

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	12



<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	15
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	16
Provenienze Ventennali.....	16



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta .....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2021 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.625,51</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2.....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 01/06/2021, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosl@hotmail.com, PEC francesco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2021 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 Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Porzione di civile abitazione, con annessa corte comune, sita in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterni 508-509, piani 1,2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,00, R.C. € 202,45 piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

#### INDICAZIONI STRADALI

Dalla via Ariana, direzione Lariano, si procede sino a Colleferro, dove, giunti in Piazza Aldo Moro, ci si immette su via Consolare Latina. Percorsi circa km.10,00, sulla sinistra ci si immette su vi Ara dei Casali, ove al civ.19 è ubicato l'immobile ed il terreno oggetto della presente.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Pertinente appezzamento di terreno, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n. 254. Distinto nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 3, particella 76, di are 39,00, R.D. € 3,83, R.A. € 1,61 e della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Porzione di fabbricato cielo/terra destinato a ristorazione, con annessa corte comune, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterno 505,-506-507 piani T,1,2, cat. C/1, cl. 1, R.C. € 1.208,92, piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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.

#### INDICAZIONI STRADALI

Dalla via Ariana, direzione Lariano, si procede sino a Colleferro, dove, giunti in Piazza Aldo Moro, ci si immette su via Consolare Latina. Percorsi circa km.10,00, sulla sinistra ci si immette su vi Ara dei Casali, ove al civ.19 è ubicato l'immobile ed il terreno oggetto della presente.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---



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

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

Gli immobili (fabbricato e terreno) oggetto della presente procedura formanti un corpo unico confinano con strada vicinale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Gli immobili (villino e terreno) oggetto della presente procedura formanti un corpo unico confinano con strada vicinale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Gli immobili (villino e terreno) oggetto della presente procedura formanti un corpo unico confinano con strada vicinale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,12 mq	53,19 mq	1	53,19 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	6,90 mq	7,20 mq	0.2	1,44 mq	0,00 m	1
Abitazione	72,56 mq	98,33 mq	0.9	88,50 mq	2,52 m	2
Cantina	25,93 mq	28,05 mq	0.2	5,61 mq	2,20 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle



rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3900,00 mq	3900,00 mq	1	3900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3900,00 mq</b>		

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	26,79 mq	31,50 mq	0.85	26,77 mq	2,95 m	T
Locale ristorante	78,41 mq	103,16 mq	0.9	92,84 mq	2,95 m	T
Locale	36,31 mq	44,86 mq	1	44,86 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	3,45 mq	3,60 mq	0.2	0,72 mq	0,00 m	1
Terrazza	28,82 mq	31,21 mq	0.15	4,68 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non



suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2015 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 127, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 13 Superficie catastale 323,00 mq Rendita € 1.275,65 Piano T,1,2
Dal 07/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 127, Sub. 510 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26,00 mq. Rendita € 2.283,00 Piano T Graffato 503
Dal 07/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 127, Sub. 508-509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 202,45 Piano 1-2 Graffato 503-504

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente la piena proprietà è nella persona di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sub 503 è BCNC a tutti i subalterni, ed il sub 504 è BCNC ai sub dal 505 al 509.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2015 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 76 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 39.00 Reddito dominicale € 3,83 Reddito agrario € 1,61



I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente la piena proprietà è nella persona di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2015 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 127, Sub. 505-506-507 Categoria C1 Cl.1, Cons. 88,00 mq. Superficie catastale 147,00 mq Rendita € 1.208,92 Piano T,1,2 Graffato 503-504

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente la piena proprietà è nella persona di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sub 503 è BCNC a tutti i subalterni, ed il sub 504 è BCNC ai sub dal 505 al 509.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	127	508-509		A2	1	7 vani		202,45 €	1-2	503-504
	3	127	510		C2	2	26,00 mq.		2283 €	T	503
	3	127	503		E					T	
	3	127	504		E					T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato catastale e quello rilevato a seguito di sopralluoghi effettuati relativamente alla sola porzione di fabbricato con destinazione abitativa, a seguito della variazione docfa redatta dal sottoscritto.



