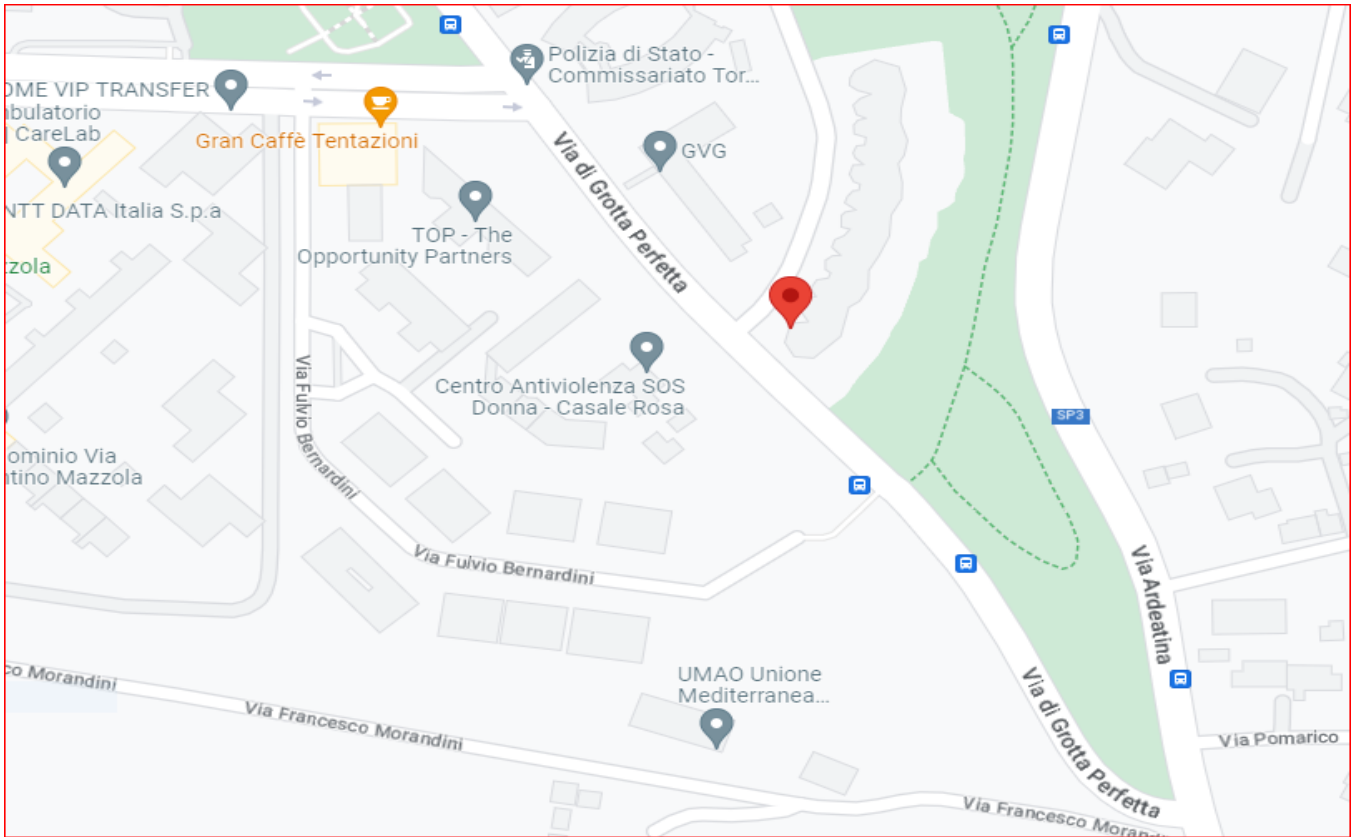
| N. | TIPO DI ATTO | NOTAIO | DATA | REPERTORIO | RACCOLTA |
|----|-----------------------|-------------|------------|------------|----------|
| 1 | ATTO DI COMPRAVENDITA | Emma ANEDDA | 01.10.2004 | 22640 | 6248 |

Atto registrato a Roma 3 l'01.10.2004 al n. 17752 / serie 1T.

