

arch. Mauro Bitetti

studio: ✉ via Assisi, 179 - 00181 ROMA

☎ Tel. e Fax 06 – 78.79.47

☎ Cell. 338/7496775

✉ email: maurobitetti@tiscali.it

Preg.mo Dott. Raffaele Russo
TRIBUNALE DI ROMA

ROMA, 12.05.2026

Oggetto: Tribunale di Roma rge 572/2022 - Risposta alle osservazioni del 11/03/2026

Il sottoscritto Arch. Mauro Bitetti, nella qualità di esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 572/2022, presa visione delle ulteriori osservazioni formulate dalla parte esecutata, dell'opposizione ex art. 617 c.p.c., del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 07/04/2026, nonché della documentazione urbanistico-edilizia relativa alla pratica di condono edilizio prot. n. 87/000134555/002, espone quanto segue, confermando integralmente le risultanze già espresse nella relazione peritale e nella precedente risposta alle osservazioni.

Sintesi delle contestazioni mosse dalla parte opponente

Con l'opposizione ex art. 617 c.p.c., la parte esecutata ha lamentato, in sintesi:

- ✓ che il bene non sarebbe adeguatamente descritto quanto alla fornitura idrica e allo smaltimento fognario;
- ✓ che vi sarebbero incertezze sulla situazione urbanistico-edilizia;
- ✓ che la concessione edilizia in sanatoria richiamata nell'ordinanza e nella perizia riguarderebbe subalterni diversi rispetto a quelli pignorati;
- ✓ che le difformità del piano terra, dei lucernai e dei manufatti esterni inciderebbero sulla commerciabilità del bene;
- ✓ che i costi di ripristino non sarebbero stati adeguatamente rappresentati nel valore di stima.

Tali rilievi, tuttavia, risultano già esaminati e superati nella precedente risposta alle osservazioni dell'11/11/2025, nella quale lo scrivente aveva puntualmente chiarito che sia la situazione



impiantistica, sia quella urbanistico-catastale, sia l'incidenza economica delle opere di ripristino erano state considerate nell'elaborato peritale.

Identificazione del compendio e quadro peritale già depositato

La relazione peritale ha identificato il bene oggetto di esecuzione quale villetta ubicata in Roma, Via della Giustiniana n. 670 H, piano terra, piano primo e sottotetto, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 118, particella 321, subalterni 4, 5 e 6, categoria A/7.

Il compendio è stato descritto come unità edilizia a destinazione residenziale, fabbricato da cielo a terra, con corte esclusiva, accesso carrabile, porticato, ambienti al piano terra, camere e servizi al piano primo e soffitta al piano sottotetto.

La consistenza è stata calcolata analiticamente, mediante scomposizione delle superfici per piano e per destinazione, con applicazione di specifici coefficienti di ragguaglio. La superficie convenzionale complessiva è stata determinata in mq 307,38.

È quindi evidente che la perizia non si è limitata a una descrizione sommaria, ma ha proceduto a un esame dettagliato delle superfici, delle destinazioni d'uso, dello stato dei luoghi e delle criticità incidenti sul valore.

Sulla fornitura idrica e sullo smaltimento fognario

La parte opponente ha evidenziato che l'immobile sarebbe privo di autonoma fornitura idrica e di autonomo allaccio fognario, in quanto attingerebbe acqua da pozzo artesiano posto in proprietà limitrofa e utilizzerebbe una fossa biologica.

La censura non è fondata quale rilievo di omissione, poiché tali circostanze sono state espressamente riportate nella relazione di stima. Nella sezione dedicata alle caratteristiche costruttive prevalenti, lo scrivente ha indicato:

*“Impianto smaltimento fognario: fossa biologica”
“Fornitura idrica: pozzo artesiano posizionato in altra proprietà limitrofa”.*

Inoltre, nella precedente risposta alle osservazioni, lo scrivente ha precisato che le medesime informazioni erano già state riportate nel verbale di sopralluogo del 27/11/2024, letto, confermato e sottoscritto anche dal legale della parte esecutata presente al sopralluogo.

Ne consegue che non sussiste alcuna omissione informativa. La condizione dell'impianto idrico e dello smaltimento fognario è stata dichiarata, conosciuta e valutata nell'ambito della stima.

Sulla regolarità edilizia e sul ruolo della documentazione di condono

Particolare attenzione merita la documentazione da ultimo prodotta per maggiore completezza di informazione, relativa alla pratica di condono edilizio prot. n. 87/000134555/002.

