
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 415/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00	18



INCARICO

In data 16/05/2025, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero65@gmail.com, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 3284518986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 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) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si eleva per tre piani fuori terra, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Lo stesso immobile è stato diviso in senso verticale in due blocchi di unità immobiliari attualmente di proprietà di persone diverse.

Nel blocco di destra si trova il villino oggetto di esecuzione immobiliare disposto su due livelli, piano terra e primo, collegati tra loro da una scala interna e composto da tre vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

All'interno del terreno di pertinenza dell'immobile si trovano n° 16 piante di ulivo ed una pianta di castagno.

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.

L'accesso al villino in esame avviene sul retro del prospetto principale salendo una scala esterna che porta ad un ampio terrazzo che circonda l'intero piano terra e che costituisce l'impronta dell'area di sedime dell'intero blocco di destra.

Dal terrazzo si accede all'interno dell'abitazione che è costituita da un soggiorno-pranzo, un angolo cottura ed un bagno al piano terra. Tramite una scala interna si accede al piano primo, il sottotetto catastalmente, in realtà adibito a civile abitazione ed è costituito da un corridoio, tre camere da letto, un bagno ed un balcone accessibile che affaccia sul fronte principale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Come si evince dalla relazione iniziale del Custode Giudiziario Avv. **** Omissis ****, il creditore procedente, in data 13.11.2024, ha depositato la relazione notarile sostitutiva della documentazione catastale ed ipotecaria. Detta documentazione veniva depositata nel rispetto del termine di 60 giorni previsto dall'art. 567 cpc dal deposito dell'istanza di vendita.
La documentazione è completa.
Il precetto è stato notificato in data 17.10.2024 ai sigg. **** Omissis ****.
Il pignoramento è stato notificato a mano in data 04.10.2024 ai sigg. **** Omissis **** (restituito il 16/10/2024) e veniva iscritto a ruolo in data 17.10.2024 nel rispetto dei termini di cui all'art. 567 cpc; l'istanza di vendita è stata depositata in data 13.11.2024 sempre nel rispetto dei termini (45 giorni) di cui all'art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 26 del foglio 16, ad Est con la particella 282 del foglio 16, a Sud con la particella 294 del foglio 16 ed ad Ovest con la particella 293, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,91 mq	51,66 mq	1	51,66 mq	2,78 m	terra
Terrazza	67,83 mq	67,83 mq	0,15	10,17 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	812,00 mq	812,00 mq	0,02	16,24 mq	0,00 m	terra



Abitazione	42,38 mq	49,86 mq	1	49,86 mq	2,81 m	primo
Balcone scoperto	8,76 mq	8,76 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				130,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2008 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 292, Sub. 1 e 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 247,90 Piano T-1 Graffato si
Dal 18/06/2008 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 292, Sub. 1 e 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 247,90 Piano T-1 Graffato si
Dal 18/06/2008 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 292, Sub. 1 e 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 247,90 Piano T-1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	292	1-2		A7	1	3 vani	68 mq	247 €	T-1	si



PRECISAZIONI

Il capannone che doveva essere demolito per la successiva ricostruzione è ancora in sito.

Il nuovo fabbricato per civile abitazione in realtà è stato traslato rispetto alla posizione del vecchio capannone da demolire (non demolito), non ha la stessa volumetria di quello che doveva essere demolito, è sensibilmente più alto ed ha destinazione d'uso per civile abitazione in tutti i tre piani fuori terra da cui è composto.

Nel permesso di costruire rilasciato, invece, solo il piano terra doveva avere destinazione d'uso residenziale (mentre il piano interrato era destinato a garage ed il piano sottotetto era non abitabile da progetto).

Il piano sottotetto dell'edificio (piano primo del villino esecutato) rispetto al Permesso a Costruire n° 01/2007 ha altezze diverse: l'altezza massima che doveva essere 2,20 mt è in realtà oltre 3,60 mt; inoltre doveva essere privo di finestre ed in realtà esistono tre finestre ed una portafinestra. Ne consegue un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di tale piano.

Da quanto sopra è scaturita l'ordinanza di demolizione, dato che le opere eseguite erano in totale difformità rispetto al permesso di costruire n° 1/2007 rilasciato dal Comune.

Stante l'irregolarità di quanto costruito, l'immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione ma, sino al momento del sopralluogo, non è ancora completata la procedura per l'acquisizione del cespite pignorato al patrimonio comunale.

Non è stato ovviamente rilasciato il certificato di abitabilità data la natura abusiva delle opere e per la totale difformità di cui sopra.

