

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1008/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	10

Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

L'immobile è un villino a schiera sviluppato su più livelli, collegati tramite scala interna, sito in via Bitti 200 (catastalmente s.n.c.) ed identificato con il numero interno 3. Questo è composto al piano seminterrato da un locale cantina ed intercapedine, al piano terra da soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno ed eventuale zona letto ed al piano primo da locale soffitta con bagno e ripostiglio. La pavimentazione del piano terra e soffitta è in laminato chiaro effetto legno. La pavimentazione del seminterrato in gres porcellanato cm (30x30). Le pareti sono pitturate con idropittura bianca. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica con elementi di cm(20x20). I sanitari ed angolo cottura sono di qualità media. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile dispone di una corte di pertinenza contenente un posto auto, individuato con il subalterno 8.

Nei dintorni di Via Bitti sono presenti scuole, parcheggi pubblici, mercati rionali, e numerosi giardini e parchi, che permettono un'offerta di servizi varia e capillare.

La via è inoltre servita dalle linee ATAC 045, 051, 508, 555, insieme a diverse linee COTRAL, con fermate pedonali nelle vicinanze di Via Bitti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Posto auto inserito nella corte del sub 3, sito al Piano terra, inserito nella corte dell'appartamento, confinante su distacco Via Bitti, Corte del sub 3, Bene comune sub 12. Si accede tramite un cancello ad apertura manuale. (All.8 pag. 2 e 7).

I dintorni di Via Bitti sono meglio descritti nel Bene 1.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** (Proprietà 1/2)
- *** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***
Proprietà 1/2)
(Proprietà 1/2)

Vedi All.2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Proprietà 1/2)
(Proprietà 1/2)
vendita per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/2)
(Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

L'immobile confina con posto auto sub 8, appartamento interno 4, appartamento interno 2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Il posto auto confina con distacco Via Bitti, Corte sub 3, Bene comune sub 12.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	1,70 m	1
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	
Soffitta	33,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	1,70 m	Primo
Cantina	33,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Cortile	51,00 mq	51,00 mq	0,18	9,18 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,56 mq		

Vedi All. 11-12-13

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto Auto	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,80 mq		

Vedi All. 9

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1982 al 16/03/2005	***	Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 725
Dal 16/03/2005 al 11/04/2007		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 725
Dal 11/04/2007 al 13/06/2008		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3391
Dal 13/06/2008 al 17/09/2008		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 406,71
Dal 17/09/2008 al 03/08/2009		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 406,71
Dal 16/07/2009 al 09/06/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 406,71
Dal 03/08/2009 al 09/06/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 406,71
Dal 09/06/2015 al 28/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 VANI

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 60+60 SCOPERTI mq Rendita € 406,71 Piano S1-T-1
-------------------	--

Vedi All.4 Certificato Storico Catastale Sub 3 ed All.6 Planimetria Sub 3 ed All. 8 Certificato storico Catastale terreni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1982 al 16/03/2005	***	Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 725 Qualità „,
Dal 16/03/2005 al 11/04/2007		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 725 Qualità „,
Dal 11/04/2007 al 13/06/2008		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3291 Qualità „,
Dal 13/06/2008 al 17/09/2008		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584 Categoria Q
Dal 17/09/2008 al 13/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584 Categoria C6 Rendita € 48,44
Dal 13/06/2009 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 8, Zc. 6 Categoria PA Cl.11, Cons. 14 m2 Superficie catastale 14 m2 mq Rendita € 48,44
Dal 09/11/2015 al 09/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 m2 Superficie catastale 14 m2 mq Rendita € 48,44 Piano T

Vedi All.5 Certificato Storico Catastale Sub 8, All.7 Planimetria Catastale e All. 8 Certificato storico Catastale terreni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3584	3	6	A2	6	2,5 VANI	60+60 SCOPERT I mq	406,71 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale in quanto nel vano seminterrato abbiamo un bagno ed una porta di accesso all'intercapedine non più esistente; nel piano terra abbiamo un angolo cottura posizionato diversamente, nel piano soffitta l'area è suddivisa in 3 vani: un vano ove attualmente troviamo un letto, un bagno ed un ripostiglio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3584	8	6	C6	11	14 m2	14 m2 mq	48,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste sostanzialmente la corrispondenza catastale, anche se non è indicato il cancello ad apertura manunale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre, con presenza di un intenso odore di muffa nella soffitta (All.14 Documentazione Fotografica pag.4) e odore meno pronunciato al piano terra, imputabili a infiltrazioni.

