

CONSULENZA TECNICA

A) PREMESSA

La sottoscritta geometra Antonella Pizzicaroli (C.F. ██████████) iscritta all'Ordine dei Geometri della Provincia di Roma al n. 9587, con studio professionale in ██████████, è stata nominata in data 21 Dicembre 2023, quale Consulente Tecnico della procedura in epigrafe.

Infatti, il Commissario liquidatore Avv. ██████████ conferiva alla sottoscritta l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni immobili intestati alla procedura e precisamente dei tre appezzamenti di terreno, censiti nel catasto terreni di Roma Capitale, al foglio 1126, particelle 1684,1711 e 1713.

L'incarico è stato espletato e la perizia con verbale di giuramento del 01.03.2024 cron. 1566/24, è stata consegnata al Commissario Liquidatore.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. in data 22.02.2025 si è recata nuovamente *in loco* unitamente al Commissario Liquidatore perché i proprietari delle unità immobiliari confinanti, letta la perizia estimativa pubblicata unitamente all'avviso di vendita dei tre terreni sopra indicati, hanno contestato (con messaggio indirizzata al Commissario Liquidatore a mezzo pec) un'erronea modalità di rilevamento per l'individuazione delle aree oggetto di asta competitiva. Gli stessi, si erano dichiarati disponibili a consentire l'accesso al CTU dalla loro proprietà, per eseguire eventuali misurazioni.

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni per verificare l'ampiezza dei lotti in riferimento alle recinzioni esistenti delle p.lle 2564 e 2638 con fettuccia metrica. Gli immobili oggetto della consulenza sono ubicati tra via Guglielmo Letteri sul lato sud-est e via Franco Chiletto e via Franco Caprioli sul lato nord-ovest.

- foglio n. 1126 p.lla n. 1684 sem.cl. 3 sup. 400 mq. redd. Dom.€ 3,62, redd. Agr.E 1,55.
 - foglio n. 1126 p.lla n. 1711 sem.cl. 3 sup. 695 mq. redd. Dom.€ 6,29, redd. Agr.E 2,69.
 - foglio n. 1126 p.lla n. 1713 sem.cl. 3 sup. 225 mq. redd. Dom.€ 2,04, redd. Agr.E 0,87.
- Totale superficie mq. 1.220

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto professionista, precisa quanto segue:

- 1. al sottoscritto CTU non è stato conferito l'incarico di eseguire un rilievo topografico per determinare i confini delle particelle sopra citate, di proprietà della ██████████;**
- 2. la sovrapposizione delle mappe catastali con ortofoto non viene realizzata dal CTU ma da un programma dell'Agenzia del Territorio atto non a determinare i confini, bensì a individuare in maniera approssimativa dove si trova il bene, tanto è vero che, come visibile, vi è una traslazione tra la mappa catastale di via Letteri e le sue ortofoto.**

3. **le misurazioni effettuate con fettuccia per verificare l'ampiezza dei lotti in riferimento alle recinzioni esistenti delle p.lle 2564 e 2638, precisamente sull'allineamento della parete esterna sinistra rispetto all'ingresso dei civici 64,84,92 di via Letteri, hanno rilevato una probabile conformità alle mappe catastali ma per una più precisa determinazione dei confini, sono necessari i rilievi topografici .**

4. Si precisa altresì che nella perizia di stima depositata, al punto 3. del paragrafo "*Risposte ai questi posti*", laddove si legge "*I beni oggetto del provvedimento sono identificati nel Comune di ROMA (Rm) via Guglielmo Letteri e precisamente nel N.C.T. ... omissis ...*", onde evitare equivoci, **si deve leggere** "*I beni oggetto del provvedimento sono identificati nel Comune di ROMA (Rm) e precisamente nel N.C.T ... omissis.*

Si Allega :

1. Nomina del Commissario Liquidatore
2. Verbale di accesso
3. Corrispondenza Pec Sign. XXXXXXXXXX

Questo quanto dovuto a chiarimento e integrazione dell'incarico ricevuto, si resta comunque a disposizione .

Cerreto Laziale 25 .02.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Antonella Pizzicaroli