PATTI

Non sono stati esibiti contratti di locazioni in essere. L'immobile risulta occupato direttamente dagli esecutati e da due cani, uno di taglia media ed uno di taglia piccola.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile in esame, per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, è molto buono, sia all'interno che all'esterno dell'immobile visionato.

PARTI COMUNI

Si evidenzia che esiste una particella censita al Foglio 16 particella 294 del Comune di Gavignano (RM), di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, sulla quale insiste una servitù di passaggio e che costituisce di fatto l'area di accesso a due lotti distinti: infatti, attraverso tale particella 294 del foglio 16, dopo aver percorso una strada di larghezza media di 4,00 ml che si diparte dalla Strada Provinciale Colli Carinellisi, giunti ad uno slargo, si accede tramite cancello all'immobile pignorato. Dalla stessa particella 294 del foglio 16, attraverso un ulteriore cancello laterale, si accede anche alla proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui è ubicato il villino in esame non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

Il Comune di Gavignano (RM) è inoltre classificato come territorio sismico di tipo "2B" secondo la nuova classificazione sismica aggiornata a seguito dell'OPCM n° 3274 del 25/03/2003 e s.m.i.

L'area di sedime non è soggetta a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non



risulta avere vincoli di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in esame ha tre piani fuori terra (piano seminterrato, piano terra e piano primo).

Lo stesso immobile è stato diviso in senso verticale in due blocchi di unità immobiliari attualmente di proprietà di persone diverse. Nel blocco di destra si trova il villino oggetto di esecuzione immobiliare disposto su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna; l'immobile in esame è composto da tre vani catastali con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Il piano terra è opportunamente rialzato dalla quota del terreno e non sono previste cubature interrato direttamente collegate allo stesso.

L'altezza netta interna del piano terra è pari a 2,78 metri. Al piano primo, con copertura a falda inclinata, l'altezza varia da 2,16 a 3,46 metri.

L'immobile in esame si presenta complessivamente un buono stato di conservazione e presenta le seguenti caratteristiche (per quanto potuto visionare):

- ° struttura verticale in muratura di laterizio portante;
- ° solai latero-cementizi armati;
- ° scala interna realizzata con trave in acciaio poggiata sui muri portanti e con gradini a sbalzo;
- ° balconi e terrazzo esterni in soletta mista;
- ° copertura a falde inclinate con isolamento termico;
- ° esposizione verso nord, ovest e sud;
- ° altezza interna utile nell'appartamento al piano terra pari a 2,78 metri;
- ° pareti interne in laterizio;
- ° pavimentazione in ceramica nella zona giorno (cucina, bagno, camere e soggiorno); pavimenti in klinker sia nel balcone esterno al soggiorno che nel balcone delle due camere da letto;
- ° infissi interni in legno;
- ° infissi esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera e persiane in ferro;
- ° soglie degli infissi esterni e della scala interna in travertino;
- ° impianto elettrico, idraulico e gas di petrolio liquefatto con serbatoio da 1,750 mc in comune con altra proprietà;
- ° impianto termico autonomo con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio;
- ° stufa a pellets ubicata al piano terra collegata all'impianto termico autonomo a gas;
- ° predisposizione impianto di climatizzazione estiva per un solo condizionatore tipo "split" al piano primo;
- ° porta blindata all'ingresso dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 17 giugno 2025 l'immobile era utilizzato esclusivamente dai sigg. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere. L'immobile era utilizzato durante tutto l'arco dell'anno dai debitori esecutati. Insieme ai due debitori erano presenti anche due cani all'interno dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1978 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/06/1978	1166	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2008 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2008	42681	26132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Esistono due precedenti atti di pignoramento a carico dei sigg **** Omissis **** per la quota di 1/2 della piena proprietà cadauno trascritti in data 09.11.2023 formalità 4260 e 4261, entrambi a favore di **** Omissis **** (procedura immobiliare RGEI 397/2023 sospesa per conversione).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2008
Reg. gen. 3845 - Reg. part. 863
Quota: 1/1
Importo: € 87.680,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/11/2023
Reg. gen. 5863 - Reg. part. 4261
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/11/2023
Reg. gen. 5682 - Reg. part. 4260
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/10/2024
Reg. gen. 5748 - Reg. part. 4309
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: IL CESPITE DESCRITTO NEL QUADRO B RISULTA POSTO NELLA LOCALITÀ CATASTALE DI "CONTRADA FORMALE"

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione della palazzina in cui si trova l'appartamento in esame, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Gavignano (RM) ed a quelle più restrittive della L. R. Regione Lazio n° 38 del 22.12.1999, ricade in "Zona Agricola Normale" nella quale non è prevista né prevedibile alcuna edificazione, se non in possesso di un lotto minimo di 30.000 mq ed a condizione che il proprietario abbia requisiti specifici di imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero che almeno i 2/3 del suo reddito derivi dall'attività agricola stessa.