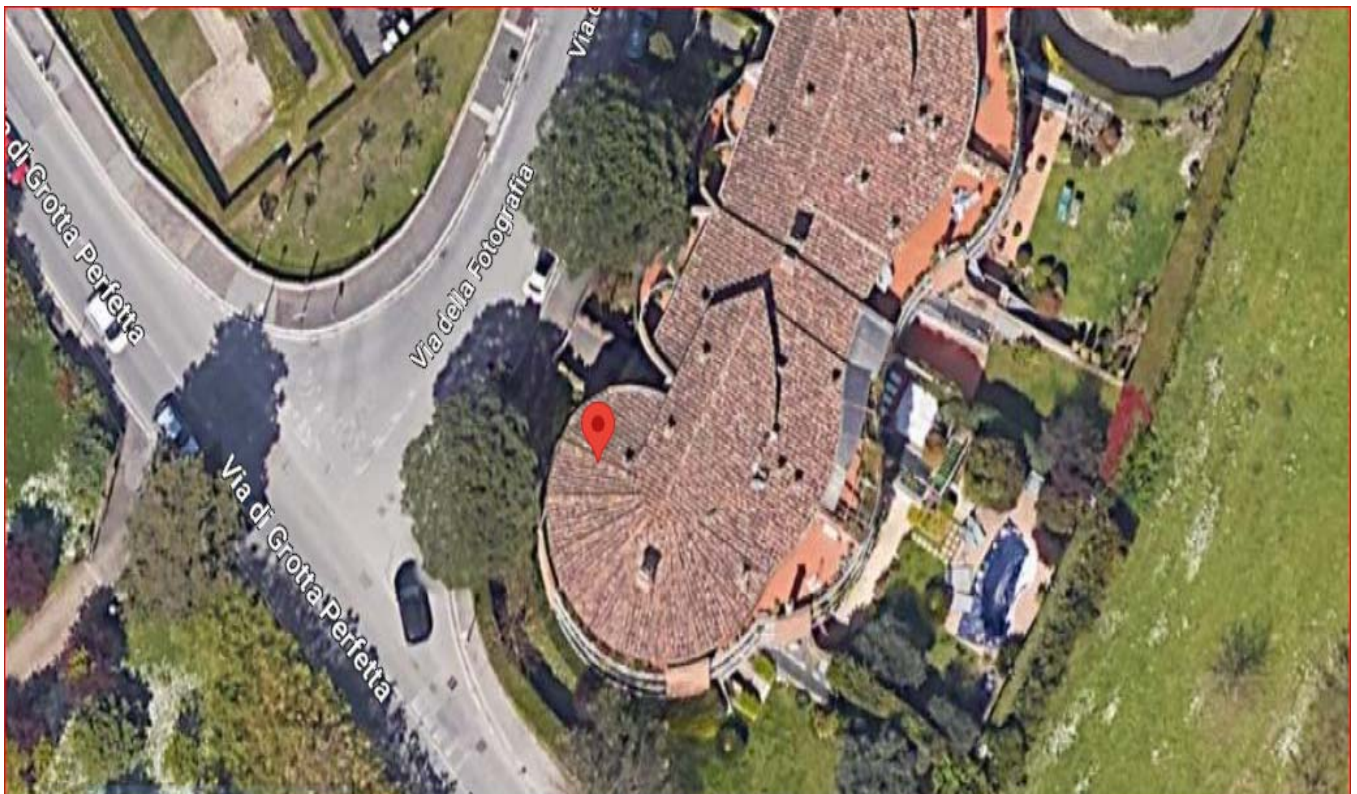
CONFINI

- L'appartamento (interni 1 e 2 tra di loro fusi catastalmente) - nel suo insieme, confina con: vano scala, vano ascensore, distacco verso via della Fotografia, salvo se altri e/o diversi confini.
- Il box auto (n.18) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 19, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.
- Il box auto (n.19) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 18, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.





(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)



(FOTO AEREA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI CUI L'IMMOBILE IN ESAME E' PARTE – DA GOOGLE MAPS)



ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1)- Preventivo per l'erogazione dei servizi tecnici di ingegneria e direzione dei lavori inerenti la verifica statica e la redazione del capitolato per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado (**17.06.2021**).

La Società *ARETH ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS*, con propria memoria tecnica (predisposta su incarico del Condominio), evidenzia come, nel sopralluogo effettuato in data 05.05.2021 sugli immobili oggetto di segnalazione sia emersa la presenza di un quadro fessurativo complesso ed articolato che interessa sia il balcone dell'ultimo piano, sia parti consistenti dei rivestimenti in mattoni della facciata sul retro di via della Fotografia.

La Società ipotizza che le varie tipologie di lesioni possano essere riconducibili ad una eccessiva deformabilità dei balconi esterni, caratterizzati da ampie luci e di notevole spessore.

