
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

1 Rettifica Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 572/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

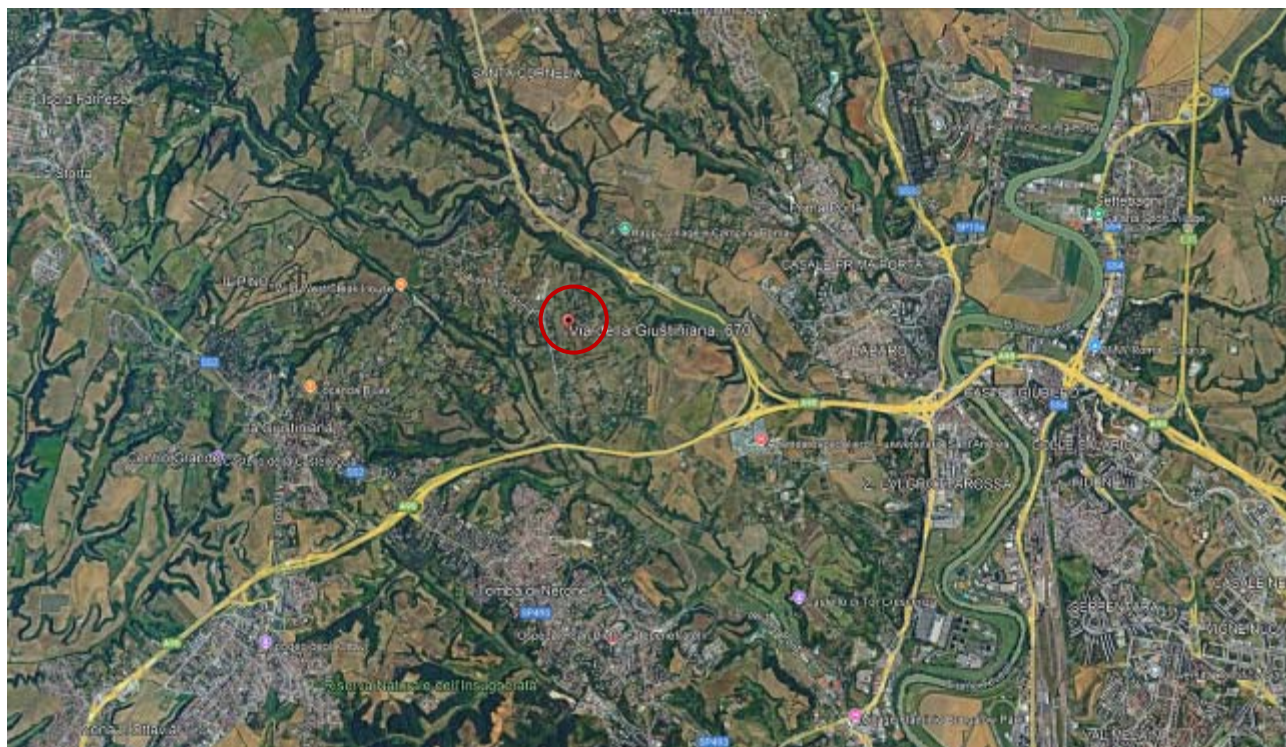
Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 572/2022 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 589.760,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34





Inquadramento geografico google earth



INCARICO

In data 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 338 7496775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 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 della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (fabbricato da cielo a terra) con una corte esclusiva adibita a misto, verde con camminamento e possibilità di parcheggio auto e moto, delimitata perimetralmente sui lati longitudinali da siepi, sul lato frontale da muratura con accesso diretto a quota stradale da via della Giustiniana per il tramite di un cancello elettrico a doppia anta e citofono posto all'ingresso, sul lato corto retrostante è delimitato da alberature e cespugli. Il villino è sito nel quartiere La Giustiniana. Il fabbricato posto in adiacenza sui due lati con altre due unità immobiliari aderenti (sub 2 e sub 8), si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) collegati internamente da una scala ad U. Al piano terra vi è: porticato adiacente all'ingresso, un ingresso, un soggiorno doppio con camino in parete, corridoio, cucina con dispensa, cameretta, bagno e ripostiglio ed intercapedine sul lato posteriore. Al piano primo vi sono tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio, corridoio, spazio disimpegno, un balcone con affaccio su via della Giustiniana, ed uno spazio retrostante esterno misto a camminamento avente funzione di copertura dell'intercapedine del piano sottostante. Al piano sottotetto vi è una soffitta open space con dislivello di 40 cm, avente luce propria proveniente da due finestre e due lucernai.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.







LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

All'atto di acquisto del 23/02/1983 i sigg. dichiarano di essere celibi.

CONFINI

Il villino confina con via Della Giustiniana, villino sub 2 plla 321 foglio 118, villino sub 8 plla 321 foglio 118.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PT-ingresso	10,10 mq	11,11 mq	0,5	5,55 mq	0,00 m	
PT-soggiorno e scale	72,94 mq	80,23 mq	0,5	40,12 mq	0,00 m	
PT - corridoio 1	4,80 mq	5,28 mq	0,5	2,64 mq	0,00 m	
PT - disimpegno 1	1,45 mq	1,59 mq	0,5	0,80 mq	0,00 m	
PT - disimpegno 2	2,20 mq	2,42 mq	0,5	1,21 mq	0,00 m	



