

Preg.mo Dott. Raffaele Russo
TRIBUNALE DI ROMA

ROMA, 11.11.2025

Oggetto: Tribunale di Roma rge 572/2022
Risposta alle osservazioni

Il sottoscritto arch. Mauro Bitetti, in qualità di esperto stimatore, nominato nella procedura in epigrafe, riguardo le Osservazioni del 10/11/2025, poste alla perizia per parte debitrice, a firma dello Studio Legale espone quanto segue:

1. Rispetto alla descrizione peritale, emergono alcuni rilievi che non possono essere trascurati:
In primo luogo non è chiaramente precisato che l'immobile sia sostanzialmente sprovvisto di erogazione diretta di acqua e di autonomo allaccio alla fognatura; infatti attinge acqua dal pozzo artesiano sito in un'attigua, diversa, unità immobiliare; Parimenti utilizza la fossa biologica ubicata in altra unità immobiliare.

Alla pag. 14 lo scrivente ha riportato:

Fornitura idrica: pozzo artesiano posizionato in altra proprietà limitrofa;

Impianto smaltimento fognario: fossa biologica;

inoltre nel verbale di sopralluogo del 27/11/2024 alla pag. 3 (depositato agli atti del fascicolo), lo scrivente riportava chiaramente le stesse informazioni di cui sopra e tale documento veniva letto, confermato e sottoscritto anche dal legale di parte esecutata che era presente al sopralluogo.

Pertanto era stato già evidenziato tale stato dei luoghi sia in perizia che sul verbale di sopralluogo e tale circostanza dei fatti, non rileva in alcun modo sul valore di stima finale in quanto già considerata.

2. Quanto alla situazione urbanistica, la perizia ha correttamente descritto i profili di edificazione priva di titolo autorizzativo. Tuttavia, in assenza di verifica diretta delle istanze di concessione in sanatoria indicate, la cui documentazione risulta essere stata richiesta

dall'esperto al SIPRE del Comune di Roma, ma non è dato comprendere se sia stata poi esaminata, si osserva che le istanze di condono (prot. 87/000134555/001 e 003 relative alle concessioni in sanatoria 387747 e 387748) fanno riferimento ad una attigua unità abitativa (villino edificato con concessione edilizia 255 del 27.1.1973), di talchè laddove si trovasse la relativa documentazione dovrà essere adeguatamente valutata l'effettiva sanabilità dell'immobile nonché l'impatto economico dei necessari interventi di ripristino dello stato dei luoghi (rimozione impianto riscaldamento, cucina e bagni piano terra – canine; chiusura collegamento diretto scala piano primo residenziale; creazione di autonoma scala di accesso dal giardino con ricollocazione della cucina al piano secondo (soffitta); ripristino lucernari; rimozione ulteriori manufatti esterni già indicati in perizia, con evidente ripercussione sia sui costi indicati in perizia che sul valore di vendita.

Alla pag. 20 lo scrivente ha riportato:

*In merito alla liceità edilizia del fabbricato si segnala che nell'atto di compravendita del 23/02/1983, è dichiarato che sul terreno di cui al C.T. foglio 118 p.lla 43 è stato realizzato un fabbricato a seguito di Licenza rilasciata in data 27/01/1973 al n. 255 (richiesta dallo scrivente al SIPRE del Comune di Roma in data 18/03/2025 prot. 57875), e agibilità n. 279 del 23/11/1981 (allegata).
Altresì è presente una concessione edilizia in sanatoria n. 320776 del 29/07/2004 (allegata) relativa all'istanza prot. 87/000134555/002 inerente i subalterni 2-5-8 della particella 321 foglio 118, per complessivi mq. residenziali 286,06 e non residenziali mq. 6,00 intestata agli esecutati. In data 17/03/2025 (protocolli 57130 e 57131), lo scrivente ha richiesto al SIPRE del Comune di Roma la documentazione del fascicolo del condono edilizio di cui al sot 1 e sot 3 relativa all'istanza di condono edilizio prot. 87/000134555/001 e 003. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che il piano terreno, nonostante di fatto sia adibito ad uso abitativo, presenta una altezza di mt. 2,35, misura questa inferiore agli standard urbanistici abitativi e **pertanto verrà considerato, nella stima, quale superficie non residenziale.** Nel giardino lato ingresso via della Giustiniana, sono stati realizzati una tettoia ed un magazzino attrezzi non presenti negli elaborati planimetrici catastali. Si dovrà procedere alla messa in pristino del piano terra onde riportare gli ambienti allo stato ante operam con funzione di cantina, e rimuovere i due manufatti realizzati in giardino. Si quantifica una spesa forfettaria di circa € 25.000,00 omni comprensiva che verrà posta in decurtazione del valore di stima. Detta spesa sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario. Al piano secondo (soffitta) sono stati realizzati due lucernai non presenti in planimetria catastale. Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici a firma dello scrivente.*

A tal proposito si risponde all'osservazione relativa alla situazione urbanistica affermando che lo scrivente ha esaminato le due concessioni edilizie in sanatoria n. 387747 e 387748 del 29/05/2018, di cui al prot. 87/000134555/001 e 003, ed ha ritenuto opportuno non allegarle al fascicolo in quanto estranee all'immobile staggito, così come anche sottolineato nella nota del legale di parte esecutata. Pertanto ferma rimane la valutazione economica effettuata dallo scrivente in perizia in quanto l'impatto economico necessario agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi esposti dal legale di parte esecutata (**rimozione impianto riscaldamento, cucina e bagni piano terra – cantine; chiusura collegamento diretto scala piano primo residenziale; creazione di autonomia scala di accesso dal giardino con ricollocazione della cucina al piano secondo (soffitta); ripristino lucernari; rimozione ulteriori manufatti esterni già indicati in perizia**) sono stati già ampiamente e chiaramente ricompresi nella decurtazione economica presente nella tabella di CONSISTENZA (Pag. 7-8 dell'elaborato peritale) applicata dallo scrivente del 50% delle superfici convenzionali degli ambienti presenti al Piano Terra (Ingresso, soggiorno e scale, corridoio 1, disimpegno 1 e 2, ripostiglio 1, dispensa, cucina, bagno 1, camera 1 per complessivi mq 150,15).

Mq 150,15 x €1.250 = € 187.687,50; importo considerato dallo scrivente assolutamente soddisfacente relativamente alla descrizione degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi menzionato dal legale di parte esecutata. Tale assunzione era già stata menzionata alla pagina 20 dell'elaborato peritale espressamente indicata in codesta frase: **“pertanto verrà considerato, nella stima, quale superficie non residenziale”**.

Pertanto rimane fermo ed invariato il valore di stima finale (comprensivo delle decurtazioni e deprezzamenti) di € 589.760,00.

Si resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento si rendesse nel proseguo necessario.

Con Osservanza

arch. Mauro Bitetti