Inoltre è bene precisare che, a seguito di verifiche in banca dati censuaria, è emerso che la porzione abusiva realizzata in adiacenza lato nord-ovest dell'abitazione risulta accatastata con il sub 502 della p.lla 127 ed intestata al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	76				Pascolo	1	39.00 mq	3,83 €	1,61 €	

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	127	505-506-507		C1	1	88,00 mq.	147,00 mq	1208,92 €	T,1,2	503-504
	3	127	503		E					T	
	3	127	504		E					T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato catastale e quello rilevato a seguito di sopralluoghi effettuati relativamente all'uso che viene fatto rispetto alla destinazione commerciale.

Inoltre è bene precisare che, a seguito di verifiche in banca dati censuaria, è emerso che la porzione abusiva realizzata in adiacenza lato nord-ovest dell'abitazione risulta accatastata con il sub 502 della p.lla 127 ed intestata al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PRECISAZIONI**



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in normale stato conservativo, abbinabile di interventi di manutenzione/ristrutturazione, sia muraria, sia impiantistica (ad esempio il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, che avviene tramite l'uso di una stufa a pellet).  
Il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---



Normale stato conservativo.

---

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in normale stato conservativo, abbisognevole di interventi di manutenzione/ristrutturazione, sia muraria, sia impiantistica (ad esempio il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, che avviene tramite l'uso di una stufa a pellet).  
Il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Trattasi di proprietà unifamiliare.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Terreno di pertinenza di proprietà unifamiliare.

---

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Trattasi di unica proprietà.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Gavignano non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, usi civici.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gavignano in data 14.09.2021, ed allegato alla presente non è emersa l'esistenza di alcuna Servitù, censo, livello, usi civici.

---

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Gavignano non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, usi civici.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

STATO DI MANUTENZIONE: Sufficiente stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti obsoleta ed appena funzionale;

FONDAZIONI: di tipo continuo a sacco in pietra con sovrapposizione di cordolo in c.a.;

ESPOSIZIONE: Sud-ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,95-2,75-2,52;

STRUTTURE VERTICALI: di tipo misto;

SOLAI: del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;

COPERTURA: la copertura è parte a falde;

PARETI ESTERNE ED INTERNE:esterne intonacate e tinteggiate e interne intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress, monocotura, parquet;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno vetro singolo, alluminio vetro singolo, alluminio doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate;

IMPIANTO ELETTRICO: fittubo monofase 220V, quadro elettrico non rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8);

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, alimentato da pozzo artesiano, non funzionante al momento del sopralluogo;

IMPIANTO TERMICO: non presente al piano Terra riscaldato tramite l'uso di stufa a pellet, ai piani 1 e 2 presenza di elementi a muro da 90w, alimentati da caldaia a gpl con pot. utile 29kw,;

ALTRI IMPIANTI:impianto smaltimento acque nere con fossa imhoff, abbisognevole di interventi di riparazione/sostituzione.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Trattasi di terreno di natura agricola, qualità Pascolo per una superficie catastale di mq. 3.900,00.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

STATO DI MANUTENZIONE: Sufficiente stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti obsoleta ed appena funzionale;

FONDAZIONI: di tipo continuo a sacco in pietra con sovrapposizione di cordolo in c.a.;

ESPOSIZIONE: Sud-ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,95-2,75-2,52;

STRUTTURE VERTICALI: di tipo misto;

SOLAI: del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;

COPERTURA: la copertura è parte a falde;

PARETI ESTERNE ED INTERNE:esterne intonacate e tinteggiate e interne intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress, monocotura, parquet;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno vetro singolo, alluminio vetro singolo, alluminio doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate;

IMPIANTO ELETTRICO: fittubo monofase 220V, quadro elettrico non rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8);

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, alimentato da pozzo artesiano, non funzionante al momento del sopralluogo;

IMPIANTO TERMICO: non presente al piano Terra riscaldato tramite l'uso di stufa a pellet, ai piani 1 e 2 presenza di elementi a muro da 90w, alimentati da caldaia a gpl con pot. utile 29kw,;

ALTRI IMPIANTI:impianto smaltimento acque nere con fossa imhoff, abbisognevole di interventi di riparazione/sostituzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Il terreno, come per il fabbricato, risulta nel possesso della parte esecutata.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Gilberto	01/04/1981	59052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/05/1981	1166	1535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/11/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. De Franchis Ignazio	21/11/1996	148921	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/12/1996	5117	3750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/02/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Ortolan Annamaria	12/02/2015	234005	14842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/02/2015	526	419
		<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 variata.

