
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratello Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1062/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 00088800602

03012 - ANAGNI (FR)

contro

Codice fiscale:

)

PERIZIA FINALE (bis)

Aprile 2024



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Bottidda 138	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 142.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22



Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1062/2022 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 124.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Bottidda 138	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 142.....	25



INCARICO

In data 28/02/2023, il sottoscritto Ing. Fratello Vittorio, con studio in Via Cristoforo Colombo - 00147 - Roma (RM), email vittorio.fratello@tin.it; ingfratello@virgilio.it, PEC v.fratello@pec.ording.roma.it, Tel. 320 4222565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2023 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 138
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 142

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 138

Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 138 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare, composto da cortile/giardino, portico di mq 20, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, di altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia a verde di mq 430 omplessivi, muretto di tufo rivestito in pietra calcarea chiara h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello e analogo muretto in tufo circa sul lato destro e sul lato frontale dell'ampia area di sedime. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio per una macchina su strada.

L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG.

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.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 142

Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 142 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare di recente costruzione (int.3), composto da piccolo cortile/giardino di 85 mq, portico di mq 10, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, con altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura, internamente in legno a faccia vista) a



mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia di mq 85 complessivi, recinzione lotto inmuretto di tufo h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio privato per una macchina su strada.

L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso bensì visitato con la presenza della proprietà.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Bottidda 138

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Appare regolare.

TITOLARITÀ

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

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

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di provenienza della proprietà (lotto di terreno edificabile di mq 1000): Atto Notaio PAOLA DI ROSA Rep. n.6505, Racc. 2697 del 16 aprile 2008 in Anagni. Terreno edificabile distinto in Catasto Terreni al Foglio 1023



p.lla 1788.

CONFINI

La villetta distinta dal civico 138 di via Bottidda (int.1) è confinante con strada (via Bottidda), proprietà (sub 502, int.2), proprietà int.3 (sub 503), (p.lla 1789), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	50,00 mq	1,04	52,00 mq	2,80 m	T
mansarda	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	1,80 m	1
Veranda	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	7,00 m	T
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,10	43,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano mansarda ha una altezza che varia da mt 1,20 all'imposta, fino a mt 2,25 al colmo (del tetto). Il porticato davanti all'ingresso dell'abitazione ha una altezza di circa mt 7,00 (oltre la media dei porticati protettivi) e di ciò si tiene conto ai fini del coefficiente di ragguglio della sua consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 05/12/2006	(CF) nato a) il.	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 743
Dal 05/12/2006 al 16/04/2008 (CF) per 1/3, per 1/3, per 1/3.		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788 Qualità Orto irriguo
Dal 16/04/2008 al 21/07/2010	. (CF).	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788
Dal 21/07/2010 al 05/06/2017 .. (CF	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9184	



)	Categoria F
Dal 05/06/2017 al 22/10/2019	. (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F3 Superficie catastale 74 mq Piano T-1 Graffato 9460
Dal 22/10/2019 al 31/12/2023	. (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 449,32 Piano T-1 Graffato 9460

N.B. Mutazione degli identificativi catastali della p.lla 1788 (e 9184) della .:

- Dal 21/07/2010 al 05/06/2017 l'ex p.lla 1788 (mq 1000) del Catasto Terreni (in seguito al FRAZIONAMENTO del 21/07/2010 Pratica n.RM0885206 in atti dal 21/07/2010) si fraziona in 9184, 9185 e 9186. Le p.lle 9185 e 9186 costituiscono spazio parcheggio pubblico e strada pubblica e quindi sottratte alla consistenza del lotto iniziale acquistato che così diventa p.lla 9184 mq 743 del C.T.

- Dal 05/06/2017 viene presentato il Tipo Mappale Pratica n.RM0278879 per NUOVA COSTRUZIONE e la p.lla 9184 diventa Ente Urbano, nel Catasto Fabbricati individuata con p.lla 9460. Con Atto di Costituzione del 08/06/2017 Pratica n.RM0283582 vengono presentati in accatastamento quattro subalterni, sub.1, 2, 3, e 4 (rispettivamente sub.1 intera area di sedime della Nuova Costruzione, e unità immobiliari sub.2, sub.3 e sub.4).

