

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2022 del R.G.E.  
promossa da

**RED SEA SPV S.R.L.**

*Codice fiscale: 04938320266*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	8
Patti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1.....	9



<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	13
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1</b> .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.000,00</b> .....	20



## INCARICO

---

In data 02/02/2023, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 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 Bottidda 106, interno 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Abitazione unifamiliare disposta su un piano, composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e corte esclusiva con accesso da via Bottidda n.106.

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

Si precisa che la cameretta ricavata nel soggiorno andrà demolita, perchè non conforme agli strumenti urbanistici vigenti (vedasi paragrafo "regolarità edilizia")

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Area urbana adiacente al villino, con accesso carrabile da via Bottidda

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

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

Codice fiscale: 

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2) • (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

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

Codice fiscale: 

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2) • (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

La proprietà confina con via Bottidda a Sud, a Est con la particella 1006, a Nord con la particella 998.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

La proprietà confina con via Bottidda a Sud, a Est con il villino, a Nord con la particella 998.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	55,00 mq	62,00 mq	1	58,00 mq	3,00 m	terra
Cortile	260,00 mq	260,00 mq	0,15	39,00 mq	0,00 m	terra
tettoia	4,50 mq	5,00 mq	0,45	2,25 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	740,00 mq	740,00 mq	1	740,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>740,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>740,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 26/07/2001	e fino al 29/05/1994, poi , e fino al 25/01/2001, poi e	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 1 e 2 Categoria F3 Piano terra
Dal 26/07/2001 al 15/05/2002	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1023, Part. 997, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 497,09 Piano terra
Dal 15/05/2002 al 09/11/2015	fino al 30/10/2002, poi	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 10/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano terra
Dal 10/11/2015 al 31/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 26/07/2001	fino al 29/05/1994, poi  fino al 25/01/2001, poi	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 1 e 2 Categoria F3 Piano terra
Dal 26/07/2001 al 14/03/2023	fino al 30/10/2002, poi	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 997, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	997	503	6	A7	4	4 vani		599,09 €	terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, è stata rilevata una modifica interna operata senza titolo edilizio. Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	997	502		F1			740 mq		terra	

**Corrispondenza catastale**

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

**PATTI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Non si è venuti a conoscenza di patti in essere

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Non si è venuti a conoscenza di patti in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

La abitazione si trova in mediocre stato di conservazione

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

L'area si trova in mediocre stato di conservazione

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Non sono presenti parti comuni

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Non sono presenti parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Non si è venuti a conoscenza di gravami riguardanti servitù, censo, livello e usi civici.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Non si è venuti a conoscenza di gravami riguardanti servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

Piccola costruzione in muratura portante e tetto in parte spiovente, dotata di facciate intonacate e rifinite da fasce di peperino.

Il pavimento è in ceramica come pure il rivestimento del bagno.

Le porte sono in legno tamburate e gli infissi in pvc effetto legno, dotati di vetrocamera

Il riscaldamento è autonomo ed è presente anche una stufa a pellet.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, signori e dai loro figli.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, signori e dai loro figli.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 30/10/2002	, nato a il , proprietà per 1/2 e, cod. fisc. , nata a il , proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Caimmi Serena	25/01/2001	38366	5443
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/01/2001		516
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2002 al 31/12/2022	, nata a ), proprietà per 1/2 e , cod fisc. , nato a , proprietà per 1/2 Codice Fiscale /P.IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavassi Giorgio	30/10/2002	104483	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/11/2002	75977	115041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 30/10/2002	, nato a il , , proprietà per 1/2 e , cod. fisc. , nata a il , , proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Caimmi Serena	25/01/2001	38366	5443
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/01/2001		516
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2002 al 31/12/2022	, nata a ), proprietà per 1/2 e , cod fisc. , nato a , proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P. IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavassi Giorgio	30/10/2002	104483	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/11/2002	75977	115041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 11/04/2022  
Reg. gen. 45356 - Reg. part. 31885  
Quota: 1/1

Contro

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00 tassa ipotecaria

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 11/04/2022  
Reg. gen. 45356 - Reg. part. 31885  
Quota: 1/1

Contro



## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00 tassa ipotecaria

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 20 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Piano Particolareggiato di Esecuzione - Nucleo n.86 "PRATOLUNGO"

Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione. Residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

L'area è individuata come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 20 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Piano Particolareggiato di Esecuzione - Nucleo n.86 "PRATOLUNGO"

Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione. Residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista

Indice di fabbricabilità (All.4)

Conservazione = mc/ma 1,64

Completamento = mc/mq 0,79

Nuova Edificazione = mc/mq 0,69

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



L'immobile è stato edificato senza titolo edilizio, poi condonato con concessione edilizia in sanatoria n.9912 del 24/10/1996, relativa alla domanda di condono n.0048070 del 22/03/1986 (All. 3)

Il villino presenta alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla domanda di condono del 1986 (vedasi Restituzione Grafica, All.5).

In particolare, sono stati modificati i prospetti e la distribuzione degli spazi interni, ed è stata realizzata una tettoia sul prospetto Sud Ovest.

Per regolarizzare le difformità sopra elencate, sarà necessario presentare una pratica SCIA in sanatoria per opere eseguite senza titolo.

