

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciancitto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2021 del R.G.E.  
promossa da

**Purple SPV S.R.L.**

-Codice fiscale: 04846340265

-31015 - Conegliano (TV)

contro

-Codice fiscale:

-Nata a il

## INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: N 41,811725; E 12,618988)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41,811725; E 12,618988)

Nel corso dello svolgimento delle visite sugli immobili oggetto dell'esecuzione, Il Custode Giudiziario I.V.G. di Roma S.R.L. nella persona del Dott. Andrea Renzi appurava che da una porta interna posta al piano interrato, situata sull'originario muro contro terra dell'intercapedine dell'ex garage pignorato, alla quale in occasione del sopralluogo del 19.05.2022 svolto dall'Esperto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. M. Antonietta Saffioti non era stato consentito l'accesso, si poteva entrare in un primo vano rettangolare, e da questo in un ulteriore grande vano interrato.

A seguito dell'istanza depositata il 27.04.2023 dal Dott. Andrea Renzi ed a quella del Professionista Delegato alle operazioni di vendita Avv. Maria Antonietta Saffioti del 21.05.2023, veniva disposto dal Giudice dell'Esecuzione, che l'Esperto provvedesse ad integrare la perizia depositata, sulla base dell'esame dei rilievi effettuati dal Custode Giudiziario Dott. Andrea Renzi. Si illustra pertanto quanto segue.



## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Come riportato nella perizia originaria depositata in data 25.11.2022, gli immobili pignorati mostravano abusi edilizi di differente natura, prevalentemente consistenti in aumento dei volumi con relative modifiche dei prospetti, cambio delle destinazioni d'uso e maggiori superfici. Nello specifico al piano interrato, era stato eliminato il muro di separazione tra cantina e garage, vano quest'ultimo che aveva perso l'originaria destinazione, essendo stata trasformata a gradinata pedonale, la preesistente rampa carrabile che ora termina all'interno del giardino e non più sul cancello carrabile (non più presente in sito). Le originarie intercapedini poste tra i vani del livello ed il retrostante terrapieno, erano state inglobate nei volumi della cantina e del garage in seguito alla demolizione dei tramezzi di delimitazione con detti ambienti tecnici.

Si fornisce con l'Allegato 17A, per detto livello, una sintesi degli abusi riscontrati dall'Esperto nel corso del sopralluogo del 19.05.2022, dove con pallino rosso, si è evidenziata la posizione della porta che dà accesso agli ulteriori due vani, oggetto dell'integrazione peritale. A titolo indicativo si è riportata, come desumibile dalle due fotografie scattate dal Custode Giudiziario Dott. Andrea Renzi, una rappresentazione dell'estensione e posizione del vano adiacente all'ex garage.

Dalla porta presente nella sopra descritta espansione dell'ex garage (foto 1, Allegato 17B), si raggiunge un vano di forma quadrangolare (foto 2), che si estende in misura presumibilmente paritaria tanto al di sotto del giardino dell'abitazione pignorata (sub. 1), quanto al di sotto del giardino della seconda abitazione insistente sul medesimo fabbricato (sub. 2) individuato dalla particella 1707. Il vano mostra a pavimento elementi quadrati di dimensione varia in due colori, posati parallelamente ai muri d'ambito con cornici centrali. I muri sono prevalentemente rifiniti con intonaco e pittura di colore arancione e toni a contrasto. Sul fondo del vano è presente un serramento che, a mezzo di un cavedio che termina in una griglia a pavimento nel giardino, consente una blanda aereazione. Il solaio superiore del vano è rifinito con controsoffitto.

Sulla medesima parete del vano sulla quale è posto l'accesso all'ex garage pignorato, è presente una seconda porta, visibile sul lato sinistro della foto 3, che lo collega con l'originaria intercapedine dell'ex garage limitrofo a quello in esecuzione (sub. 4 della particella 1707), dal quale pertanto è possibile accedere.

Sulla parete sinistra del vano rettangolare (accedendo allo stesso dal bene in esecuzione), è presente una porta ad arco (foto 2) che immette in un ambiente dalla forma vasta e articolata (foto 4). Provenendo dalla porta ad arco, percorso un primo tratto che si sviluppa integralmente nella parte sottostante il giardino dell'abitazione pignorata, ci si trova nella zona (vedi foto 5), che si sviluppa al di sotto dell'area a verde che separa la particella 1707 dalla particella 1706. I giardini delle due abitazioni prospettanti su detta area centrale, si mostravano al sopralluogo, come un unicum funzionale, semplicemente divisi da rete metallica amovibile e con percorso coperto che collegava i due fabbricati.