- Dal 21/10/2019 Variazione in soppressione presentata in Catasto Fabbricati Pratica n.RM0542205 (in atti dal 22/10/2019) relativa all'ultimazione della costruzione e al frazionamento dell'intera area di sedime (sub.1) alle rispettive corti esclusive delle ultimate u.i.

- Dal 21/10/2019 per effetto di quanto precede viene soppresso il Sub.4 e il Sub.1 (area di sedime ripartita in tre corti esclusive a servizio dei nuovi Sub.501, Sub.502, e Sub.503) e presentata la nuova rappresentazione dell'unità immobiliare che diventa Sub.501.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9460	501	6	A7	4	3 vani	74 mq	449,32 €	T-1	9460

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene immobiliare è discreto, essendo stata completata la costruzione di recente. L'utilizzo è in atto da parte di un conduttore con contratto sottoscritto tra la proprietà e il locatario.

Il giardino esterno del villino è in condizioni di mancata manutenzione e riporta posizionato al centro dell'area cortilizia (anche se verso la recinzione posteriore del lotto) una cisterna di gas liquido di circa 3000 lt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villetta quota parte di un villino trifamiliare a piano terra più piano mansarda sotto tetto. E' una costruzione in cemento armato con tetto a falda, coppi di copertura e sottostante struttura portante del tetto in capriate di legno a vista. L'altezza utile del piano terra è mt 2,80, quello della mansarda varia da mt 1,20 a 2,25. Gli infissi sono in pvc e vetro camera con persiane metalliche al piano terra, inferriata protettiva di sicurezza al piano mansarda oltre a lucernaio apribile per luce diretta al sottotetto.

Scala di collegamento piano terra/mansarda a chiocciola metallica. Pavimento in marmettoni di maiolicato effetto parquet al piano terra, losanghe tipo parquet al piano mansarda. Bagno completo di idrosanitari e rubinetteria a miscelatori, con angolo piatto doccia. Impianti (elettrico, idrico e del gas) con certificazione rilasciata e consegnata al Comune (tra cui anche la certificazione di imbocco in fogna) per l'ottenimento della rilasciata agibilità. Riscaldamento a termosifoni anche se privo di caldaia, non ancora fornita in opera. Pareti a tinta lavabile. L'ampio giardino di oltre 400 mq consente tanto l'utilizzo a verde quanto quello a cortile carrabile (dipende dalle finiture che si vorranno dare agli spazi esterni della villetta). Un cancello metallico di accesso all'area su cui sorge la villetta consente tanto il passaggio pedonale quanto quello carrabile. Portoncino blindato di accesso all'interno della villetta. Un muretto in blocchetto di tufo e soprastante soglia in travertino h=1,60 circa verso via Bottidda e sul retro h=1,20 ma rifinito con spianata di cemento a finitura del muretto, delimita la proprietà cortilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 27/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00



L'immobile risulta occupato con contratto di locazione quadriennale a decorrere dal 28 feb. 2023. Conduttore del contratto è nato il in c.f. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1979 al 05/12/2006	Proprietario al 1000/1000 nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Dall'impianto meccanografico del NCT			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Frosinone				
Dal 05/12/2006 al 16/04/2008	o proprietario per 1/3 (C.F.), proprietaria per 1/3, proprietaria per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			6		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Frosinone	05/12/2006	100	398	
Dal 16/04/2008 al 31/12/2023	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLA DI ROSA Notaio in Anagni(FR)	16/04/2008	6505	2697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/04/2008	3400	15	



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 13/10/2022

Reg. gen. 132614 - Reg. part. 93365

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: [CREDITORI] BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI SOC. COOP. (C.F. 02529020220)

CON L'Avv. ANDREA TIRALONGO (C.F. TRLNDR83H05F844F) via Cesare Battisti, 5 Latina (LT)

[DEBITORI] (C.F.) Data notifica precetto: 08-06-2022 Data notifica pignoramento: 17-08-2022

Importo del precetto: euro 186.736,77 Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al

creditore: 14-09-2022 Numero cronologico del pignoramento: 29087 Titolo Esecutivo: Mutuo Fondiario

- mutuo fondiario n. Rep: 12893, Racc. 7164 [BENE IMMOBILE] lotto 1 appartamento via Bottidda 138

roma (RM) Dati Catastali (Catasto Fabbricati): Fg 1023, p.lla 9460, Sub.501

Annotazioni a iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Iscritto a ANAGNI (FR) il 15/01/2020