Si segnala inoltre la presenza di una pur limitata lesione muraria adiacente alla porta d'ingresso(All.14 Documentazione Fotografica pag.3).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Lo stato conservativo del posto auto è buono (All.14 Pag.2-7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

L'immobile è dotato di: esposizione prevalente ad Ovest, copertura a falde, struttura verticali ed orizzontali in cemento armato, infissi interni in tamburato, impianti idrico, elettrico, termico e citofonico funzionanti, corte/giardino esclusivi, soffitto e cantina attualmente utilizzati come spazio abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Il compendio è occupato dalla parte esecutata.

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Il compendio è occupato dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1982 al 16/03/2005	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				60336	43721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2005 al 11/04/2007	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MARTINO CAMILLA	16/03/2005	7142	17882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2007 al 30/07/2007	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE CAMILLO	11/04/2007	14823	21142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2008 al 17/09/2008		FRAZIONAMENTO IN QUOTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE CAMILLO	14/07/2008	24246	17182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2008 al	***	COMPRAVENDITA			

03/08/2009	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE CAMILLO	17/09/2008	24512	17374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	19/09/2008	122158	76354
Dal 03/08/2009 al 28/07/2025	***	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILONE LEONARDO	03/08/2009	62626	14436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	04/08/2009	103222	55064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è allegato (All.2) Vedi anche All.3 Ispezioni Ipotecarie .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2005 al 11/04/2007	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MARTINO CAMILLA	16/03/2005	7142	17882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/04/2007 al 17/09/2008					

Dal 17/09/2008 al 03/08/2009	***	VERDE CAMILLO	11/04/2007	14823	21142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FRAZIONAMENTO IN QUOTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE CAMILLO	14/07/2008	24246	17182
Dal 03/08/2009 al 28/07/2025	***	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILONE LEONARDO	03/08/2009	62626	14436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA		103222	55064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è allegato (All.2) Vedi anche All.3 Ispezioni Ipotecarie

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 04/08/2009
Reg. gen. 103223 - Reg. part. 30258
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK
Contro ***
Rogante: MILONE LEONARDO
Data: 04/08/2009

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 22/09/2023
Reg. gen. 114003 - Reg. part. 83692
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
Contro ***

Oneri di cancellazione

Oltre agli atti citati (All.3), sussiste altresì la trascrizione, riportata nella certificazione notarile in atti ed aventi ad oggetto il compendio di cui sono parte i beni pignorati, non cancellabile con il decreto di trasferimento: Atto unilaterale d'obbligo #Repertorio n.21956 Raccolta 15478 del 30/07/2007 Notaio Camillo Verde# (All. 12) con il quale sono state vicolate aree interne ed esterne all'edificio (All.12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 04/08/2009
Reg. gen. 103223 - Reg. part. 30258
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK
Contro ***

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 22/09/2023
Reg. gen. 114003 - Reg. part. 83692

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Il lotto ricade in zona "O" n.85 di Piano Particolareggiato denominato "Colle del Sole" con Zonizzazione: Parte a "Conservazione, completamento e nuova edificazione" con indice fondiario = 0,50 mc/m2 e parte a "Parcheggi e Viabilità Pubblica".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

La normativa urbanistica in cui ricade il posto auto è la stessa del Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

L'area in esame risulterebbe autorizzata con il Permesso a Costruire n. 732, protocollo 49998, rilasciato dal Comune di Roma in data 8 agosto 2007, e con la Denuncia di variante, protocollo 64496, del 27 settembre 2007. Ho richiesto la relativa documentazione presso il Comune di Roma, ottenendo esclusivamente il testo scritto del Permesso di Costruire 732/2007 (Allegato 10, pag. 2). Il resto della documentazione grafica risulta pervenuta al Municipio 6 del Comune di Roma, ma non è stata rintracciata (All. 16). Gli atti accessori reperiti per ricostruire la consistenza e la conformità edilizia ed urbanistica sono le planimetrie catastali e l'elaborato grafico allegato all'Atto d'Obbligo del Notaio Camillo Verde, di cui ho richiesto ed ottenuto copia autentica (All. 11-12). Per la mia esperienza professionale, la cui legittimità sottopongo al Giudice, il progetto allegato all'Atto d'Obbligo ha valore vincolante, opponibile e prevale sui certificati catastali.