Detto vasto ambiente si mostra pavimentato con elementi quadrati color sabbia e dotato di impianto di illuminazione con plafoniere. E' dotato altresì di un impianto di ventilazione forzata, canalizzato a soffitto (vedi foto 4 e 5), sulla cui funzionalità non si è in grado di esprimere giudizio.

Per una migliore comprensione della mutua posizione tra i vani al livello interrato ed i soprastanti giardini pertinenziali, dell'appartamento pignorato e degli altri villini, si è prodotto l'apposito Allegato 17C, nel quale si sono evidenziate in giallo, l'abitazione pignorata (sub. 1, part. 1707) e l'area a giardino pertinenziale alla stessa (sub. 16 della part. 1700), in azzurro la posizione del vano adiacente all'ex garage pignorato (sottostante anche al giardino pertinenziale dell'abitazione sub. 2 della medesima part. 1707), ed



in rosso in modo meramente indicativo, la presumibile estensione dell'ampio vano interrato, che sviluppa la sua consistenza anche sotto il giardino pertinenziale ad una delle due abitazioni del fabbricato individuato dalla particella 1706.

L'ampio vano interrato che si presume sottostante alla zona campita in rosso, apparentemente, presenta un unico cancello carrabile prospettante sulla strada interna del comprensorio. La posizione del varco è stata evidenziata con cerchio fucsia nell'Allegato 17C. Da questo tramite la rampa carrabile, si raggiunge la quota del livello inferiore e quindi la porta dell'ambiente (vedi foto 5, Allegato 17B dell'integrazione e foto 36, Allegato 5 della perizia originaria). Come evidente dall'Allegato 17C, il cancello su via è posto al di fuori delle proprietà pignorate, in posizione antistante il giardino di una delle abitazioni della particella 1706. Ne consegue che mentre il vano adiacente all'ex garage si configura di uso comune alle due abitazioni sub 1 e 2 della particella 1707, il grande vano interrato limitrofo, è certamente accessibile dai proprietari delle stesse solo a livello pedonale (dalla porta ad arco), salvo differenti pattuizioni con il proprietario del bene sul quale è posto il cancello carrabile.

### EPOCA DI REALIZZAZIONE DEI DUE ABUSI

L'epoca di realizzazione dei due abusi in oggetto, può presumibilmente collocarsi tra il 1995 ed il 2002. Dai certificati di abitabilità degli stabili, rilasciati in data 30 settembre 1993 alla società costruttrice risulta che entrambi i fabbricati interessati, particelle 1706 e 1707, erano costituiti al tempo da 2 abitazioni e due autorimesse ciascuna (villini Tipologia A).

La debitrice acquistava i beni in esecuzione direttamente dalla società costruttrice in data 12 maggio 1995, data alla quale pertanto, gli immobili dovevano risultare conformi allo stato originario, come rappresentati nelle piantine catastali di impianto (Allegati 2A e 2B alla perizia originaria) allegate all'atto. Si è quindi esperita una ricerca storica sullo stato dei luoghi acquisendo dal web le foto satellitari dell'area. Come evidenziato dalla foto 6 dell'Allegato 17B, ripresa acquisita nel settembre 2002, già a detta data, i quattro box auto insistenti sui due villini, non erano più serviti dalle quattro originarie rampe carrabili (visibili in foto 6 negli altri villini di tipologia A), essendo state queste sostituite, con due gradinate pedonali serventi ciascuna due abitazioni. Nella medesima immagine, è già possibile scorgere la nuova rampa carrabile a servizio dell'unico grande vano interrato centrale, la cui posizione è stata evidenziata con pallino fucsia.

Non si può escludere che l'intervento, sia stato eseguito anche in epoca lievemente precedente, stante che le immagini acquisite per detto anteriore periodo temporale, non posseggono il dettaglio necessario per l'analisi.