La relazione peritale aveva già segnalato che, in merito alla liceità edilizia del fabbricato, nell'atto di compravendita del 23/02/1983 risultava dichiarata la realizzazione del fabbricato in forza di licenza edilizia n. 255 del 27/01/1973 e agibilità n. 279 del 23/11/1981.



La stessa relazione aveva altresì indicato la presenza di concessione edilizia in sanatoria n. 320776 del 29/07/2004, relativa all'istanza prot. 87/000134555/002, inerente i subalterni 2, 5 e 8 della particella 321, foglio 118, per complessivi mq residenziali 286,06 e mq non residenziali 6,00.

La documentazione depositata conferma la correttezza di tale ricostruzione.

Infatti, il modello di domanda di sanatoria 47/85 reca riferimento alla pratica prot. n. 0134555, presentata dal sig. xxxxxx, relativa a opere a uso residenziale site in Via della Giustiniana n. 660, con indicazione di superfici residenziali e non residenziali oggetto di oblazione.

La medesima documentazione riporta, nella parte riepilogativa, superfici complessive oggetto di sanatoria, con indicazione di più abitazioni e di superfici riferite ai modelli allegati. In particolare, la documentazione evidenzia che la pratica non riguarda un unico ambiente isolato, ma un più ampio complesso edilizio articolato in più porzioni immobiliari.

Ancora più significativo è l'elaborato planimetrico prot. 000502584 del 04-06-2002, già allegato alla relazione peritale, dal quale risultano rappresentati i subalterni 2, 5 e 8, con specifica individuazione del subalterno 5 e della sua distribuzione interna su piano terra, piano primo e piano secondo.

Tale circostanza è rilevante perché conferma che la concessione in sanatoria n. 320776/2004, pur riferita anche a porzioni immobiliari contigue, interessa effettivamente anche il subalterno 5, che fa parte del compendio pignorato. Ne deriva che la censura della parte opponente, secondo cui il richiamo alla sanatoria sarebbe fuorviante perché riferito esclusivamente a beni estranei, non appare corretta nei termini assoluti in cui è formulata.

La documentazione di condono dimostra, al contrario, che il subalterno 5 è compreso nell'ambito della rappresentazione grafica e documentale della pratica edilizia prodotta.

Sul fatto che la sanatoria riguardi anche subalterni contigui

È vero che la pratica di sanatoria prot. n. 87/000134555/002 e la relativa concessione edilizia in sanatoria n. 320776/2004 fanno riferimento ai subalterni 2, 5 e 8, mentre il compendio oggetto di esecuzione è individuato nei subalterni 4 (Giardino), 5 (fabbricato) e 6 (area esterna).

Tale circostanza, tuttavia, non comporta l'erroneità della perizia.

Lo scrivente non ha mai affermato che la sanatoria riguardasse integralmente tutti e soli i subalterni oggetto di pignoramento. La relazione ha invece correttamente riportato il dato documentale nella sua esatta formulazione, precisando che la concessione in sanatoria n. 320776/2004 riguarda i subalterni 2, 5 e 8 che individuano tre fabbricati.

La circostanza che la sanatoria ricomprenda anche immobili contigui non la rende irrilevante, poiché il **subalterno 5**, facente parte del compendio staggito, è compreso nella documentazione di condono. La produzione documentale conferma proprio tale dato.

Pertanto, l'indicazione contenuta nella perizia non è né generica né fuorviante, ma descrive correttamente il contenuto della documentazione urbanistica reperita.



Sull'elaborato planimetrico del condono e sulla destinazione del piano terra

L'elaborato planimetrico allegato alla documentazione di condono assume particolare rilievo perché rappresenta, per il **subalterno 5**, un appartamento in villino articolato su piano terra, piano primo e piano secondo.

Nella tavola riferita al subalterno 5, il piano terra è indicato con ambienti destinati a cantine, con altezza pari a $H = 2,35$ m; il piano primo risulta invece articolato in ambienti residenziali con bagno, WC, ripostiglio, cucina e camere; il piano secondo è rappresentato come soffitta, con altezze variabili.

Questo dato è perfettamente coerente con quanto riportato nella relazione peritale.

La perizia, infatti, aveva evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale, poiché la planimetria catastale rappresenta il piano terra come cantina, mentre lo stato di fatto lo vede utilizzato come superficie abitativa.

La stessa perizia aveva inoltre precisato che, in fase di sopralluogo, il piano terra, sebbene di fatto adibito a uso abitativo, presenta altezza pari a mt 2,35, inferiore agli standard urbanistici abitativi, e pertanto è stato considerato nella stima quale superficie non residenziale.

La documentazione di condono, dunque, non contraddice la relazione, ma la conferma: il piano terra risulta storicamente rappresentato come superficie accessoria/cantina e non come superficie pienamente residenziale.