Dal progetto grafico rintracciato nel documento notarile (Allegato 11), e dalle planimetrie catastali, risulta che l'unica porzione effettivamente autorizzata come Superficie Utile Abitabile (SUA), anche in relazione alle altezze previste, è il piano terra con una superficie di circa 33 m², a cui si aggiunge un balcone di circa 5,5 m². Il resto è classificato come Superficie Accessoria (SA) ed è oggetto di atto d'obbligo NON RISPETTATO (All. 12 e 13).

Non è stata costruita la rampa di accesso al garage, il locale garage è stato trasformato in locale a disposizione con l'inserimento di un bagno; una parte di cortile adibita a giardino è stata trasformata in posto auto (Bene n.2) e così accatastata; nella soffitta è stato inserito un bagno ed un letto.

L'atto d'obbligo è considerato parte integrante del titolo edilizio a cui si lega; la sua violazione può portare alla caducazione del titolo abilitativo con conseguente incommerciabilità dell'immobile o del manufatto realizzato.

Per tale motivo, attualmente, l'unica strada possibile per regolarizzare l'edificio sarebbe procedere con la demolizione e il ripristino dei luoghi come da progetto, a meno di altre indicazioni fornite dal Comune di Roma. Il ripristino di una rampa di circa 100 m² potrebbe avere un costo di € 18.000, cui si aggiungono le opere in muratura, l'apertura di una porta adeguata oltre alle opere di demolizione dei due bagni al piano S1 e della soffitta, che attualmente è adibita a zona letto. La cifra più probabile per tali opere complessivamente dovrebbe aggirarsi intorno a € 25.000,00.

Il piano sottotetto (soffitta) ha una superficie di circa 33 m² con altezza inferiore a 2,40 m, più 11 m² con

altezza inferiore a 0,95 m. Il piano seminterrato ha un'altezza prevista di 2,60 m (in realtà 2,70 m), con superficie di circa 33 m². È presente inoltre una corte di circa 51 m² e un posto auto, non previsto nel progetto di cui all'Atto d'Obbligo, ma regolarmente accatastato, con superficie di circa 14 m² (Lotto 2 Allegati 5-7). Ho verificato il progetto sulla copia inserita nell'atto d'obbligo del Notaio Verde (All. 12).

Non è pertanto possibile procedere alla regolarizzazione completa dell'immobile né autorizzarne l'utilizzo integrale come SUA. Per la parte sanabile, ossia un diverso posizionamento di una finestra nel piano terra, si dovrà procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (descrizione dettagliata in Allegato 13).

La sanzione pecuniaria per la presentazione della SCIA in sanatoria, prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001, varia da circa 516 euro a 5.164 euro, calcolata in base all'incremento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. L'ufficio comunale competente determina l'importo esatto entro questo intervallo. Assumendo una sanzione media indicativa di 2.500 euro, e considerando un onorario tecnico di circa 700 euro, il costo complessivo per la regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria si aggirerebbe intorno a 3.200 euro.

Negli archivi digitali non risulta il Certificato di Agibilità (Allegato 6, pag. 5).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

L'area in esame risulterebbe autorizzata con il Permesso a Costruire n. 732, protocollo 49998, rilasciato dal Comune di Roma in data 8 agosto 2007, e con la Denuncia di variante, protocollo 64496, del 27 settembre 2007. Ho richiesto la relativa documentazione presso il Comune di Roma, ottenendo esclusivamente il testo scritto del Permesso di Costruire 732/2007 (Allegato 10, pag. 2). Il resto della documentazione grafica risulta pervenuta al Municipio 6 del Comune di Roma, ma non è stata rintracciata (All. 16). Gli atti accessori reperiti per ricostruire la consistenza e la conformità edilizia ed urbanistica sono le planimetrie catastali e l'elaborato grafico allegato all'Atto d'Obbligo del Notaio Camillo Verde, di cui ho richiesto ed ottenuto copia autentica (All. 11-12). Per la mia esperienza professionale, la cui legittimità sottopongo al Giudice, il progetto allegato all'Atto d'Obbligo ha valore vincolante, opponibile e prevale sui certificati catastali. L'atto d'obbligo è considerato parte integrante del titolo edilizio a cui si lega; la sua violazione può portare alla caducazione del titolo abilitativo con conseguente incommerciabilità dell'immobile o del manufatto realizzato.