(Variazioni catastali)

Il fg.3 part.lle 127 Ente Urbano deriva dalla part.lla 76 di Are 54.00. Passa ai fabbricati con Tipo mappale del 28/05/2013 protocollo RM0421634 in atti dal 28/05/2013 presentato il 28/05/2013 per ampliamento n.421634.1/2013; Tipo mappale del 24/12/2004 n.115649.1/1988; Da terreni a urbano del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902508.1/1989; Frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902408.1/1989; Impianto meccanografico del 02/03/1985.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1981	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Gilberto	01/04/1981	59052	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/05/1981	1166	1535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. De Franchis Ignazio	21/11/1996	148921	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/12/1996	5117	3750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/02/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Ortolan Annamaria	12/02/2015	234005	14842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/02/2015	526	419
		<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 variata.

(Variazioni catastali)

Il fg.3 part.lle 127 Ente Urbano deriva dalla part.lla 76 di Are 54.00. Passa ai fabbricati con Tipo mappale del 28/05/2013 protocollo RM0421634 in atti dal 28/05/2013 presentato il 28/05/2013 per ampliamento n.421634.1/2013; Tipo mappale del 24/12/2004 n.115649.1/1988; Da terreni a urbano del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902508.1/1989; Frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902408.1/1989; Impianto meccanografico del 02/03/1985.

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1981	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Gilberto	01/04/1981	59052	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/05/1981	1166	1535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. De Franchis Ignazio	21/11/1996	148921	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/12/1996	5117	3750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 12/02/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Ortolan Annamaria	12/02/2015	234005	14842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/02/2015	526	419
		<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 variata.

(Variazioni catastali)

Il fg.3 part.lle 127 Ente Urbano deriva dalla part.lla 76 di Are 54.00. Passa ai fabbricati con Tipo mappale del 28/05/2013 protocollo RM0421634 in atti dal 28/05/2013 presentato il 28/05/2013 per ampliamento n.421634.1/2013; Tipo mappale del 24/12/2004 n.115649.1/1988; Da terreni a urbano del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902508.1/1989; Frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 31/01/1997 n.902408.1/1989; Impianto meccanografico del 02/03/1985.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/02/2015  
Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Data: 12/02/2015

N° repertorio: 234006

N° raccolta: 14843

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 04/05/2017

Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 6.027,00

Data: 12/10/2016

N° repertorio: 6705

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/05/2021

Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 13/02/2015

Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00

Data: 12/02/2015

N° repertorio: 234006

N° raccolta: 14843

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 04/05/2017

Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.027,00



Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 6705

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 20/05/2021  
Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/02/2015  
Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Data: 12/02/2015  
N° repertorio: 234006  
N° raccolta: 14843
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 04/05/2017  
Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 6.027,00  
Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 6705

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 20/05/2021  
Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987,l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonchè la porzione di terreno distinto con la p.lla 76,risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987,l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonchè la porzione di terreno distinto con la p.lla 76,risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987,l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonchè la porzione di terreno distinto con la p.lla 76,risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato in forza di L.E. n.50 del 15.09.1973 (come riportato nell'atto di provenienza).

In data 13.01.2014 veniva inoltrata C.I.L. prot. 107 per lavori di manutenzione; successivamente, in data 31.03.2014 al prot.1072, veniva inoltrata istanza di D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e con nota prot.1852 del 30.05.2014 per integrazione documentale, per richiesta di sanatoria edilizia per la realizzazione di portico alla terrazza del Piano 1.

Per quanto sopra, con istanza prot.1852 del 20.06.2014, viene fatta richiesta di adempimenti integrativi da parte dell'ufficio tecnico per la definizione del procedimento, al quale però non viene eseguito alcun riscontro.

Con il presente aggiornamento è stata riscontrata l'esistenza di C.E.18\_97 rilasciata in data 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo.

In sede di sopralluogo si è constatata la non corrispondenza dei luoghi allo stato di legittimazione edilizia ed alla planimetria catastale in atti, e precisamente:

- 1) ampliamento di superficie e volume al piano terra;
- 2) parziale difformità degli spazi interni al piano terra e secondo;



- 3) tamponatura del terrazzo al piano primo con conseguente aumento di volume;
- 4) realizzazione di gazebo in struttura di ferro con sottostante muro perimetrale di circa mq.10,00;
- 5) realizzazione di piccolo manufatto in muratura di circa mq.12,00;
- 6) uso dell'immobile non conforme allo stato di legittimazione edilizia giusta 18\_97 rilasciata in data 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo.