Per meglio valutare le azioni da intraprendere per valutare le cause di tale degrado strutturale e ripristinare, conseguentemente, gli elementi compromessi come rilevato in sede di sopralluogo, la Società stessa ritiene necessario procedere ad una "*valutazione specifica dell'insieme strutturale del fabbricato sulla base degli elaborati progettuali originali depositati al genio civile*".

Il costo previsto per questa prima fase di indagine viene indicato in €. 8.000,00 (al netto del 4% Inarcassa ed all' IVA di Legge).

2)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del **20.10.2021**.

Nell'Assemblea del 20.10.2021 il Condominio di via della Fotografia, 2/30 – Roma, delibera quanto segue (punto 6): *l'Assemblea sottolinea la necessità di procedere con urgenza con le valutazioni e le verifiche statiche delle porzioni di fabbricato soggette a degrado ed approva all'unanimità il preventivo allegato per l'erogazione dei servizi tecnici d'ingegneria e direzione dei lavori della ditta "ARETH – ENGINEERING AND CONTRACTING SRL"*.

Preventivo in data 17.06.2021 citato al punto precedente.

3)- Preventivo per l'erogazione dei servizi tecnici di ingegneria inerenti la redazione di una perizia statica sul complesso immobiliare Pal. 1 – blocchi E, F, G, H, I, L e la redazione del capitolato lavori per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado e fessurazione (**30.09.2022**).

In questa nuova memoria tecnica, la Società precedentemente citata, come comunicato al Condominio in data 29.04.2022, precisa ulteriormente che la richiesta di accesso agli atti presentata al Genio Civile non ha dato esiti positivi. Inoltre anche la richiesta di accesso agli atti presentata al IX Dipartimento, al fine di reperire i titoli autorizzativi per acquisire gli elaborati strutturali del complesso edilizio, ancorché sollecitata non ha dato riscontri positivi.

In funzione di ciò la Società *ARETH ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS*, per evitare potenziali ulteriori aggravii sullo stato di conservazione di alcune porzioni del fabbricato, propone, nella propria relazione del 30.09.2022, di iniziare a porre in atto gli interventi necessari per la messa in sicurezza provvisoria delle parti ammalorate e di iniziare il rilievo e la "*diagnostica*" sull'intero corpo di fabbrica.

La Società presenta una nuova offerta professionale in sostituzione di quanto in precedenza emesso.

Tale offerta, per complessivi **€ 41.780,00** (oltre al 4% Inarcassa ed all'IVA di legge) è così, sinteticamente, strutturata.



| | |
|---|---------------------|
| A) - Messa in sicurezza delle emergenze | €. 8.000,00 |
| B/1) - Redazione delle basi piano altimetriche al fine della restituzione grafica delle criticità strutturali emerse, compresa la ricognizione di tutte le unità immobiliari presenti. | €. 13.755,00 |
| B/2) - Esecuzioni di indagini strutturali funzionali alla individuazione e comprensione delle "patologie esistenti", compresa la redazione della relazione finale (escluse eventuali indagini geologiche se necessarie). | €. 14.225,00 |
| B/3) - Redazione del capitolato degli interventi. | €. 5.800,00 |
| sommano | €. 41.780,00 |

4)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del 09.11.2022.

Nell'Assemblea del 09.11.2022 il Condominio di via della Fotografia, 2/30 – Roma, in relazione al precedente punto, delibera quanto segue (punto 2): *l'Assemblea delibera ed accetta il punto A della proposta della ARETH ENGINEERING con la richiesta di modifica dell'offerta per la realizzazione di un capitolato per la riparazione per la messa in sicurezza chiedendone la realizzazione al costo di €. 4.500,00 massimo €. 6.000,00. Si chiede alla ditta di proseguire per la ricerca della documentazione valutando l'opportunità di dare incarico anche ad altra ditta/professionista per la ricerca documentale.*

L'Assemblea è tutta favorevole alla proposta tranne che per XXXXX e per il geom. Lorenzo Salvini (delegato da *****).

5)- Relazione tecnica stragiudiziale redatta in data 24.02.2023 dal geom. Lorenzo Salvini (CTP – *** *****) e depositata dalla parte debitrice.**

In data 24.02.2023 il geom. Lorenzo SALVINI in qualità di CTP/***** ha predisposto una "memoria tecnica" depositata in Tribunale.

Tale relazione tecnica, a firma del geom. L. Salvini è così, sinteticamente, strutturata.