PT - ripostiglio 1	5,20 mq	5,72 mq	0,5	2,86 mq	0,00 m	
PT - dispensa	10,12 mq	11,13 mq	0,5	5,57 mq	0,00 m	
PT - cucina	18,45 mq	20,29 mq	0,5	10,14 mq	0,00 m	
PT - bagno 1	2,60 mq	2,86 mq	0,5	1,43 mq	0,00 m	
PT - camera 1	8,64 mq	9,50 mq	0,5	4,75 mq	0,00 m	
PT - portico	26,30 mq	26,30 mq	0,4	10,52 mq	0,00 m	
PT - intercapedine	16,42 mq	16,42 mq	0,2	3,28 mq	0,00 m	
P1 - vano scala	6,50 mq	7,15 mq	1	7,15 mq	0,00 m	
P1 - corridoio 2	11,30 mq	12,43 mq	1	12,43 mq	0,00 m	
P1 - camera 3	24,45 mq	26,89 mq	1	26,89 mq	0,00 m	
P1 - camera 4	23,46 mq	25,80 mq	1	25,80 mq	0,00 m	
P1 - cabina armadio	16,00 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	0,00 m	
P1 - ripostiglio 2	3,10 mq	3,41 mq	1	3,41 mq	0,00 m	
P1 - bagno 2	13,77 mq	15,14 mq	1	15,14 mq	0,00 m	
P1 - bagno 3	6,12 mq	6,73 mq	1	6,73 mq	0,00 m	
P1 - camera 2	15,67 mq	17,23 mq	1	17,23 mq	0,00 m	
P1 - balcone	26,50 mq	26,50 mq	0,25	6,63 mq	0,00 m	
P1 - spazio esterno posteriore	16,10 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	
P2 - sottotetto vano scale	5,70 mq	6,27 mq	0,33	2,07 mq	0,00 m	
P2 - sottotetto - soffitta	108,95 mq	119,84 mq	0,33	39,55 mq	0,00 m	
Giardino anteriore sub 4	612,00 mq	612,00 mq	0,05	30,60 mq	0,00 m	
Giardino posteriore sub 6	65,00 mq	65,00 mq	0,05	3,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				307,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2002 al 19/03/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 118, Part. 321, Sub. 4-5-6 Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 224 mq Rendita € 1.629,14 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	321	4-5-6	6	A7	7	7 VANI	224 mq	1699,14 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria catastale COSTITUZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 502584, in atti dal 04/06/2002 COSTITUZIONE (n.0471.1/2002) prot. n. 000502584, come riportato in visura catastale allegata, si evince che è difforme la destinazione d'uso del piano terra in quanto designata a cantina anzichè ad uso abitativo, così come è di fatto.

Inoltre al piano secondo non sono rappresentati graficamente i due lucernai esistenti. Altresì nella planimetria generale in scala 1:500 non sono rappresentati i manufatti relativi alle tettoie per posti auto ed un piccolo magazzino attrezzi ricadenti nel sub 4.





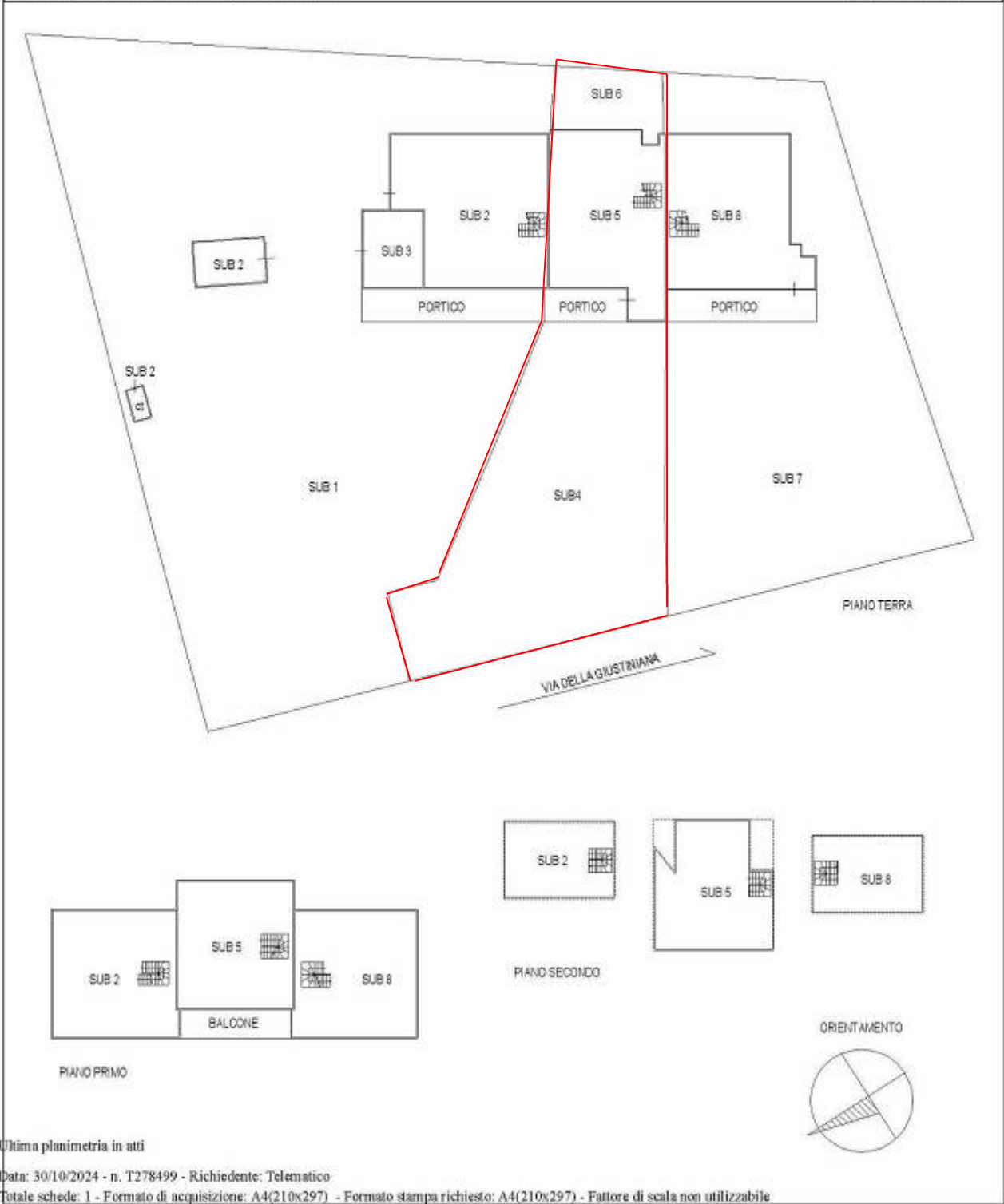
Estratto di mappa



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	D'angelo Francesco
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Roma	N. 7275