Per quanto riguarda gli ampliamenti del fabbricato principale, il gazebo ed il piccolo manufatto in muratura, non essendo interventi suscettibili i sanatoria dovranno essere oggetto di demolizione in ripristino, mentre le difformità interne dovranno essere oggetto di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di L.E.n.50 del 15.09.1973, successivamente rilasciata C.E. 18\_97 del 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo. In data 13.01.2014 veniva inoltrata C.I.L. prot. 107 per lavori di manutenzione; successivamente, in data 31.03.2014 al prot.1072, veniva inoltrata istanza di D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e con nota prot.1852 del 30.05.2014 per integrazione documentale, per richiesta di sanatoria edilizia per la realizzazione di portico alla terrazza del Piano 1.

Per quanto sopra, con istanza prot.1852 del 20.06.2014, viene fatta richiesta di adempimenti integrativi da parte dell'ufficio tecnico per la definizione del procedimento, al quale però non viene eseguito alcun riscontro. I relativi costi verranno decurtati dall'importo di stima in sede di prezzo a base d'asta.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

Il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato in forza di L.E. n.50 del 15.09.1973 (come riportato nell'atto di provenienza).

In data 13.01.2014 veniva inoltrata C.I.L. prot. 107 per lavori di manutenzione; successivamente, in data 31.03.2014 al prot.1072, veniva inoltrata istanza di D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e con nota prot.1852 del 30.05.2014 per integrazione documentale, per richiesta di sanatoria edilizia per la realizzazione di portico alla terrazza del Piano 1.

Per quanto sopra, con istanza prot.1852 del 20.06.2014, viene fatta richiesta di adempimenti integrativi da parte dell'ufficio tecnico per la definizione del procedimento, al quale però non viene eseguito alcun riscontro.

Con il presente aggiornamento è stata riscontrata l'esistenza di C.E.18\_97 rilasciata in data 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo.

In sede di sopralluogo si è constatata la non corrispondenza dei luoghi allo stato di legittimazione edilizia ed alla planimetria catastale in atti, e precisamente:

- 1) ampliamento di superficie e volume al piano terra;
- 2) parziale difformità degli spazi interni al piano terra e secondo;
- 3) tamponatura del terrazzo al piano primo con conseguente aumento di volume;
- 4) realizzazione di gazebo in struttura di ferro con sottostante muro perimetrale di circa mq.10,00;
- 5) realizzazione di piccolo manufatto in muratura di circa mq.12,00;
- 6) uso dell'immobile non conforme allo stato di legittimazione edilizia giusta 18\_97 rilasciata in data 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo.

Per quanto riguarda gli ampliamenti del fabbricato principale, il gazebo ed il piccolo manufatto in muratura,



non essendo interventi suscettibili i sanatoria dovranno essere oggetto di demolizione in ripristino, mentre le difformità interne dovranno essere oggetto di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di L.E.n.50 del 15.09.1973, successivamente rilasciata C.E. 18\_97 del 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo. In data 13.01.2014 veniva inoltrata C.I.L. prot. 107 per lavori di manutenzione; successivamente, in data 31.03.2014 al prot.1072, veniva inoltrata istanza di D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e con nota prot.1852 del 30.05.2014 per integrazione documentale, per richiesta di sanatoria edilizia per la realizzazione di portico alla terrazza del Piano 1.

Per quanto sopra, con istanza prot.1852 del 20.06.2014, viene fatta richiesta di adempimenti integrativi da parte dell'ufficio tecnico per la definizione del procedimento, al quale però non viene eseguito alcun riscontro. I relativi costi verranno decurtati dall'importo di stima in sede di prezzo a base d'asta.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

---

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 Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2  
Porzione di civile abitazione, con annessa corte comune, sita in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterni 508-509, piani 1,2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,00, R.C. € 202,45 piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 508-509, Categoria A2, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 510, Categoria C2, Graffato 503 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 96.681,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Gavignano(Rm), via Ara dei Casali, 19. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato con normali caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di sufficiente fattura. Le rifiniture sono di bassa fattura, così come i materiali impiegati.

#### IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la



Zona D1/Periferica (dati del II semestre 2020), in quanto non presenti i dati relativi alla zona rurale, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.300,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.100,00/mq.).

**BORSINO IMMOBILIARE (Zona Rurale non urbanizzata SETTEMBRE 2021)**

Ville e villini in normale stato con valori aggiornati a SETTEMBRE 2021 che vanno da un minimo di € 686,16/mq. ad un massimo di € 993,94/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 810,05 €/m).