- Identifica e descrive il compendio immobiliare (oggetto di pignoramento).
- Evidenzia la mancanza della certificazione di agibilità che, per come riportato nella sua relazione, comporta la nullità del contratto di compravendita in quanto, nella situazione attuale dell'immobile, non concorrono le condizioni per un suo ottenimento causa la presenza di abusi difficilmente sanabili.
- Analizza le decisioni prese dall' Assemblea del Condominio alla luce delle problematiche statico/strutturali evidenziatesi.
- Ipotizza le cause del degrado delle fondazioni, indicando, a suo giudizio, le soluzioni più adatte per la risoluzione della problematica (consolidamento tramite micropali / iniezioni nel terreno di resine e di malte cementizie).
- Indica i notevoli costi che saranno necessari, al termine delle verifiche da effettuarsi, per *"mettere in sicurezza statica tutto il fabbricato di via della Fotografia 2, composto da numerose unità abitative e relativi accessori"*.
- Concludendo la propria relazione, quantifica (in circa €200.000,00) la perdita di valore degli immobili di proprietà della signora ***** ***** ed oggetto di pignoramento, alla luce delle problematiche statiche emerse.

RICHIESTA DEL G.E. – DOTT.SSA B.M. FERRAMOSCA – IN SEDE DI UDIENZA

Nell'udienza del **07.03.2023**, il GE - Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA ha chiesto al sottoscritto di predisporre una memoria tecnica, integrativa alla perizia del 07.03.2022, e relativa alle **problematiche strutturali individuate nel complesso edilizio di cui gli immobili pignorati sono parte.**

Aspetti questi che furono già rilevati nella perizia depositata e precedentemente citata.



CONCLUSIONI DELL'ESPERTO STIMATORE

Preliminarmente, si riporta quanto in merito indicato dal sottoscritto tecnico nella propria relazione del 07.03.2022.

*"Infine, è stata fornita al sottoscritto dalla signora ***** il verbale dell'Assemblea condominiale del 20.10.2021 nella quale (punto 6) è stata approvata all'unanimità l'offerta in data 17.06.2021 per complessivi €. 8.000,00 della Ditta "ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS" per la "verifica statica e la redazione di capitolato lavori per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado". Questa verifica si è resa necessaria in quanto si sono evidenziate in alcuni immobili delle lesioni fessurative da accertare. Anche se questa situazione di ammaloramento strutturale non sembra interessare al momento l'immobile in esame, denota, però, una problematica potenziale che, alla luce anche delle variazioni interne realizzate, potrebbe estendersi allo stesso immobile".*

Dall'analisi delle delibere assembleari in precedenza citate, si deduce, sostanzialmente, che, ad oggi, sono stati approvati e deliberati unicamente interventi riconducibili all'offerta per la realizzazione di un capitolato per la messa in sicurezza delle parti soggette ad evidenti inizi di ammaloramento, chiedendone la realizzazione al costo di €. 4.500,00 massimo €. 6.000,00; chiedendo comunque alla ditta "ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS" di proseguire per la ricerca della documentazione valutando l'opportunità di dare incarico anche ad altra ditta/professionista per la ricerca documentale.

In conclusione, pur essendo stati evidenziati "inizi di ammaloramento strutturale", ancora devono essere portate a termine le attività propedeutiche all'inizio dei lavori di definitiva messa in sicurezza dell'intero complesso immobiliare.

Il sottoscritto, che ovviamente non ha effettuato verifiche strutturali (per altro non richieste per la presente integrazione peritale), né accesso nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento (non richiesto) in funzione della documentazione acquisita, concorda con il percorso diagnostico/statico indicato dalla ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS (vedere offerta del 30.09.2022) che prevede, in sintesi, i seguenti passaggi.

A)- Messa in sicurezza delle attuali emergenze.

Realizzazione di un capitolato di interventi urgenti per la messa in sicurezza provvisoria degli immobili con presenza di fessurazioni e/o situazioni similari.
Questi interventi (probabilmente senza particolari attenzioni alla estetica) saranno realizzati, soprattutto relativamente ai comignoli, con utilizzo di reti, demolizioni parziali (senza ricostruzioni), cerchiaggi e cinte di sicurezza.

B) - Perizia statica.

Predisposizione di una base grafica organica per la individuazione delle fessurazioni.
Verifiche su tutte le unità immobiliari per individuarne le criticità esistenti.
Esecuzioni di indagini strutturali mirate (sondaggi, termocamera, sclerometrie, eventuali prelievi).
Predisposizione di relazione finale.
Redazione di capitolato che quantifichi tutti gli interventi resisi necessari dagli esiti della perizia.