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Roma	Protocollo n. 000502584 del 04/06/2002
Sezione: Foglio: 118 Particella: 321	Tipo Mappale n. 7018 del 03/10/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. 000502584 del 04/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Della Giustiniana

civ. 670

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 118
Particella: 321
Subalterno: 5

Compilata da:
D'angelo Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti

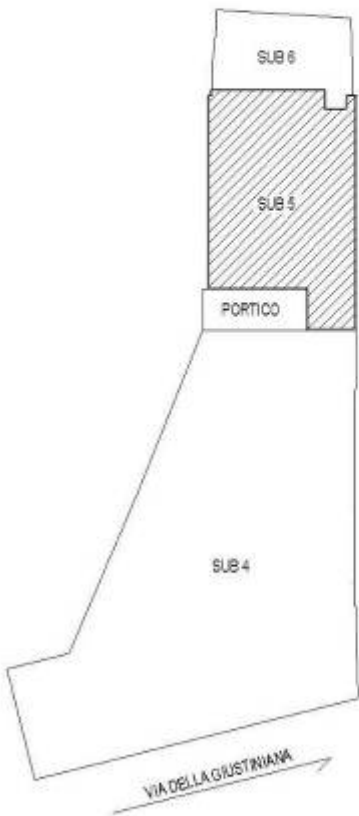
Prov. Roma

N. 7275

Scheda n. 1

Scala 1:500

RAPPRESENTAZIONE CORTE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 118 - Particella 321 - Subalterno 6 > - Uiu graffiata
VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data: 30/10/2024 - n. T315113 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 000502584 del 04/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Della Giustiniana

civ. 670

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 321

Subalterno: 5

Compilata da:

D'angelo Francesco

Iscritto all'albo:

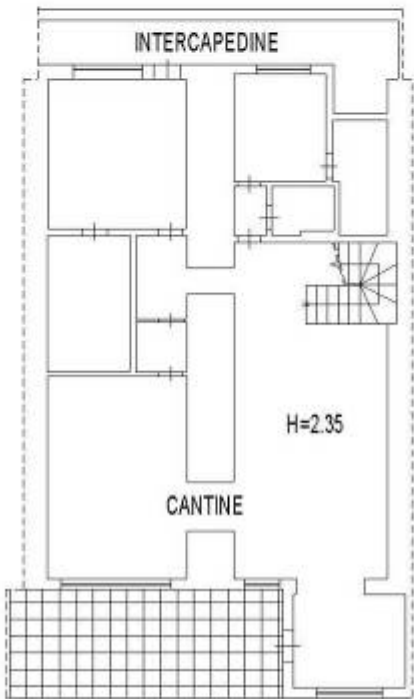
Architetti

Prov. Roma

N. 7275

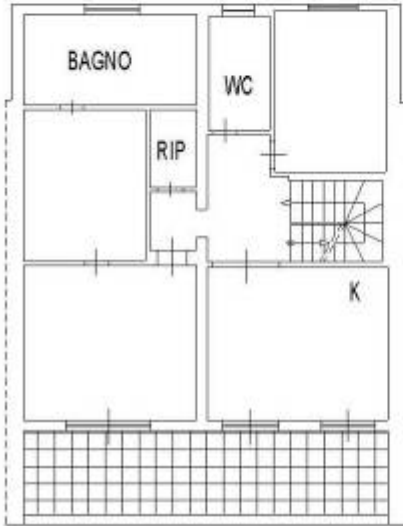
Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO TERRA

APPARTAMENTO IN VILLINO
PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO
H= 2.65 mt



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 118 - Particella 321 - Subalterno 6 > - U.i.u. graffiata
VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est, ovest;
Altezza interna utile: PT h=2,35 mt, 1P h= 2,85, 2P hmin = 1,10 mt e hmax = 2,50 mt;
Pareti esterne: intonacate color bianche;
Copertura: a falde inclinate con coppi e tegole;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate bianche;
Pavimentazione interna: cotto con fughe larghe posto in diagonale;
Infissi esterni: infissi in legno con doppio vetro e scuri in legno, grate metallica antintrusione colore bianco;
Impianto elettrico: certificazione pervenuta;
Impianto termoidraulico: certificazione non pervenuta;
Impianto termico: autonomo a gas con bombolone gpl interrato da 500 lt e caldaia murale;
Impianto di condizionamento: presente con n. 4 split con inverter;
Impianto smaltimento fognario: fossa biologica;
Fornitura idrica: pozzo artesiano posizionato in altra proprietà limitrofa;
Ascensore: no;
Servizio di portierato: no;
Accessibilità disabili: per accedere al villino vi sono due gradini sul camminamento dello spazio esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2019
- Scadenza contratto: 30/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal conduttore e dai propri familiari con contratto n. 2427 Serie 3T del 07/02/2019. Il contratto è stato disdettato tramite pec del 16/12/2024 dal Custode Giudiziario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.100,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1983 al 19/03/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Papi	23/02/1983	7079	2358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/03/1983	17689	13750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma1 il 21/06/2010
Reg. gen. 75703 - Reg. part. 17585
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca delle Marche spa
Contro
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Marco Pinardi
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 19645
N° raccolta: 6315