**IMMOBILIARE**

A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 861 al metro quadro, con un aumento del 2,74% rispetto a Agosto 2020 (838 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gavignano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2019, con un valore di € 912 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 824 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 615,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari).

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli



eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 650,00/mq.

Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 148,745 mq x 650,00 €/mq = € 96.681,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T  
Pertinente appezzamento di terreno, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n. 254. Distinto nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 3, particella 76, di are 39,00, R.D. € 3,83, R.A. € 1,61 e della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 76, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.560,00  
Trattasi terreno di natura e destinazione urbanistica agricola, ed area soggetta a vincolo archeologico puntuale, come da C.D.U. allegato alla presente.  
Per quanto sopra si è proceduto alla valutazione avvalendosi dei V.A.M. 2019 (Valori Agricoli Medi), Regione agraria n.2, annualità 2019.  
In ragione della qualità (Pascolo), è scaturito un valore di € 4.000,00 Ha, €0,40/mq. per un valore complessivo pari ad  
€ 1.560,00.
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2  
Porzione di fabbricato cielo/terra destinato a ristorazione, con annessa corte comune, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterno 505,-506-507 piani T,1,2, cat. C/1, cl. 1, R.C. € 1.208,92, piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 505-506-507, Categoria C1, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 101.922,00  
Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al



fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Gavignano(Rm), via Ara dei Casali, 19. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: locale ristorazione facente parte di fabbricato di maggiore consistenza. Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di sufficiente fattura. Le rifiniture sono di bassa fattura, così come i materiali impiegati.

#### IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

La ricerca effettuata non ha prodotto alcun risultato sia per la zona di interesse, sia per l'intero territorio del comune di Gavignano.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Zona Rurale non urbanizzata Dicembre 2025)

Uffici e negozi in normale stato con valori aggiornati a Dicembre 2025 che vanno da un minimo di € 507,00/mq. ad un massimo di € 769,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 638,00 €/m).

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, che a seguito delle relative ricerche e verifiche non ha prodotto alcun risultato (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari).

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il



prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Per quanto sopra riportato, alla luce dei pochi dati riscontrati ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 600,00/mq.

Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 169,87 mq x 600,00 €/mq= € 101.922,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2	148,74 mq	650,00 €/mq	€ 96.681,00	100,00%	€ 96.681,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T	3900,00 mq	0,40 €/mq	€ 1.560,00	100,00%	€ 1.560,00
<b>Bene N° 3</b> - Ristorante Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2	169,87 mq	600,00 €/mq	€ 101.922,00	100,00%	€ 101.922,00
Valore di stima:					€ 200.163,00



Valore di stima: € 200.163,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Demolizioni in ripristino compreso oneri smaltimento materiale di risulta porzioni abusive	13,00	%

**Valore finale di stima: € 150.625,51**

Le detrazioni vengono applicate in ragione dello stato di manutenzione dell'immobile (abbisognevole di interventi di manutenzione-ristrutturazione), dei costi da sostenere per le demolizioni in ripristino compreso smaltimento materiale di risulta delle porzioni non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.37 D.P.R. e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle difformità interne.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo, come ampiamente descritto nei relativi paragrafi, sono state rilevate porzioni abusive e non suscettibili di sanatoria. Tra queste, a seguito di verifiche in banca dati censuaria, è emerso che la porzione abusiva realizzata in adiacenza lato nord-ovest dell'abitazione risulta accatastata con il sub 502 della p.lla 127 ed intestata al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si fa presente inoltre che è stata effettuata variazione catastale per ripristino destinazioni d'uso relative alla C.E.18\_97 rilasciata in data 17.05.1997 per cambio d'uso parziale dei locali da abitazione a locale per somministrazione (ristorazione) relativo al piano terra e parte del piano primo.

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.