Attualmente il posto auto, con superficie di circa 14 m², appare occupare parte del giardino vincolato, ma risulta regolarmente accatastato (All. 9 ed All.13 pag.2).

In assenza dei grafici allegati ai titoli edilizi andrebbe considerata la gerarchia tra l'Atto d'Obbligo e la documentazione catastale.

Considerato che l'Atto d'obbligo (All.12) vincola al piano terra la parte da adibire a giardino che attualmente è utilizzata quale posto auto, va ripristinato l'aiuola: in questo caso il valore sarebbe quello di un giardino che è praticamente equivalente a quello del posto auto.

Negli archivi digitali non risulta il Certificato di Agibilità (Allegato 6, pag. 5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BITTI 200, INTERNO C

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200**

L'immobile è un villino a schiera sviluppato su più livelli, collegati tramite scala interna, sito in via Bitti 200 (catastalmente s.n.c.) ed identificato con il numero interno 3. Questo è composto al piano seminterrato da un locale cantina ed intercapedine, al piano terra da soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno ed eventuale zona letto ed al piano primo da locale soffitta con bagno e ripostiglio. La pavimentazione del piano terra e soffitta è in laminato chiaro effetto legno. La pavimentazione del seminterrato in gres porcellanato cm (30x30). Le pareti sono pitturate con idropittura bianca. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica con elementi di cm(20x20). I sanitari ed angolo cottura sono di qualità media. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile dispone di una corte di pertinenza contenente un posto auto, individuato con il subalterno 8. Nei dintorni di Via Bitti sono presenti scuole, parcheggi pubblici, mercati rionali, e numerosi giardini e parchi, che permettono un'offerta di servizi varia e capillare. La via è inoltre servita dalle linee ATAC 045, 051, 508, 555, insieme a diverse linee COTRAL, con fermate pedonali nelle vicinanze di Via Bitti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.792,00

La quantificazione del costo al metro quadro dell'immobile è stata effettuata considerando che si tratta di un'unità abitativa facente parte di un villino plurifamiliare composto da sei unità, dotata di un bagno completo in ogni piano, soffitta e piano seminterrato con finiture residenziali e di una corte esterna con posto auto:tutti fattori che determinerebbero un incremento del valore immobiliare complessivo.

Dal punto di vista estimativo, e in base ai dati di mercato aggiornati al 2025, i costi medi per un

immobile con le caratteristiche indicate (tre servizi igienici e finiture residenziali di livello residenziale nella soffitta e nel seminterrato) tendono a collocarsi in una fascia di prezzo medio-alta. Tale valore è però bilanciato negativamente dalla presenza di problematiche quali infiltrazioni e muffe, che influenzano il valore e i costi di gestione e manutenzione.

Inoltre, è necessario considerare i costi di regolarizzazione normativa e di interventi tecnici volti alla bonifica e al risanamento degli ambienti affetti da infiltrazioni. Questi interventi includono tipicamente opere di impermeabilizzazione, applicazione di barriere chimiche e meccaniche contro l'umidità di risalita, trattamenti antimuffa e ripristino degli intonaci danneggiati, che possono incidere significativamente sul valore complessivo e sul costo finale, con costi variabili indicativamente tra 100 e 300 euro al metro quadro per il trattamento delle pareti interessate. Tali costi contribuiscono alla determinazione del prezzo di mercato da adottare nella valutazione dell'unità abitativa, tenendo conto anche delle spese accessorie per rendere gli ambienti salubri e conformi ai requisiti normativi vigenti

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C
Posto auto inserito nella corte del sub 3, sito al Piano terra, inserito nella corte dell'appartamento, confinante su distacco Via Bitti, Corte del sub 3, Bene comune sub 12. Si accede tramite un cancello ad apertura manuale. (All.8 pag. 2 e 7). I dintorni di Via Bitti sono meglio descritti nel Bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.460,00
L'unità immobiliare non risulta autorizzata ma il terreno su cui insiste ha comunque il valore di un cortile/giardino.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA BITTI 200	66,56 mq	1.950,00 €/mq	€ 129.792,00	100,00%	€ 129.792,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C	2,80 mq	1.950,00 €/mq	€ 5.460,00	100,00%	€ 5.460,00
Valore di stima:					€ 135.252,00