Reg. gen. 17859 - Reg. part. 2089

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. - Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto Fabbricati

Foglio 1023, P.la 9460, Sub. 501 A/7 Abitazione in villini Via Bottidda n. 138 - Dati relativi al

titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO 15/01/2020 Numero di repertorio 13897/7921 DI

Codice fiscale) - Capitale € 86.000,00 Ipoteca € 172.000,00

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

COMUNE DI ROMA - DIPARTIM. PROGRAMM. ATTUAZ. URBANISTICA - Direzione Edilizia - U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza:

Permesso n.59 Prot.57249 del 30/03/2016, Istanza 100010848

PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato il 14 APR. 2016

ROMA CAPITALE - VI° Municipio Roma delle Torri

MODULO DIA (Variante al permesso di costruire n.59 del 30.03.2016 prot. 57249) Prot. 118806 del 27 Sett.

2016 Soggetto legittimato: c.f. , dati del Rappresentante Legale: nata a) il c.f., indirizzo.

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI: PANZIRONI GEOM FRANCO nato a Roma il 09.03.1960 c.f. PNZ.FNC.60C09.H501X, studio in Roma via Campofiorito 84 - 00132.

ATTESTATO DI DEPOSITO PER AUTORIZZAZIONE ALL'INIZIO DEI LAVORI Prot. 54439 del 27 APR. 2017.

ROMA- Dipartimento P.A.U. - Direzione Edilizia U.O. Permessi di costruire:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' - Prot.182839 del 28/11/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 05/12/2006	(CF) nato a) il	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10.00 Reddito dominicale € 34,05 Reddito agrario € 13,69
Dal 05/12/2006 al 16/04/2008 (CF) per 1/3, a per 1/3, per 1/3.		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10.00 Reddito dominicale € 34,05 Reddito agrario € 13,69
Dal 16/04/2008 al 21/07/2010 (CF) con sede in .		Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 1788 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10,00 Reddito dominicale € 34,05 Reddito agrario € 13,69
Dal 21/07/2010 al 05/06/2017	Catasto Fabbricati	Fg. 1023, Part. 9184 Categoria F
Dal 05/06/2017 al 22/10/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 3, Zc. 6 Categoria F3, Cons. 69 Superficie catastale 69 mq Piano T-1 Graffato 9460
Dal 22/10/2019 al 31/12/2023	Catasto Fabbricati	Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 449,32 Piano T-1 Graffato 9460

N.B. Mutazione degli identificativi catastali della p.lla 1788 (e 9184) della .:

- Dal 21/07/2010 al 05/06/2017 l'ex p.lla 1788 (mq 1000) del Catasto Terreni (in seguito al FRAZIONAMENTO del 21/07/2010 Pratica n.RM0885206 in atti dal 21/07/2010) si fraziona in 9184, 9185 e 9186. Le p.lle 9185 e 9186 costituiscono spazio parcheggio pubblico e strada pubblica e quindi sottratte alla consistenza del lotto iniziale acquistato che così diventa p.lla 9184 mq 743 del C.T.

- Dal 05/06/2017 viene presentato il Tipo Mappale Pratica n.RM0278879 per NUOVA COSTRUZIONE e la p.lla 9184 diventa Ente Urbano, nel Catasto Fabbricati individuata con p.lla 9460. Con Atto di Costituzione del



08/06/2017 Pratica n.RM0283582 vengono presentati in accatastamento quattro subalterni, sub.1, 2, 3, e 4 (rispettivamente sub.1 intera area di sedime della Nuova Costruzione, e unità immobiliari sub.2, sub.3 e sub.4).

- Dal 21/10/2019 Variazione in soppressione presentata in Catasto Fabbricati Pratica n.RM0542205 (in atti dal 22/10/2019) relativa all'ultimazione della costruzione e al frazionamento dell'intera area di sedime (sub.1) alle rispettive corti esclusive delle ultimate u.i.