Sulla correttezza dei coefficienti applicati al piano terra

La parte opponente sostiene che le difformità del piano terra e la necessità di ripristino avrebbero dovuto incidere diversamente sul valore.

Tale osservazione non può essere condivisa.

La perizia ha già applicato ai locali del piano terra un coefficiente riduttivo pari a 0,5, proprio in ragione della loro natura non pienamente residenziale e della criticità urbanistico-edilizia rilevata. Nella tabella di consistenza, gli ambienti del piano terra — ingresso, soggiorno e scale, corridoi, disimpegno, ripostiglio, dispensa, cucina, bagno e camera — sono tutti raggruppati con coefficiente 0,5.

Nella precedente risposta alle osservazioni, lo scrivente ha ulteriormente chiarito che la riduzione del 50% delle superfici convenzionali degli ambienti del piano terra assorbe l'incidenza economica degli interventi di ripristino richiamati dalla parte esecutata.

La documentazione di condono oggi esaminata rafforza tale assunto: se il piano terra risulta rappresentato come cantina, con altezza di mt 2,35, la scelta di non computarlo come superficie residenziale piena appare non solo prudente, ma tecnicamente corretta.



Sulle fotografie allegate alla pratica di condono

Tra i documenti prodotti vi è anche un fascicolo fotografico con immagini in bianco e nero, riferibili alla documentazione allegata alla pratica di condono, recanti timbro comunale e datazione storica.

Le fotografie raffigurano porzioni esterne del villino, prospetti, aperture, elementi accessori e ambienti interni/sottotetto. Tali immagini confermano la configurazione edilizia storica del compendio e documentano l'esistenza di una articolazione volumetrica già oggetto di rappresentazione negli elaborati tecnici.

Anche sotto tale profilo, la documentazione fotografica non introduce elementi incompatibili con la relazione peritale. Al contrario, conferma la complessità edilizia del compendio e la necessità di una valutazione tecnica differenziata tra superfici residenziali, accessorie, soffitte e porzioni suscettibili di ripristino.

Sulle difformità catastali e sulle opere da ripristinare

La relazione peritale non ha omissis le difformità catastali ed edilizie.

È stato espressamente indicato che:

- ✓ non sussiste corrispondenza catastale;
- ✓ il piano terra risulta catastalmente destinato a cantine, ma di fatto utilizzato come abitativo;
- ✓ al piano secondo non sono rappresentati i due lucernai esistenti;
- ✓ nella planimetria generale non risultano rappresentati manufatti quali tettoie per posti auto e piccolo magazzino attrezzi.

La relazione ha poi indicato che si dovrà procedere alla messa in pristino del piano terra, riportando gli ambienti allo stato ante operam con funzione di cantina, nonché alla rimozione dei manufatti realizzati in giardino.

Gli elaborati grafici allegati alla perizia rappresentano tali criticità e individuano le variazioni di destinazione d'uso e gli interventi necessari.

La nuova documentazione di condono, in particolare le planimetrie, conferma la ricostruzione già contenuta nella perizia: il piano terra è storicamente rappresentato come cantina, il piano primo come residenziale e il piano secondo come soffitta.

Sui costi di ripristino e sulla loro incidenza nella stima

La parte opponente lamenta che i costi di ripristino non sarebbero stati adeguatamente indicati o valutati.

Anche tale rilievo non risulta fondato.

La relazione ha quantificato una spesa forfettaria pari a € 25.000,00 per la messa in pristino delle opere senza titolo edilizio, ponendola in decurtazione del valore di stima.



In sede di determinazione finale, tale importo è stato espressamente riportato tra i deprezzamenti, unitamente alla decurtazione del 10% per lo stato occupativo in locazione e alla ulteriore decurtazione del 10% per il rischio connesso alla vendita all'asta.

La stima, quindi, non ignora i costi di ripristino. Essi sono stati considerati due volte sotto profili distinti ma complementari:

- ✓ mediante specifica decurtazione forfettaria pari a € 25.000,00;
- ✓ mediante riduzione al 50% delle superfici del piano terra, considerate non residenziali.

Tale criterio appare congruo e prudentiale, soprattutto alla luce della documentazione di condono oggi acquisita, che conferma la natura accessoria del piano terra e la sua rappresentazione come cantine.

Sulla presunta non commerciabilità del bene

La parte opponente prospetta il rischio che il bene possa essere non commerciabile o che il potenziale aggiudicatario possa essere tratto in errore.

Tale assunto non appare condivisibile.