Il Condominio, per come verificato, ha approvato, ad oggi, unicamente quanto previsto al precedente punto A, e per altro limitatamente alla predisposizione di un capitolato per gli interventi di messa in sicurezza.

Quanto sopra fa prevedere tempistiche lunghe prima di arrivare, eventualmente, alla definitiva risoluzione delle problematiche strutturali che si stanno delineando in varie unità immobiliari ed in ambienti condominiali.

Nella propria relazione, il CTP (di parte *****) – geom. Lorenzo Salvini – individua, tra le altre proprie considerazioni, nella fornitura in opera di micropali la soluzione forse più idonea per eliminare o quantomeno bloccare i dissesti causati dalla scarsa portanza o perdita delle proprie caratteristiche del terreno (causando assestamenti di vario genere e natura). Questa soluzione, a giudizio del sottoscritto, deve, però, essere supportata dalle risultanze della completa realizzazione di quanto indicato nel precedente "punto B".



Come detto in precedenza, il sottoscritto aveva già evidenziato una potenziale situazione di problematicità strutturale nella propria perizia del 07.03.2022, situazione che comunque all'epoca e ad oggi (per come dichiarato in sede di udienza del 07.03.2023 dal geom. Lorenzo Salvini) non interessa il complesso immobiliare pignorato.

In funzione di ciò e, soprattutto, in funzione delle lunghe tempistiche decisionali da parte del Condominio (ancora non compiutamente definite), si ritiene che, ad oggi, non sussistano le condizioni oggettive ed i presupposti tecnici per modificare la valutazione degli immobili (vedere perizia tecnica del 07.03.2022).

Sinteticamente devono essere posti in essere i seguenti passaggi.

- Approvazione da parte del Condominio dell'offerta in data 30.09.2022 presentata dalla *ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS* (o Società simile).
- Appalto degli interventi e dei lavori da eseguirsi a ditta specializzata.
- Individuazione di un proprio Direttore dei Lavori (con esperienza in ambito strutturale).
- Realizzazione dei lavori approvati / collaudo finale.
- Ripartizione, in ambito condominiale, delle spese sostenute.

Le tempistiche per la realizzazione di quanto sopra non sono ad oggi indicabili, anche se appaiono sicuramente lunghe.

Anche i costi non sono oggettivamente quantificabili fintanto che non verrà predisposto ed approvato il capitolato generale e finale. Comunque l'intervento da realizzarsi sarà sicuramente oneroso.

Si conferma, comunque, che gli immobili oggetto di pignoramento (tranne per ciò che riguarda i due box auto) non sono, oggi, regolari da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale ed una loro regolarizzazione appare alquanto problematica, comunque costosa e con tempistiche non definibili.

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nell'elaborato peritale in data 07.03.2022 e nelle presenti note integrative del 15.03.2023 saranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per il conseguimento dei titoli abilitativi, la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato e/o assentito, nonché le eventuali variazioni catastali.

Saranno, altresì, a carico dell'aggiudicatario – sempre che non vengano deliberati prima dal Condominio – sia tutti i costi necessari per la messa in sicurezza del comparto immobiliare di cui il compendio oggetto di pignoramento è parte integrante, sia tutti i costi per la risoluzione dei problemi strutturali che si stanno manifestando.

La *bozza* di perizia, per la formulazione di eventuali chiarimenti in merito, è stata inviata alle parti in data 15.03.2023.

Il sottoscritto tecnico ha indicato la data del 27.03.2023 per la comunicazione di eventuali chiarimenti, se necessari.

A tale data nulla è formalmente pervenuto al sottoscritto che provvederà, quindi, all'inoltro telematico della definitiva perizia tecnica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione integrativa (composta da 09 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dal G.E.; resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se richieste dal G.E. stesso.

Roma, 27.03.2023

I'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sandro Pandolfi", written over the right side of the professional stamp.



ALLEGATI

ALLEGATI

- 1)- Preventivo della *ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS* (**17.06.2021**).
- 2)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del **2.10.2021**.
- 3)- Nuovo preventivo della *ARETH - ENGINEERING AND CONTRACTING SRLS* (**30.09.2022**).
- 4)- Verbale dell'Assemblea Condominiale del **09.11.2022**.
- 5)- Relazione tecnica in data **24.02.2023** del geom. Lorenzo Salvini (CTP – *****
*****).