- Dal 21/10/2019 per effetto di quanto precede viene soppresso il Sub.4 e il Sub.1 (area di sedime ripartita in tre corti esclusive a servizio dei nuovi Sub.501, Sub.502, e Sub.503) e presentata la nuova rappresentazione dell'unità immobiliare che diventa Sub.503.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9460	503	6	A7	4		69 mq	449,32 €	T-1	9460

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene immobiliare è buono, essendo stata completata la costruzione di recente. Tuttavia mancano alcune opere di finitura tipo la caldaia per riscaldamento e acqua calda, pur essendoci la predisposizione delle tubature del gas a partire dal punto contatore sulla strada in adiacenza del lotto. Analogamente il giardino esterno del villino è in condizioni di mancata manutenzione, con del materiale edile da portare via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villetta quota parte di un villino trifamiliare a piano terra più piano mansarda sotto tetto. E' una costruzione in cemento armato con tetto a falda, coppi di copertura e sottostante struttura portante del tetto in capriate di legno a vista. L'altezza utile del piano terra è mt 2,80, quello della mansarda varia da mt 1,20 a 2,25. Gli infissi sono in pvc e vetro camera con persiane metalliche al piano terra, inferriata protettiva di sicurezza al piano mansarda oltre a lucernaio apribile per luce diretta al sottotetto.

Scala di collegamento piano terra/mansarda a chiocciola metallica. Pavimento in marmettoni di maiolicato effetto parquet al piano terra, losanghe tipo parquet al piano mansarda. Bagno completo di idrosanitari e rubinetteria a miscelatori, con angolo piatto doccia. Impianti (elettrico, idrico e del gas) con certificazione rilasciata e consegnata al Comune (tra cui anche la certificazione di imbocco in fogna) per l'ottenimento della



rilasciata agibilità. Riscaldamento a termosifoni anche se privo di caldaia, non ancora fornita in opera. Pareti a tinta lavabile. L'ampio giardino di oltre 400 mq consente tanto l'utilizzo a verde quanto quello a cortile carrabile (dipende dalle finiture che si vorranno dare agli spazi esterni della villetta). Un cancello metallico di accesso all'area su cui sorge la villetta con cortile rivestito a sanpietrini. Portoncino blindato di accesso all'interno della villetta. Un muretto in blocchetto di tufo e soprastante soglia in travertino, h=1,60 circa, delimita la proprietà cortilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1979 al 05/12/2006	(CF) nato a) il Codice Fiscale/P.IVA:	Impianto meccanografico NCT			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/12/2006 al 16/04/2008	,proprietario per 1/3, proprietaria per 1/3, proprietaria per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UU sede di Roma					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2008 al	con sede in			Compravendita	



31/12/2023	Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI ROSA PAOLA in Anagni	16/04/2008	6505	2697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/04/2008	3400	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 13/10/2022
Reg. gen. 132614 - Reg. part. 93365
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: [CREDITORI] BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI SOC. COOP. (C.F. 02529020220)
CON L'Avv. ANDREA TIRALONGO (C.F. TRLNDR83H05F844F) via Cesare Battisti, 5 Latina (LT)
[DEBITORI] (C.F.) Data notifica precetto: 08-06-2022 Data notifica pignoramento: 17-08-2022 Importo
del precetto: euro 186.736,77 Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 14-09-
2022 Numero cronologico del pignoramento: 29087 Titolo Esecutivo: Mutuo Fondiario - mutuo
fondiario n. Rep: 12893, Racc. 7164 [BENE IMMOBILE] lotto 3 appartamento via Bottidda 142-142A
roma (RM) Dati Catastali (Catasto Fabbricati): Fg 1023, p.lla 9460, Sub.503

Annotazioni a iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Iscritto a ANAGNI (FR) il 15/01/2020
Reg. gen. 17859 - Reg. part. 2089



A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA
Contro

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. - Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto Fabbricati
Foglio 1023, P.lla 9460, Sub. 501 A/7 Abitazione in villini Via Bottidda n. 138 - Dati relativi al

titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO 15/01/2020 Numero di repertorio 13897/7921

Codice fiscale) - Capitale € 93.000,00 Ipoteca € 186.000,00

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

COMUNE DI ROMA - DIPARTIM. PROGRAMM. ATTUAZ. URBANISTICA - Direzione Edilizia - U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza:

Permesso n.59 Prot.57249 del 30/03/2016, Istanza 100010848

PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato il 14 APR. 2016

ROMA CAPITALE - VI° Municipio Roma delle Torri

MODULO DIA (Variante al permesso di costruire n.59 del 30.03.2016 prot. 57249) Prot. 118806 del 27 Sett. 2016 Soggetto legittimato: c.f. , dati del Rappresentante Legale: nata a c.f. , indirizzo .