La commerciabilità del bene non è esclusa dalla presenza di difformità o criticità edilizie, ove queste siano note, descritte e valorizzate economicamente. Nel caso in esame, la relazione peritale fornisce al potenziale offerente un quadro dettagliato delle criticità, indicando:

- ✓ la situazione catastale;
- ✓ la non corrispondenza catastale;
- ✓ la destinazione del piano terra;
- ✓ le altezze interne;
- ✓ la necessità di messa in pristino;
- ✓ la presenza di manufatti non rappresentati;
- ✓ lo stato impiantistico;
- ✓ l'assenza di APE;
- ✓ l'assenza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e idrico;
- ✓ lo stato di occupazione.

In particolare, la perizia indica che non esiste il certificato energetico dell'immobile, che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ma non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Risulta inoltre indicato lo stato occupativo del bene, con contratto di locazione opponibile, canone mensile pari a € 2.100,00 e scadenza contrattuale al 30/01/2026.

Il potenziale aggiudicatario, dunque, non è posto in condizione di ignorare le criticità del bene, ma al contrario è informato mediante una relazione ampia, analitica e corredata da elaborati grafici e fotografici.



Sulla congruità del valore finale di stima

La relazione ha determinato il valore del bene mediante metodo sintetico-comparativo, tenendo conto della localizzazione, dello stato manutentivo, delle finiture, degli impianti, della regolarità urbanistica, delle caratteristiche edilizie e dell'andamento del mercato immobiliare.

Il valore unitario assunto è pari a € 2.500,00/mq, applicato a una superficie convenzionale di mq 307,38, per un valore lordo pari a € 768.450,00.

Da tale valore sono state operate le seguenti decurtazioni:

- ✓ € 25.000,00 per messa in pristino delle opere senza titolo edilizio;
- ✓ 10% per stato occupativo in locazione fino al 30/01/2026;
- ✓ 10% per rischio assunto per la mancata garanzia della vendita all'asta.

Il valore finale è stato quindi determinato in € 589.760,00.

Tale valore è già comprensivo delle criticità oggi nuovamente prospettate dalla parte opponente.

La nuova documentazione di condono non impone alcuna riduzione ulteriore, poiché conferma il quadro già considerato: il piano terra non è stato computato come residenziale pieno, le difformità sono state rilevate, i costi di ripristino sono stati detratti, il rischio della vendita giudiziaria è stato considerato.

Valutazione conclusiva sulla documentazione di condono

La documentazione urbanistico-edilizia da ultimo prodotta riveste importanza perché consente di precisare ulteriormente il quadro tecnico, ma non modifica le conclusioni raggiunte.

Essa dimostra che:

- ✓ esiste una pratica di condono prot. n. 87/000134555/002 riferita al complesso edilizio di Via della Giustiniana;
- ✓ la documentazione riguarda, tra gli altri, il subalterno 5, facente parte del compendio pignorato;
- ✓ il piano terra del subalterno 5 è rappresentato come cantina, con altezza pari a mt 2,35;
- ✓ il piano primo è rappresentato come livello residenziale;
- ✓ il piano secondo è rappresentato come soffitta, con altezze variabili;
- ✓ le fotografie storiche allegate confermano la configurazione edilizia del compendio e non introducono elementi di contrasto con la perizia.

Tali elementi confermano la correttezza dell'approccio estimativo già seguito: distinzione tra superfici residenziali e accessorie, riduzione del piano terra, computo delle opere di ripristino e applicazione di deprezzamenti specifici.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene di confermare integralmente la relazione peritale già depositata, nonché la precedente risposta alle osservazioni.



Le ulteriori deduzioni formulate dalla parte opponente non introducono elementi tecnici nuovi idonei a modificare il valore finale di stima. Al contrario, la documentazione relativa al condono edilizio prot. n. 87/000134555/002 rafforza la ricostruzione già operata, poiché conferma:

- ✓ la rilevanza del **subalterno 5** nell'ambito della pratica edilizia;
- ✓ la rappresentazione del piano terra come superficie accessoria/cantina;
- ✓ l'altezza del piano terra pari a mt 2,35;
- ✓ la corretta scelta di non computare il piano terra come superficie abitativa piena;
- ✓ la necessità di considerare il ripristino dello stato assentito;
- ✓ la congruità dei coefficienti riduttivi e delle decurtazioni applicate.

Pertanto, si conferma il valore finale di stima pari a:

€ 589.760,00

già comprensivo delle decurtazioni e dei deprezzamenti applicati.

Allegati:

- Documentazione di condono edilizio prot. n. 87/000134555/002: domanda di sanatoria, fotografie allegate ed elaborati planimetrici dei subalterni 2, 5 e 8.

Con osservanza

Arch. Mauro Bitetti