Trascrizioni

- Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma1 il 08/04/2022
Reg. gen. 44669 - Reg. part. 31392
A favore di
Contro
Note: La domanda giudiziale è nascente da riduzione di donazione del 28.3.2022 ed è opponibile alla procedura esecutiva. Il procedimento che ne è scaturito è allo stato sub iudice in primo grado.
La domanda giudiziale è stata trascritta sui seguenti tre immobili:
1. Abitazione in villini (A/7) in Roma fgl 118 plla 321 sub 1
2. Abitazione in villini (A/7) in Roma fgl 118 plla 321 sub 4
3. Abitazione in villini (A/7) in Roma fgl 118 plla 321 sub 7.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma1 il 01/06/2022

Reg. gen. 72147 - Reg. part. 50901

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	Sistema ambientale Aree naturali protette Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano
Rete ecologica	Sistema ambientale Parchi Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano
Carta della Qualità	Preesistenze archeologico - monumentali Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del paesaggio insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



	Ricognizione delle aree tutelate per legge Protezione dei Parchi e delle riserve naturali Aree urbanizzate del PTPR
--	--

PIANO REGOLATORE GENERALE

SISTEMI E REGOLE – FGL. 3.10

Sistema ambientale

Aree naturali protette

Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.10

Sistema ambientale

Parchi

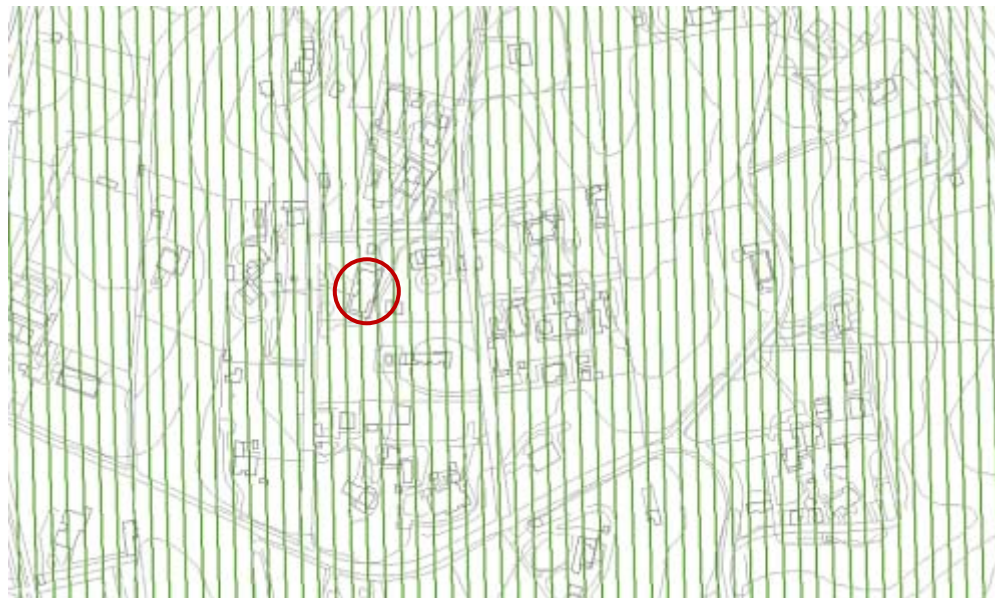
Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano



CARTA PER LA QUALITA' – FGL. 10

Preesistenze archeologico - monumentali

Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



BENI PAESAGGISTICI – Tav. B – FGL. 24_374

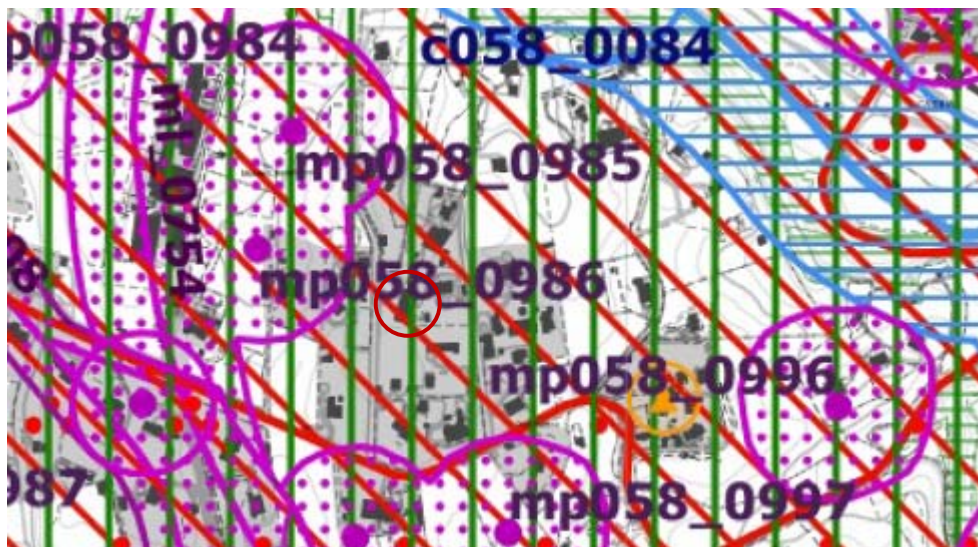
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

Protezione dei Parchi e delle riserve naturali

Aree urbanizzate del PTPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.la 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 eseguiti.

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.