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI: PANZIRONI GEOM FRANCO nato a Roma il 09.03.1960 c.f. PNZ.FNC.60C09.H501X, studio in Roma via Campofiorito 84 - 00132.

ATTESTATO DI DEPOSITO PER AUTORIZZAZIONE ALL'INIZIO DEI LAVORI Prot. 54439 del 27 APR. 2017.

ROMA- Dipartimento P.A.U. - Direzione Edilizia U.O. Permessi di costruire:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' - Prot.182839 del 28/11/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Bottidda 138
 Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 138 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare, composto da cortile/giardino, portico di mq 20, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, di altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia a verde di mq 430 omplessivi, muretto di tufo rivestito in pietra calcarea chiara h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello e analogo muretto in tufo circa sul lato destro e sul lato frontale dell'ampia area di sedime. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 194.250,00
 Per la stima dell'immobile a villetta oggetto dell'esecuzione si procede col metodo diretto della comparazione, ovvero individuando i valori di mercato delle compravendite avvenute di recente nella zona "Prenestino-Colle del Sole". Dal mercato delle compravendite pubblicato su internet dall'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio/settembre 2023 sono state individuate sette compravendite - rispetto alle complessive dieci - riguardanti immobili residenziali con caratteristiche in linea di massima (per consistenza e tipologia edilizia) e nella distanza di max 600 mt di distanza da Via Bottidda 138, idoneamente confrontabili con quello oggetto della presente stima. Facendo la media dei valori unitari di mercato scaturiti dall'indagine (con prezzi oscillanti da €/mq 900 a €/mq 2.500) è emerso un valore unitario medio di 1.800 €/mq.
 Per una verifica presso competenti Osservatori del Mercato dei valori immobiliari si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio organo istituzionale che pubblica ogni sei mesi, suddiviso per zone territoriali immobiliari omogenee, le variazioni dei valori unitari di mercato.
 Per la zona territoriale dell'OMI E/168 (Prenestino-Colle del Sole-Lago Regillo) - zona in cui ricade il nostro immobile di Via Bottidda 138 - l'Osservatorio pubblica per l'edilizia Residenziale nel Primo



Semestre 2023 valori unitari dell'Edilizia Abitativa (al nuovo e da ristrutturare) oscillanti tra €/mq 1.200 e 1.750.

Considerato che anche detti valori sono il risultato mediato di indagini dei tecnici dell'Agenzia del Territorio e che il valore sopra individuato dal mercato delle compravendite (€/mq 1.800) si discosta dal valore limite superiore dell'oscillazione OMI (€/mq 1.750) di appena il 3%, entrambi i valori - quello trovato dalle compravendite e quello pubblicato - appaiono congrui. Per prudenza si assume il valore superiore contenuto nell'intervallo dei valori pubblicato dall'OMI nella Zona Prenestino/Colle del Sole e quindi per il bene oggetto di stima si assume il valore unitario di €/mq 1.750,00.

Pertanto con la consistenza ragguagliata dell'immobile Bene n.1 (via Bottidda n.138) si avrà:
- mq 111 x €/mq 1.750 = € 194.250,00

Tuttavia siamo in presenza di un bene immobiliare che ha taluni completamenti impiantistici (es. finiture area di sedime) da eseguire e per ciò si stima congruo considerare un deprezzamento del 5%. Inoltre la vendita del bene avviene in asta pubblica e non nel mercato delle compravendite tra privati in cui sono più tutelate talune garanzie, di conseguenza si ritiene congruo prevedere un ulteriore abbattimento del prezzo di stima del 10%. In conclusione il prezzo da assumere a base d'asta diventa:

- € 194.250,00 x 85% = € 165.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Bottidda 138	111,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 194.250,00	100,00%	€ 194.250,00
				Valore di stima:	€ 194.250,00

Valore di stima: € 194.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di talune opere di finitura	5,00	%
Vendita ad asta pubblica con minori garanzia rispetto a vendita tra privati	10,00	%

Valore finale di stima: € 165.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Villetta** ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 142
Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 142 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare di recente costruzione (int.3), composto da piccolo cortile/giardino di 85 mq, portico di mq 10,



ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, con altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura, internamente in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia di mq 85 complessivi, recinzione lotto inmuretto di tufo h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio privato per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460

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

Valore di stima del bene: € 146.125,00

Per la stima dell'immobile a villetta oggetto dell'esecuzione si procede col metodo diretto della comparazione, ovvero individuando i valori di mercato delle compravendite avvenute di recente nella zona "Prenestino-Colle del Sole". Dal mercato delle compravendite pubblicato su internet dall'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio/settembre 2023 sono state individuate sette compravendite - rispetto alle complessive dieci - riguardanti immobili residenziali con caratteristiche in linea di massima (per consistenza e tipologia edilizia) e nella distanza di max 600 mt di distanza da Via Bottidda 138, idoneamente confrontabili con quello oggetto della presente stima. Facendo la media dei valori unitari di mercato scaturiti dall'indagine (con prezzi oscillanti da €/mq 900 a €/mq 2.500) è emerso un valore unitario medio di 1.800 €/mq.

Per una verifica presso competenti Osservatori del Mercato dei valori immobiliari si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio organo istituzionale che pubblica ogni sei mesi, suddiviso per zone territoriali immobiliari omogenee, le variazioni dei valori unitari di mercato.

Per la zona territoriale dell'OMI E/168 (Prenestino-Colle del Sole-Lago Regillo) - zona in cui ricade il nostro immobile di Via Bottidda 138 - l'Osservatorio pubblica per l'edilizia Residenziale nel Primo Semestre 2023 valori unitari dell'Edilizia Abitativa (al nuovo e da ristrutturare) oscillanti tra €/mq 1.200 e 1.750.

Considerato che anche detti valori sono il risultato mediato di indagini dei tecnici dell'Agenzia del Territorio e che il valore sopra individuato dal mercato delle compravendite (€/mq 1.800) si discosta dal valore limite superiore dell'oscillazione OMI (€/mq 1.750) di appena il 3%, entrambi i valori - quello trovato dalle compravendite e quello pubblicato - appaiono congrui. Per prudenza si assume il valore superiore contenuto nell'intervallo dei valori pubblicato dall'OMI nella Zona Prenestino/Colle del Sole e quindi per il bene oggetto di stima si assume il valore unitario di €/mq 1.750,00.

Pertanto con la consistenza ragguagliata dell'immobile Bene n.1 (via Bottidda n.138) si avrà:

- mq 80,95 x €/mq 1.750 = € 146.125,00

Tuttavia siamo in presenza di un bene immobiliare che ha taluni completamenti impiantistici (es. caldaia del riscaldamento e acqua calda, finiture area di sedime) da eseguire e per ciò si stima congruo considerare un deprezzamento del 5%.

Inoltre la vendita del bene avviene in asta pubblica e non nel mercato delle compravendite tra privati in cui sono più tutelate talune garanzie, di conseguenza si ritiene congruo prevedere un ulteriore abbattimento del prezzo di stima del 10%. In conclusione il prezzo da assumere a base d'asta diventa:

- € 146.125,00 x 85% = € 124.000,00 in c.t.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - Via Bottidda 142	83,50 mq	1.750,00 €/mq	€ 146.125,00	100,00%	€ 146.125,00
				Valore di stima:	€ 146.125,00

Valore di stima: € 146.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza talune opere finitura	5,00	%
Vendita all'asta pubblica con minori garanzie rispetto alla vendita tra privati	10,00	%

