

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA, SEZ. IV<sup>a</sup>**  
**GIUDICE DOTT. SSA FEDERICA D'AMBROSIO**  
**EI - R.G. 556/2017**

Io sottoscritto dott. ing. Simone De Liberis, residente in Roma, con studio in via Tolmino n. 10, tel. 06/44238466 e 329/6548437, s.deliberis@pec.ording.roma.it, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma e in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma,

**PREMESSO**

- che la S.V. mi nominava C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio s.p.a contro \*\*\* ;
- che nell'udienza dell'11 gennaio 2018 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito;
- che dopo aver effettuato con il Custode Giudiziario, avv. Elena Fatale, l'accesso nell'immobile pignorato ho inviato alle parti la relazione preliminare e il 18 luglio 2018 il creditore procedente mi ha inviato le sue osservazioni;
- che il 29 aprile 2019 ho depositato telematicamente la relazione di stima definitiva;
- che i beni pignorati sono stati messi in vendita in due lotti separati: lotto 1 costituito da un villino situato a Roma in via Anagnina n. 588 (Fg. 1015, Part. 518, sub. 505 e 506 graffati) e lotto 2 costituito da un terreno a vigneto (Fg 1015, part. 41).

Tanto premesso,

**RIFERISCO**

- 1) che nella perizia di stima del lotto 2 (part 41) ho erroneamente posizionato un cancello di accesso da via Anagnina sul confine della particella 41 su via Anagnina stessa;
- 2) che a seguito della edificazione eseguita dal sig. \*\*\* (giusta progetto allegato) di un muro in tufo che è stato collegato al preesistente muro di confine del villino pignorato, la particella 41 è stata di fatto suddivisa in due porzioni: una recintata (di estensione maggiore di circa 2400 mq) e una (di circa 21 mq) non recintata sul lato contiguo colla adiacente particella 322 di proprietà di terzi;
- 3) che, di conseguenza, l'attuale stato dei luoghi è il seguente: la maggior parte della suddetta part. 41 è recintata e annessa di fatto al terreno del villino pignorato (part 518 sub 505 e 506 graffati); mentre la restante porzione (di 21 mq circa) della 41 non è oggi liberamente accessibile da via Anagnina, perché l'accesso ad essa dalla via Anagnina è chiuso da un



tratto di muro (con sovrastante parapetto metallico), tratto di muro che è la prosecuzione del muro di confine su via Anagnina del contiguo villino pignorato (vedi disegno planimetrico allegato e fotografie allegate);

- 4) che ho potuto accertare la situazione solamente leggendo l'atto di compravendita del notaio Michele Giuliano del 27 luglio 1982 rep. 23884 (questo atto non riguarda \*\*\* i, ma terzi). Nell'allegato a questo atto vi è, infatti, il frazionamento delle particelle 41 e 322 redatto dal geom. \*\*\* nel quale è indicato che il confine nord (quello su via Anagnina) della particella n. 41 è di lunghezza pari a 1,7 m (vedi annotazione del geometra sulla mappa catastale 1,7 = 6,0-4,3) e dall'esame di questo frazionamento mi sono reso conto che il muro di confine del villino pignorato era stato prolungato proprio di 1,7 m;
- 5) che, invece, nel progetto del 1984 presentato da \*\*\* l'edificando muro di tufo era collegato a quello esistente di confine del villino pignorato in maniera diversa da quello poi realizzato (e corrispondente con lo stato attuale dei luoghi); infatti, in questo progetto la porzione minore della 41 (quella di 21 mq) era direttamente accessibile da via Anagnina, senza alcun ostacolo frapposto fra questa e la via Anagnina stessa; nella realtà, invece, il muro di confine del villino è stato -come detto- prolungato di 1,7 m e poi collegato al muro di tufo realizzato, tutto ciò difformemente dal progetto stesso;
- 6) l'attuale stato dei luoghi (separazione della part 41 in due porzioni: una accessibile dal terreno circostante il villino pignorato e una non più liberamente accessibile da via Anagnina causa il suddetto prolungamento del muro di confine), oltre a essere difforme dal progetto del 1984, non è stato per nulla menzionato, né rappresentato nel successivo atto di divisione ereditaria del Notaio Pierantoni del 26/06/2012.

Alla luce di quanto sopra esposto, evidenzio all'attenzione della S.V. che, a mio parere, sarebbe da mettere in vendita il lotto 2 (la part 41) unitamente al lotto 1, essendo attualmente il lotto 2 non autonomamente accessibile da via Anagnina.

In alternativa, i due lotti possono andare in vendita separatamente; in questo caso la sola perizia del lotto 2 va modificata, precisando che l'accesso alla part 41 dalla via Anagnina è facilmente realizzabile, previa demolizione di un tratto di muro lungo 1,7 m e rimozione della balaustra



metallica sovrastante il muro di tufo. E precisando che non esiste una separazione fisica tra la part 41 e il contiguo terreno del villino pignorato (part 518 sub 505 e 506 graffati);

Roma, 3 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Simone De Liberis

A circular professional stamp of Simone De Liberis, an engineer, is overlaid with his handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'SIMONE DE LIBERIS', 'INGEGNERE', and 'C.A.P. ROMA'.

Allegati

- 1) Planimetria rappresentante lo stato dei luoghi.
- 2) Atto del notaio Michele Giuliano del 27 luglio 1982 rep. 23884.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Stralcio del progetto del muro edificato nel 1984.
- 5) Visura storica catastale della part 41.
- 6) Stralcio mappa catastale.