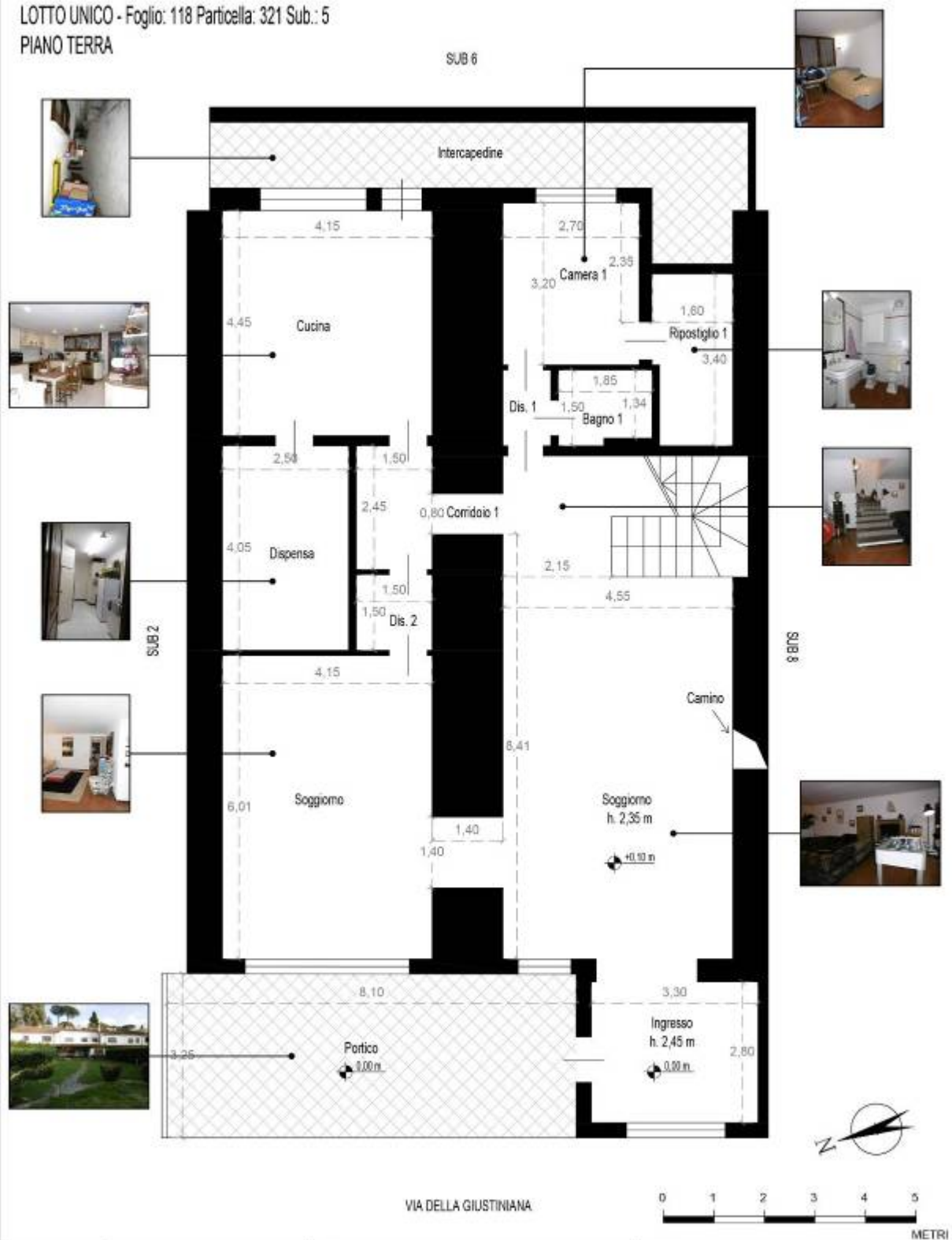
In fase di sopralluogo è stato riscontrato che il piano terreno, nonostante di fatto sia adibito ad uso abitativo, presenta una altezza di mt. 2,35, misura questa inferiore agli standard urbanistici abitativi e pertanto verrà considerato, nella stima, quale superficie non residenziale. Nel giardino lato 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.



GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

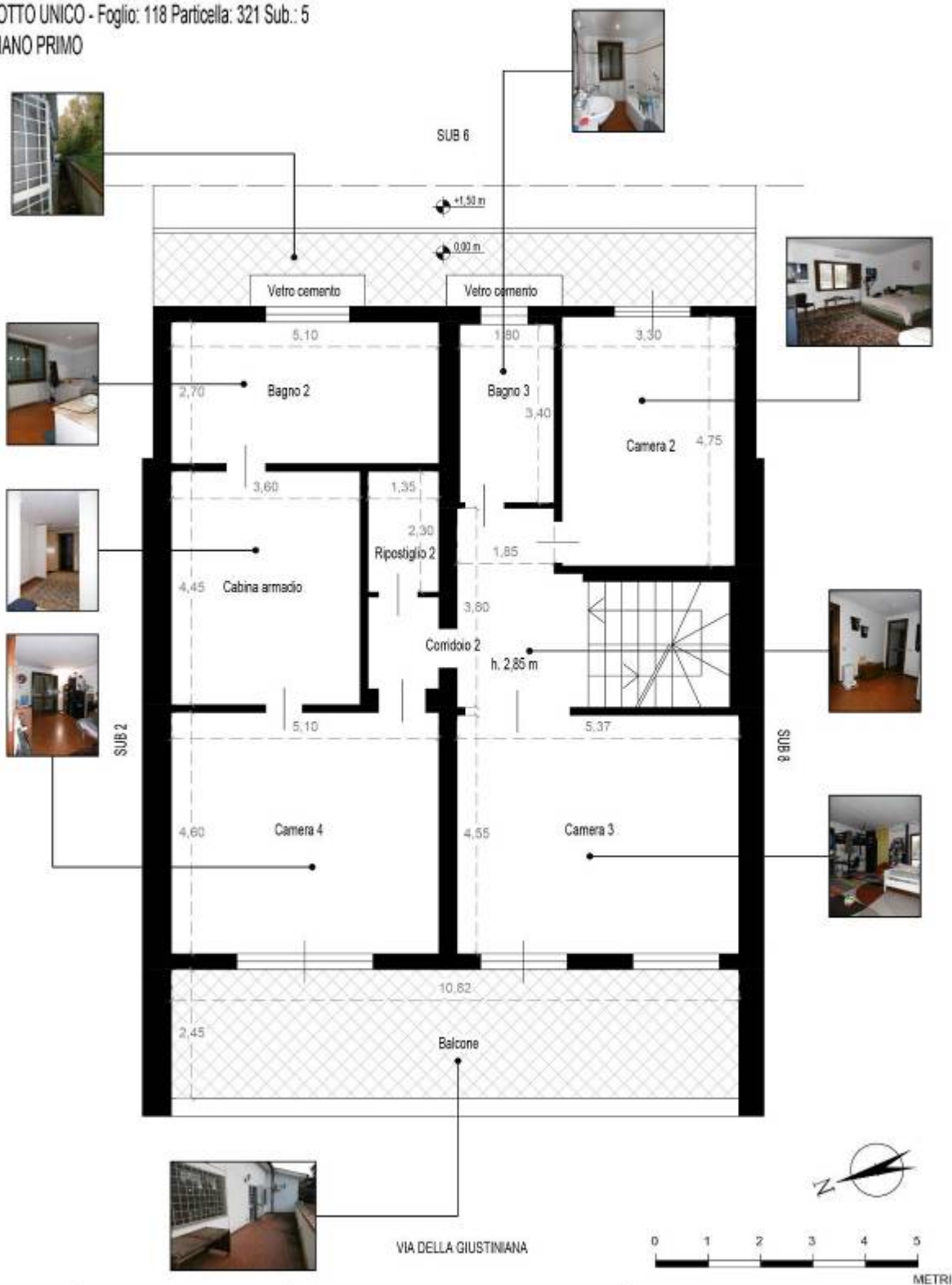
LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO TERRA



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

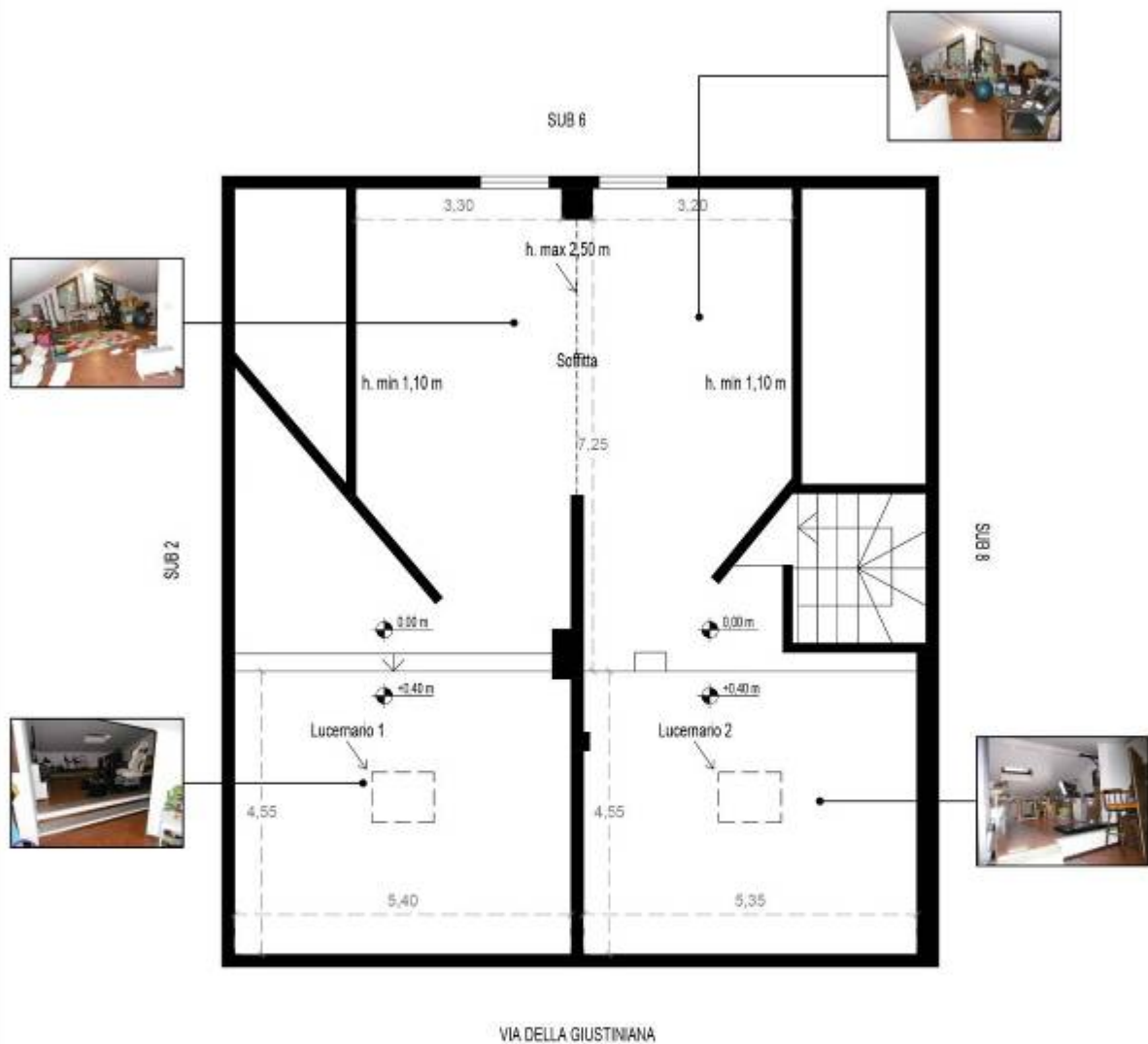
LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO PRIMO



