**Tribunale di Roma**

**Sezione EE.IV. -** Esecuzione Immobiliare 798/2023 del R.G.E.

promossa da

**xxxx**

Contro

**xxxxx**

**Deduzioni della Consulente Tecnico d'Ufficio**

*** * * * ***

Con Ordinanza del 21 ottobre 2025, la S.V. Ill.ma disponeva che la sottoscritta C.T.U. fornisse le proprie deduzioni in merito ai rilievi contenuti nella nota depositata dalla xxxx in data 15 ottobre 2025.

Nella citata nota, la xxxx rappresenta di aver rinvenuto, all'interno dell'immobile pignorato, una serie di documenti provenienti dal Municipio I di Roma Capitale, dai quali risulterebbe l'esistenza, a carico dell'immobile medesimo, di un procedimento volto all'eliminazione di un abuso edilizio. L'abuso in questione consisterebbe nella realizzazione di una struttura a copertura del terrazzo a livello, per la quale, dai documenti prodotti, risulterebbe già avviato un procedimento finalizzato alla rimozione e demolizione del manufatto abusivo, ritenuto dunque esistente e accertato.

La stessa xxxx evidenzia, inoltre, che l'elaborato peritale depositato dalla sottoscritta non dava atto dell'esistenza dell'abuso edilizio accertato sull'immobile pignorato.

In particolare, la parte ricorrente ha depositato la Comunicazione di constatata violazione urbanistico–edilizia da parte del Corpo di Polizia Municipale di Roma Capitale per opere prive del prescritto permesso, prot. 239411/2008 assunta prot. n. 463 del 7.1.2009 del Municipio I di Roma Capitale.

Da tale comunicazione risulta l'accertamento di un abuso edilizio così descritto:

*"Costruzione sul terrazzo a livello dell'appartamento di un volume di circa m. 3,00 × 1,80 × 2,40 di h mediante l'apposizione di una struttura in ferro, perimetralmente vetrata, con soprastante tenda in*

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b887705ec6942ff7e7

*P.V.C. retrattile, nonché posa in opera, sul lastrico solare sovrastante l'appartamento, di un'inferriata perimetrale e di una scala a chiocciola in ferro, comportando la trasformazione della copertura piana in terrazza praticabile."*

Ciò premesso la sottoscritta riporta quanto di seguito relazionato.

La sottoscritta precisa che, nel proprio elaborato peritale, ha dato atto dell'esistenza di una porzione di terrazza "verandata" e della presenza di una scala a chiocciola in ferro di accesso alla copertura condominiale.

Nel medesimo elaborato si è altresì rappresentato che, pur essendo state rinvenute due concessioni edilizie in sanatoria, la relativa documentazione fornita dall'Ufficio Condono non conteneva elaborati grafici idonei a verificare se lo stato dei luoghi attuale corrispondesse a quanto oggetto dei titoli rilasciati.

Anche per tale motivo, la sottoscritta ha proceduto a stimare l'immobile considerando la superficie su cui insiste la struttura con copertura in tenda retrattile come **"terrazza"** e non come "veranda" o volume chiuso.

Nel calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, alla terrazza è stato applicato un coefficiente di differenziazione edilizia pari a 0,30, leggermente superiore a quello comunemente adottato per balconi e terrazze (0,15–0,25), tenuto conto della panoramicità della stessa.

Con riferimento alla determinazione del **Comune di Roma Capitale**, si evidenzia che il manufatto in oggetto, pur configurandosi come struttura leggera e dotata di copertura mediante tenda retrattile, **risulta chiuso lateralmente con elementi vetrati** tali da determinare la creazione di un ambiente **stabilmente chiuso e funzionalmente fruibile**. Analogamente, la scala chiocciola rappresenta un'opera stabile.

Pertanto, in conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e alla consolidata giurisprudenza in materia, esso deve essere qualificato come intervento di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di tipo rilevante ("pesante"), per il quale era necessario l'ottenimento del titolo edilizio.

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

Per tale manufatto, così come per la scala in ferro che conduce alla terrazza condominiale, realizzati nel territorio del **Municipio I di Roma Capitale**, la sottoscritta ritiene **altamente improbabile l'ottenimento di una sanatoria** ai fini della loro legittimazione edilizia.

In merito all'**installazione della ringhiera in ferro** sulla copertura dell'appartamento si rappresenta che la stessa insiste su una proprietà diversa da quella del debitore pignorato. A ogni buon conto, con riferimento al bene pignorato, si rappresenta che, al momento del sopralluogo, sulla detta copertura condominiale erano collocate unità motocondensanti dell'impianto di climatizzazione ad uso dell'int. 12.

Alla luce di quanto sopra esposto, **l'unica conseguenza sulla valutazione del compendio pignorato è costituita dai costi di rimozione e ripristino** degli abusi edilizi accertati dal Comune di Roma Capitale, costi che sono stati stimati ipotizzando l'intervento di una squadra di due operai per due giorni lavorativi, maggiorati del 10% per gli oneri di trasporto a discarica del materiale di risulta: **€ 1.500,00** (4*8*41,86*1,1).

Ciò in quanto, si evidenzia ancora, la precedente stima aveva già considerato la superficie della terrazza **come terrazza e non come veranda o volume chiuso**, e **non aveva valorizzato la copertura piana** come terrazza praticabile annessa all'appartamento poichè di proprietà di terzi.

Si allega n. 1 foto della terrazza condominiale e l'istanza inoltrata al Municipio I di Roma capitale nonché la richiesta di accesso agli atti inoltrata al Municipio Roma I Centro Direzione Tecnica, Ufficio Disciplina Edilizia, al fine di conoscere ed avere maggior contezza dell'iter procedimentale e lo stato attuale del procedimento sanzionatorio relativo alle opere abusive accertate presso l'immobile pignorato.

Roma, 11 novembre 2025

Ing. Carla Cappiello

Allegati:

- istanza di accesso agli atti;

- foto ringhiera su proprietà di terzi;

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7