### ILLEGITTIMITÀ DELLE OPERE

Come confermato dalla debitrice e riportato nel verbale del sopralluogo del 19.05.2022, le opere edilizie che hanno alterato la distribuzione e la consistenza originaria degli immobili pignorati, sono state eseguite in assenza del rilascio del preventivo titolo edilizio. Le costruzioni interessate da dette opere, sono due villini bifamiliari gemelli (tipologia A), ciascuno composto da due abitazioni su tre livelli (P1, Piano Terra e PS1) e relativi box auto, come confermato dalle visure e dalle piantine catastali dei beni in esecuzione (Allegati 1 e 2 alla perizia originaria). I locali del piano S1 erano adibiti a cantina (parte delle abitazioni) e box auto, detta ultima unità immobiliare si sviluppava per una consistenza di 38 m<sup>2</sup> (superficie netta box auto). Si è esperita una ricerca catastale su entrambi i fabbricati interessati dagli abusi, particelle 1707 e 1706, per verificare se la consistenza originaria delle singole unità immobiliari che vi insistono, sia o meno mutata dalla data della loro costituzione ad oggi, di una entità tale, da poter essere compatibile con



alterazioni presenti sui luoghi e poter quindi lasciar supporre, la presenza di un titolo (anche se non conforme al realizzato per la parte relativa ai beni in esecuzione) che giustifichi almeno in modo parziale le modifiche e le espansioni.

Si fornisce con l'Allegato 17D, la visura elenco immobili della particella 1707. Lo stabile appare ancora composto da due abitazioni di 6,5 vani e da due garage della consistenza di 38 mq ciascuno (ormai non più utilizzabili allo scopo), come da accatastamento originario del 1992. Pertanto si può presumere che i vani, sottostanti le unità immobiliari insistenti sulla particella 1707, non censiti in Catasto, siano stati realizzati integralmente (anche nella porzione sottostante l'immobile non oggetto della procedura) senza titolo.

Si fornisce poi con l'Allegato 17E, la visura elenco immobili della particella 1706. Anche su detta costruzione sono ancora censiti i due garage originari da 38 mq (anche in questo caso ambienti non più fruibili allo scopo). Una delle due abitazioni non è stata interessata da nessuna variazione, l'altra al confine con quella pignorata, ha mutato il subalterno a seguito di un ampliamento di 1,5 vani agli atti dal 2006 (successivo quindi alla data delle modifiche ai luoghi).

L'ampliamento, non può essere relativo ad una espansione ad uso autorimessa, bene non censibile congiuntamente all'abitazione, che pertanto anche per la parte sottostante le aree pertinenziali alle abitazioni della particella 1706, può presumersi abusivo.

Si fornisce con la foto 7 (Allegato 17B) un'immagine a volo di uccello degli stabili in oggetto, nella quale sono bene evidenti il cancello e la rampa garage posta tra gli stessi, ed il giardino sovrastante il grande ambiente interrato a servizio degli stessi (con la tettoia al percorso pedonale).

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

I nuovi volumi e le nuove superfici rilevate dal Custode Giudiziario Dott. Andrea Renzi, in quanto totalmente abusive, al pari di quelle già segnalate nella perizia depositata in data 25.11.2022 (vedi Allegato 3B), non possono essere computate nella consistenza dei beni oggetto di vendita, ed allo stato attuale non possono essere sanate. Come illustrato nella perizia depositata in precedenza, si prevede di ricondurre i beni in esecuzione nella condizione originaria, con il ripristino del tramezzo di delimitazione tra la cantina e l'originario garage, il ripristino della rampa carrabile di accesso allo stesso ed il ripristino al livello interrato di tutta l'originaria intercapedine di delimitazione del livello, riportando in tal modo l'intero Piano S1 alla sua estensione e destinazione originaria. Detto ultimo intervento pertanto, renderà inaccessibile il vano adiacente all'ex garage e conseguentemente il grande ambiente interrato limitrofo. Sia il vano adiacente all'ex garage dell'unità in esecuzione che il grande ambiente limitrofo inoltre, nella porzione sottostante il giardino dell'appartamento pignorato, dovranno essere resi inaccessibili, anche agli utenti delle unità immobiliari limitrofe, realizzando apposito muro di segregazione dalle stesse lungo le linee di confine delle particelle, con riempimento attraverso l'uso di materiale idoneo dei volumi segregati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima depositata in data 25.11.2022 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciancitto Carmelita



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 – Rappresentazione grafica con gli ulteriori abusi riscontrati - 17A
- ✓ N° 1 - Foto - 17B
- ✓ N° 1 – Indicativa rappresentazione dei vani interrati abusivi in relazione al contesto - 17C
- ✓ N° 1 - Visura elenco immobili della particella 1707 – 17D
- ✓ N° 1 - Visura elenco immobili della particella 1706 – 17E
- ✓ N° 1 - Perizia versione privacy - 18