Valore finale di stima: € 124.000,00

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 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratello Vittorio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Bottidda 138
Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 138 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare, composto da cortile/giardino, portico di mq 20, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, di altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia a verde di mq 430 omplessivi, muretto di tufo rivestito in pietra calcarea chiara h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello e analogo muretto in tufo circa sul lato destro e sul lato frontale dell'ampia area di sedime. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bottidda 142
Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 142 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare di recente costruzione (int.3), composto da piccolo cortile/giardino di 85 mq, portico di mq 10, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, con altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura, internamente in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia di mq 85 omplessivi, recinzione lotto inmuretto di tufo h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio privato per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 124.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1062/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bottidda 138		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene immobiliare è discreto, essendo stata completata la costruzione di recente. L'utilizzo è in atto da parte di un conduttore con contratto sottoscritto tra la proprietà e il locatario. Il giardino esterno del villino è in condizioni di mancata manutenzione e riporta posizionato al centro dell'area cortilizia (anche se verso la recinzione posteriore del lotto) una cisterna di gas liquido di circa 3000 lt.		
Descrizione:	Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 138 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare, composto da cortile/giardino, portico di mq 20, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, di altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia a verde di mq 430 omplessivi, muretto di tufo rivestito in pietra calcarea chiara h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello e analogo muretto in tufo circa sul lato destro e sul lato frontale dell'ampia area di sedime. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bottidda 142		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9460, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 9460	Superficie	83,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene immobiliare è buono, essendo stata completata la costruzione di recente. Tuttavia mancano alcune opere di finitura tipo la caldaia per riscaldamento e acqua calda, pur essendoci la predisposizione delle tubature del gas a partire dal punto contatore sulla strada in adiacenza del lotto. Analogamente il giardino esterno del villino è in condizioni di mancata manutenzione, con del materiale edile da portare via.		



Descrizione:	Villetta con copertura a tetto e coppi, sita in via Bottidda 142 - Roma, località Rocca Cencia in prossimità della via Prenestina (4Km oltre il GRA). Si tratta della quota parte (un terzo) di un villino trifamiliare di recente costruzione (int.3), composto da piccolo cortile/giardino di 85 mq, portico di mq 10, ingresso/salone e angolo cucina, bagno e stanza da letto al piano terra per mq 50, con altezza mt 2,80. Da scala a chiocciola si sale al piano mansarda dotata di lucernaio e finestra ridotta, costituito da camera e ripostiglio per mq 20, locali entrambi di altezze variabili da mt 2,25 (al colmo del tetto di copertura, internamente in legno a faccia vista) a mt 1,20 all'imposta del tetto. La proprietà quindi è recintata con cancello di ingresso all'area cortilizia di mq 85 omplessivi, recinzione lotto inmuretto di tufo h = 1,80, sul lato sinistro d'ingresso dal cancello. La villetta usufruisce - pur non essendo di proprietà ma da obbligo concessorio - di spazio parcheggio privato per una macchina su strada. L'area in base alle vigenti norme di PRG ricade nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n.86 - "Prato Lungo" nell'ex Municipio VIII (oggi VI Borghesiana/Rocca Cencia) del quadrante Est della città, a confine con il Comune di Montecompatri e quindi in zona di vigenti norme di PRG.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 138

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 13/10/2022

Reg. gen. 132614 - Reg. part. 93365

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: [CREDITORI] BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI SOC. COOP. (C.F. 02529020220)

CON L'Avv. ANDREA TIRALONGO (C.F. TRLNDR83H05F844F) via Cesare Battisti, 5 Latina (LT)

[DEBITORI] (C.F.) Data notifica precetto: 08-06-2022 Data notifica pignoramento: 17-08-2022 Importo

del precetto: euro 186.736,77 Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 14-09-

2022 Numero cronologico del pignoramento: 29087 Titolo Esecutivo: Mutuo Fondiario - mutuo

fondiario n. Rep: 12893, Racc. 7164 [BENE IMMOBILE] lotto 1 appartamento via Bottidda 138 roma

(RM) Dati Catastali (Catasto Fabbricati): Fg 1023, p.lla 9460, Sub.501

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BOTTIDDA 142

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 13/10/2022

Reg. gen. 132614 - Reg. part. 93365

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI, SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: [CREDITORI] BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI SOC. COOP. (C.F. 02529020220)

CON L'Avv. ANDREA TIRALONGO (C.F. TRLNDR83H05F844F) via Cesare Battisti, 5 Latina (LT)

[DEBITORI] (C.F.) Data notifica precetto: 08-06-2022 Data notifica pignoramento: 17-08-2022 Importo

del precetto: euro 186.736,77 Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 14-09-

2022 Numero cronologico del pignoramento: 29087 Titolo Esecutivo: Mutuo Fondiario - mutuo

fondiario n. Rep: 12893, Racc. 7164 [BENE IMMOBILE] lotto 3 appartamento via Bottidda 142-142A

roma (RM) Dati Catastali (Catasto Fabbricati): Fg 1023, p.lla 9460, Sub.503