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO SECONDO



METRI

COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	



GRAFICO DEGLI INTERVENTI

LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO TERRA



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

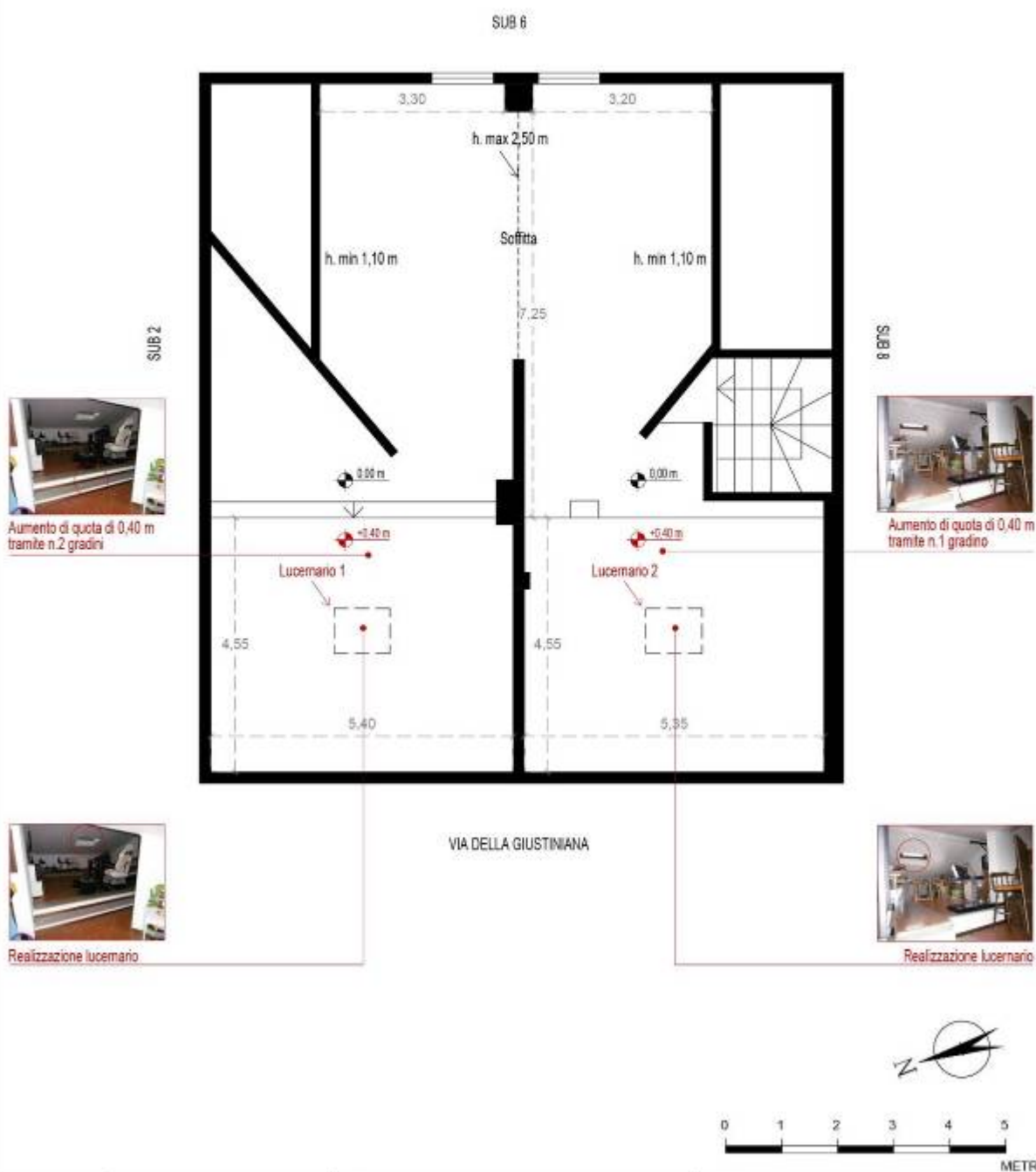
LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO PRIMO



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

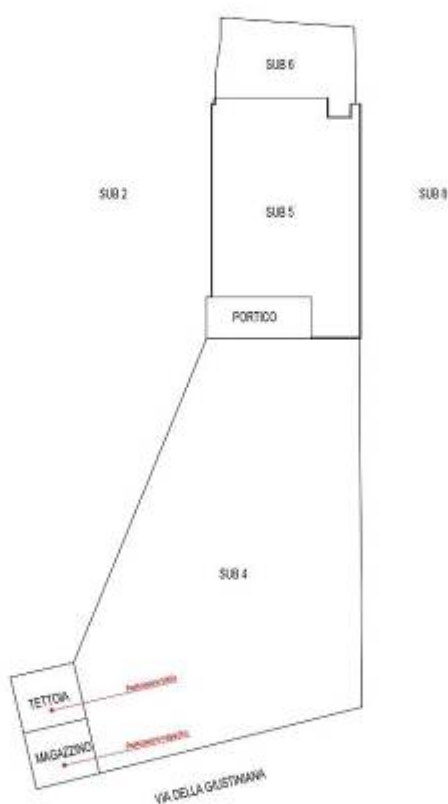
LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PIANO SECONDO



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:100	

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

LOTTO UNICO - Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 5
PLANIMETRIA



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELLA GIUSTINIANA n. 670	DATI CATASTALI Foglio: 118 Particella: 321 Sub.: 4,5,6	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00101 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 572/22		SCALA 1:500	