Valore di stima: € 135.252,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	29000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Nel calcolo del deprezzamento dell'immobile sono stati considerati gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica € (29.000,00 di costruzione della rampa, demolizione bagni e + SCIA) , lo stato di manutenzione e la presenza di infiltrazioni, la cui origine deve essere accertata. Per tali motivi, si è ritenuto opportuno applicare una percentuale di deprezzamento commisurata al rischio assunto derivante dalla mancanza di garanzie.

Gli immobili in oggetto risultano realizzati a seguito di Permesso di Costruire n. 732/2007 (Allegato 10, pagina 2). LA DIA del 27 sett.2007 - Prot.6496 non è stata rintracciata. Si precisa tuttavia che la verifica degli allegati grafici relativi al progetto, effettuata presso gli Archivi Comunali dietro formale istanza presentata in data 11-7-2025 (Allegato 10, pagina 1), ha prodotto esito negativo, non essendo stati reperiti i predetti documenti. Conseguentemente, la Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU) si è basata esclusivamente sulla documentazione catastale disponibile e sull'Atto d'Obbligo Notarile fornitomi in copia Autentica dal NOTAIO VERDE e comprensiva delle planimetrie registrate. La presente perizia è stata redatta sulla base della documentazione grafica catastale e notarile, con la massima diligenza e in conformità alle competenze tecniche disponibili, basandosi sulle informazioni e dati pervenuti da atti ufficiali. Tuttavia, considerata l'assenza dei grafici dei titoli edilizi e quindi la complessità della situazione esaminata, il CTU declina ogni responsabilità per eventuali interpretazioni, riservandosi di integrare o rivedere le proprie conclusioni qualora emergano ulteriori elementi.

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

Roma, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Immissione in possesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Storico Catastale Sub 3 Appartamento
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Storico Catastale Sub 8



- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria Catastale Sub 3
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale Sub 8
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione Storico Catastale Terreni
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo stato attuale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative
- ✓ N° 11 Altri allegati - Progetto Generale come da atto d'obbligo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari di riferimento
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni immobiliari di riferimento

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BITTI 200

L'immobile è un villino a schiera sviluppato su più livelli, collegati tramite scala interna, sito in via Bitti 200 (catastalmente s.n.c.) ed identificato con il numero interno 3. Questo è composto al piano seminterrato da un locale cantina ed intercapedine, al piano terra da soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno ed eventuale zona letto ed al piano primo da locale soffitta con bagno e ripostiglio. La pavimentazione del piano terra e soffitta è in laminato chiaro effetto legno. La pavimentazione del seminterrato in gres porcellanato cm (30x30). Le pareti sono pitturate con idropittura bianca. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica con elementi di cm(20x20). I sanitari ed angolo cottura sono di qualità media. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile dispone di una corte di pertinenza contenente un posto auto, individuato con il subalterno 8. Nei dintorni di Via Bitti sono presenti scuole, parcheggi pubblici, mercati rionali, e numerosi giardini e parchi, che permettono un'offerta di servizi varia e capillare. La via è inoltre servita dalle linee ATAC 045, 051, 508, 555, insieme a diverse linee COTRAL, con fermate pedonali nelle vicinanze di Via Bitti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto ricade in zona "O" n.85 di Piano Particolareggiato denominato "Colle del Sole" con Zonizzazione: Parte a "Conservazione, completamento e nuova edificazione" con indice fondiario = 0,50 mc/m2 e parte a "Parcheggi e Viabilità Pubblica".

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via BITTI 200, interno C

Posto auto inserito nella corte del sub 3, sito al Piano terra, inserito nella corte dell'appartamento, confinante su distacco Via Bitti, Corte del sub 3, Bene comune sub 12. Si accede tramite un cancello ad apertura manuale. (All.8 pag. 2 e 7). I dintorni di Via Bitti sono meglio descritti nel Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3584, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica in cui ricade il posto auto è la stessa del Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 88.669,24