Velletri, li 22/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Francesco

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - visura per soggetto
- ✓ Concessione edilizia - Certificato destinazione d'uso immobile
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - C.D.U.
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Stralcio zona P.R.G.
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Stralcio zona P.T.P.R. tav.A e B
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato-rilevato
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Gavignano - Ara Dei Casali, 00030 Gavignano Rm, Italia - Rurale
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196\_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - invio relazione parte esecutata\_pec
- ✓ Altri allegati - pec invio relazione legale creditore precedente
- ✓ Concessione edilizia - C.E.18\_97 cambio d'uso parziale
- ✓ Concessione edilizia - C.E.18\_97 Progetto
- ✓ Altri allegati - diritti di segreteria
- ✓ Altri allegati - diritti catastali docfa
- ✓ Concessione edilizia - L.E.n.50\_1973 Progetto
- ✓ Concessione edilizia - L.E.n.50\_1973
- ✓ Planimetrie catastali - Variazione docfa
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione onorari e spese CTU



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2  
Porzione di civile abitazione, con annessa corte comune, sita in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterni 508-509, piani 1,2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,00, R.C. € 202,45 piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 508-509, Categoria A2, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 510, Categoria C2, Graffato 503 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987, l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonché la porzione di terreno distinto con la p.lla 76, risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T  
Pertinente appezzamento di terreno, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n. 254. Distinto nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 3, particella 76, di are 39,00, R.D. € 3,83, R.A. € 1,61 e della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 76, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987, l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonché la porzione di terreno distinto con la p.lla 76, risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2  
Porzione di fabbricato cielo/terra destinato a ristorazione, con annessa corte comune, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterno 505,-506-507 piani T,1,2, cat. C/1, cl. 1, R.C. € 1.208,92, piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 505-506-507, Categoria C1, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 3803 del 14.07.1987, l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonché la porzione di terreno distinto con la p.lla 76, risulta destinata a Zona E Agricola con vincolo P.T.P.R. TP 058\_0892 Archeologico con vincolo puntuale.

**Prezzo base d'asta: € 150.625,51**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.625,51

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano 1,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 508-509, Categoria A2, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 510, Categoria C2, Graffato 503 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E	<b>Superficie</b>	148,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in normale stato conservativo, abbinabile di interventi di manutenzione/ristrutturazione, sia muraria, sia impiantistica (ad esempio il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, che avviene tramite l'uso di una stufa a pellet). Il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di civile abitazione, con annessa corte comune, sita in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterni 508-509, piani 1,2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,00, R.C. € 202,45 piena proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte eseguita.		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.254, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 76, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	3900,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Pertinente appezzamento di terreno, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n. 254. Distinto nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 3, particella 76, di are 39,00, R.D. € 3,83, R.A. € 1,61 e della piena proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno, come per il fabbricato, risulta nel possesso della parte eseguita.
------------------------------	--

<b>Bene N° 3 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gavignano (RM) - Via Ara dei Casali n.19, piano T,1,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 127, Sub. 505-506-507, Categoria C1, Graffato 503-504 - Fg. 3, Part. 127, Sub. 503, Categoria E - Fg. 3, Part. 127, Sub. 504, Categoria E	<b>Superficie</b>	169,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in normale stato conservativo, abbinabile a interventi di manutenzione/ristrutturazione, sia muraria, sia impiantistica (ad esempio il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, che avviene tramite l'uso di una stufa a pellet). Il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato cielo/terra destinato a ristorazione, con annessa corte comune, sito in Comune di Gavignano (Rm), Via Ara dei Casali n.19, già 254. Distinto nel catasto dei fabbricati di suddetto Comune al foglio 3, mappale n. 127, subalterno 505,-506-507 piani T,1,2, cat. C/1, cl. 1, R.C. € 1.208,92, piena proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come rilevato in sede di sopralluoghi del 20.07.2021 e 27.08.2021, l'immobile è occupato dalla parte eseguita.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO 1,2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/02/2015  
Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Data: 12/02/2015  
N° repertorio: 234006  
N° raccolta: 14843
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 04/05/2017  
Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 6.027,00  
Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 6705

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 20/05/2021  
Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.254, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/02/2015  
Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076



Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00

Data: 12/02/2015

N° repertorio: 234006

N° raccolta: 14843

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 04/05/2017

Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.027,00

Data: 12/10/2016

N° repertorio: 6705

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/05/2021

Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

## **BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GAVIGNANO (RM) - VIA ARA DEI CASALI N.19, PIANO T,1,2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 13/02/2015

Reg. gen. 00528 - Reg. part. 00076

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Data: 12/02/2015

N° repertorio: 234006

N° raccolta: 14843

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 04/05/2017

Reg. gen. 01862 - Reg. part. 00283

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 6.027,00

Data: 12/10/2016

N° repertorio: 6705

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/05/2021

Reg. gen. 02804 - Reg. part. 02073

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