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto
Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (fabbricato da cielo a terra) con una corte esclusiva adibita a misto, verde con camminamento e possibilità di parcheggio auto e moto, delimitata perimetralmente sui lati longitudinali da siepi, sul lato frontale da muratura con accesso diretto a quota stradale da via della Giustiniana per il tramite di un cancello elettrico a doppia anta e citofono posto all'ingresso, sul lato corto retrostante è delimitato da alberature e cespugli. Il villino è sito nel quartiere La Giustiniana. Il fabbricato posto in adiacenza sui due lati con altre due unità immobiliari aderenti (sub 2 e sub 8), si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) collegati internamente da una scala ad U. Al piano terra vi è: porticato adiacente all'ingresso, un ingresso, un soggiorno doppio con camino in parete, corridoio, cucina con dispensa, cameretta, bagno e ripostiglio ed intercapedine sul lato posteriore. Al piano primo vi sono tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio, corridoio, spazio disimpegno, un balcone con affaccio su via della Giustiniana, ed uno spazio retrostante esterno misto a camminamento avente funzione di copertura dell'intercapedine del piano sottostante. Al piano sottotetto vi è una soffitta open space con dislivello di 40 cm, avente luce propria proveniente da due finestre e due lucernai.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 321, Sub. 4-5-6, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 768.450,00
La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra



il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $V_i = C_m / R$, in cui: V_i = Valore immobile C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi: - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi da €/mq.1.800,00 a €/mq 2.700,00, - redditi annui da €/mq.87,00 a €/mq. 130,00. Pertanto per l'anno in corso, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 2.500,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 86,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,04.



Comune: ROMA
Fascia/zona: Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)
Codice di zona: E24
Microzona catastale n.: 139
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L	8	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2350	L	7	10,3	L
Box	NORMALE	800	1150	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	4	5,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	500	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2700	L	7,3	10,8	L

€ 650.000

5+ 298 m²

FotoDescrizioneCaratteristichePlanimetriaMappa



Salone

Camera da letto

Cucina

+35 foto

39 Foto

4 Planimetrie

Villa plurifamiliare via della Giustiniana 401, La Giustiniana, Roma

€ 650.000

€ 545.000

5 200 m²

FotoDescrizioneCaratteristicheMappa



Salone

Camera da letto

Cucina

+20 foto

9/24

Villa plurifamiliare via della Giustiniana 401, La Giustiniana, Roma

€ 545.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto	307,38 mq	2.500,00 €/mq	€ 768.450,00	100,00%	€ 768.450,00
				Valore di stima:	€ 768.450,00

Valore di stima: € 768.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per messa in pristino opere senza titolo edilizio	25000,00	€
Decurtazione per stato occupativo in locazione fino al 30/01/2026	10,00	%
Rischio assunto per la mancata garanzia di vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 589.760,00

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 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Foto
- ✓ Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Grafici dello stato dei luoghi e degli interventi
- ✓ Altri allegati - Istanza di liquidazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto
Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (fabbricato da cielo a terra) con una corte esclusiva adibita a misto, verde con camminamento e possibilità di parcheggio auto e moto, delimitata perimetralmente sui lati longitudinali da siepi, sul lato frontale da muratura con accesso diretto a quota stradale da via della Giustiniana per il tramite di un cancello elettrico a doppia anta e citofono posto all'ingresso, sul lato corto retrostante è delimitato da alberature e cespugli. Il villino è sito nel quartiere La Giustiniana. Il fabbricato posto in adiacenza sui due lati con altre due unità immobiliari aderenti (sub 2 e sub 8), si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) collegati internamente da una scala ad U. Al piano terra vi è: porticato adiacente all'ingresso, un ingresso, un soggiorno doppio con camino in parete, corridoio, cucina con dispensa, cameretta, bagno e ripostiglio ed intercapedine sul lato posteriore. Al piano primo vi sono tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio, corridoio, spazio disimpegno, un balcone con affaccio su via della Giustiniana, ed uno spazio retrostante esterno misto a camminamento avente funzione di copertura dell'intercapedine del piano sottostante. Al piano sottotetto vi è una soffitta open space con dislivello di 40 cm, avente luce propria proveniente da due finestre e due lucernai. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 321, Sub. 4-5-6, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Prezzo base d'asta: € 589.760,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 572/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 589.760,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Giustiniana n. 670 H, piano T-1-Sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 321, Sub. 4-5-6, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	307,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (fabbricato da cielo a terra) con una corte esclusiva adibita a misto, verde con camminamento e possibilità di parcheggio auto e moto, delimitata perimetralmente sui lati longitudinali da siepi, sul lato frontale da muratura con accesso diretto a quota stradale da via della Giustiniana per il tramite di un cancello elettrico a doppia anta e citofono posto all'ingresso, sul lato corto retrostante è delimitato da alberature e cespugli. Il villino è sito nel quartiere La Giustiniana. Il fabbricato posto in adiacenza sui due lati con altre due unità immobiliari aderenti (sub 2 e sub 8), si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) collegati internamente da una scala ad U. Al piano terra vi è: porticato adiacente all'ingresso, un ingresso, un soggiorno doppio con camino in parete, corridoio, cucina con dispensa, cameretta, bagno e ripostiglio ed intercapedine sul lato posteriore. Al piano primo vi sono tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio, corridoio, spazio disimpegno, un balcone con affaccio su via della Giustiniana, ed uno spazio retrostante esterno misto a camminamento avente funzione di copertura dell'intercapedine del piano sottostante. Al piano sottotetto vi è una soffitta open space con dislivello di 40 cm, avente luce propria proveniente da due finestre e due lucernai.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma1 il 01/06/2022

Reg. gen. 72147 - Reg. part. 50901

A favore di

Contro