Si precisa che andrà demolito il tramezzo realizzato nel soggiorno, in quanto la cameretta ottenuta non risponde agli standard minimi richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Roma (mq9,00 di superficie minima).

Si stima a corpo in €10.000 il costo totale della pratica da presentare per la regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, tenuto conto di:

- sanzione per opere eseguite (€1.000,00),
- diritti di istruttoria (€250,00),
- sanzione per la modifica dei prospetti e la realizzazione della tettoia (pari al triplo del costo di costruzione, che si stima, salvo Computo Metrico Estimativo da eseguirsi in fase di redazione della pratica SCIA, pari a €800 x 3 = €2.400 sanzione per la realizzazione della tettoia e pari ad €1000 x 3 = €3.000 sanzione per la realizzazione delle due finestre)
- parcella al Tecnico incaricato (€1500,00)
- accatastamento post SCIA (€500,00)
- demolizione del tramezzo interno sopradescritto (€800,00).

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 106, INTERNO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1  
Abitazione unifamiliare disposta su un piano, composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e corte esclusiva con accesso da via Bottidda n.106.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 139.000,00  
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 10)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2022 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: suburbana/PRENESTINO COLLE DEL SOLE - LAGO REGILLO (VIA OLLO)

Codice di zona: E168

Microzona 206

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni di tipo economico in condizioni normali variano tra



1.050,00 e 1.550,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera il valore minimo dichiarato dall'OMI pari a 1.050,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 11)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di acquisto al metro quadro pari a 1.690,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni II fascia, situati nella zona Z14 - BORGHESIANA, un valore pari a 1.450,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq  $1.050,00 + 1.690,00 + 1.450,00 / 3 = €1.400,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €139.000,00

Al valore sopra ricavato, va sottratto il presumibile costo per la regolarizzazione edilizia del bene di €10.000,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), ottenendo il valore finale di stima pari ad €129.000,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1  
Area urbana adiacente al villino, con accesso carrabile da via Bottidda  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 502, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 80.000,00  
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE

- METODO DIRETTO 1 Determinazione del valore sulla base dell'indice di fabbricabilità di zona

Superficie area mq740

Indice Fabbricabilità mc/mq0,69

Prezzo edificato €/mq1480,00

Incidenza percentuale del terreno sul prezzo edificato 13%

$740 \times 0.69 \times 1.480 \times 13\% = €99.600,00 = \text{VALORE AREA}$

- METODO DIRETTO 2 Determinazione del valore di trasformazione per aree edificabili

Area totale del lotto mq1060,00



Cubatura totale edificabile (mq1060 x 0.69) mc731,40  
 Cubatura esistente (mq60 x 3,20 - altezza fittizia) mc192,00  
 Cubatura restante (mc731,40 - mc192,00) mc539,40 => mq168,50  
 Costo costruzione unitario (All.13) €/mq517,78  
 Incidenza costi aggiuntivi pari al costo di costruzione

Costo totale costruzione 517,78 x 2 = €/mq1.035,00  
 Prezzo edificato unitario €/mq1480,00

(€1.480,00 - €1.035,00) x mq168,50 = €75.000,00 = VALORE DI TRASFORMAZIONE

- METODO SINTETICO legato al prezzo di mercato 1 (All. 11)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta in vendita pari a 93,00€/mq.  
 93,00 x 740 = €68,820 VALORE AREA

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:  
 €99.600,00 + 75.000,00 + 68.800,00/3 = €81.100,00 arrotondabile ad €80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1	99,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 138.950,00	100,00%	€ 139.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1	740,00 mq	110,00 €/mq	€ 81.400,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 219.000,00

Valore di stima: € 219.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€



**Valore finale di stima: € 209.000,00**

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 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verardi Marinella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione condono
- ✓ N° 4 Altri allegati - Zonizzazione e CDU
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - restituzione grafica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori offerte in vendita
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori Listino B.I.R.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Adeguamento costo di costruzione 2023



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1  
Abitazione unifamiliare disposta su un piano, composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e corte esclusiva con accesso da via Bottidda n.106. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 20 scala 1:10.000  
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - ambiti a pianificazione particolareggiata definita Piano Particolareggiato di Esecuzione - Nucleo n.86 "PRATOLUNGO" Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione. Residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1  
Area urbana adiacente al villino, con accesso carrabile da via Bottidda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 502, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area è individuata come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 20 scala 1:10.000  
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - ambiti a pianificazione particolareggiata definita Piano Particolareggiato di Esecuzione - Nucleo n.86 "PRATOLUNGO" Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione. Residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista  
Indice di fabbricabilità (All.4) Conservazione = mc/ma 1,64 Completamento = mc/mq 0,79 Nuova Edificazione = mc/mq 0,69

**Prezzo base d'asta: € 209.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 365/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	99,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La abitazione si trova in mediocre stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione unifamiliare disposta su un piano, composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e corte esclusiva con accesso da via Bottidda n.106.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati, signori o e dai loro figli.		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bottidda 106, interno 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 997, Sub. 502, Categoria F1	<b>Superficie</b>	740,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area si trova in mediocre stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana adiacente al villino, con accesso carrabile da via Bottidda		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati, signori e dai loro figli.		