Con questi presupposti si hanno i seguenti indici:

I.F. = 0,01 mc/mq con un massimo di 300,00 mq.

Il PRG prevede un I.F. = 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 mc/mq per le abitazioni, altezze massime in relazione alle esigenze ed un lotto minimo di 10.000 mq.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

La realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 01 del 04.01.2007 prot. 54 che prevedeva la demolizione e la ricostruzione di un esistente immobile per civile abitazione.

Per l'immobile oggetto di demolizione era stato precedentemente rilasciato in data 19.09.2006 il titolo abilitativo in Sanatoria n° 10/2006 (prot. 3543) in data 19 settembre 2006.

Successivamente era stata presentata Denuncia di Inizio Attività, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 1 del 04.01.2007, prot. n° 4103 in data 15 novembre 2007 accompagnata da relazione tecnica asseverata. Tale variante era necessaria per il frazionamento in due unità abitative dell'immobile e per la collocazione su lato fronte degli accessi ai garage al piano seminterrato.

In data 08.05.2008 al prot. 1603 la sig.ra **** Omissis **** presentava la "comunicazione di fine lavori" ai sensi dell'art. 23, comma 2, del DPR n° 380/2001 ed il "Certificato di Collaudo finale", ai sensi dell'art. 23, comma 7, del DPR 380/2001 a firma del Progettista e Direttore dei Lavori.

Stante l'irregolarità di quanto costruito, l'immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione ma, sino al momento del sopralluogo, non è ancora seguita alcuna procedura per l'acquisizione del cespite pignorato al patrimonio comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente al Custode nominato, mi rendevo immediatamente conto che l'immobile pignorato aveva caratteristiche edilizie diverse rispetto alla documentazione depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e quindi, probabilmente, diversa da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Gavignano (RM).

Al momento del sopralluogo i debitori hanno prodotto della documentazione in copia sia a me che al Custode.

Tale documentazione è riportata in sintesi di seguito:

doc. 1) Sopralluogo per accertamento edilizio presso l'immobile ubicato nel territorio del Comune di Gavignano su terreni distinti al NCT al Foglio 16 - P.lle nn. 237 e 238 ed identificato al NCEU al Foglio 16 - p.lla 293: tale sopralluogo è stato effettuato dal Responsabile del SUE Arch. Luglini in data 03 aprile 2009 con l'ausilio della Polizia Municipale.

Dall'accertamento del 2009 è emerso quanto segue:

1.a) non è stata eseguita la prevista demolizione del fabbricato esistente e quest'ultimo si presentava ancora allo stato grezzo di finitura, con pareti perimetrali in mattoni forati in laterizio, intonacati al grezzo solamente sulla facciata esterna, privo di pavimenti, di tramezzature, di servizi, di finestre; era presente la sola porta di accesso a due ante in ferro e lamiera; la copertura era con struttura in ferro e onduline;

1.b) l'immobile di nuova edificazione, non essendo avvenuta la demolizione di quello esistente, è stato ubicato in altra posizione all'interno del medesimo lotto;

1.c) all'esterno del nuovo immobile sono stati rilevati muri di contenimento in cemento armato di altezze variabili da circa 2,00 a circa 3,00 metri con sovrastanti ringhiere in ferro autorizzati e privi del necessario Nulla Osta della Direzione Regionale Infrastrutture - Area del Genio Civile di Roma;

1.d) al piano seminterrato, in entrambe le due nuove unità abitative, anziché i due previsti "garage", sono stati



realizzati due appartamenti, con una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno pranzo ed un angolo cottura; è stata rilevata un'altezza netta interna pari a 2,77 mt anziché i previsti 2,50 mt; in uno dei due appartamenti è stato rilevato un garage; non sono state realizzate le previste intercapedini; sono state realizzate varie finestre non previste nel Permesso, sia nelle pareti laterali che in quella posteriore; dette pareti perimetrali erano previste totalmente interrare;

1.e) diversa quota di imposta del fabbricato;

1.f) al piano terra, in entrambe le unità abitative, l'altezza realizzata è pari a 2,75 mt, anziché i previsti 2,70 mt; è stata eseguita una diversa distribuzione degli ambienti interni; sono stati rilevati un bagno, un soggiorno pranzo ed un angolo cottura; una scala di accesso al piano superiore; in uno dei due appartamenti anche un locale di servizio con attacco di lavatrici; due finestre non autorizzate sui prospetti laterali, mentre non sono state realizzate le previste camere da letto;

1.g) al piano sottotetto, in entrambe le unità abitative, sono state realizzate tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno; il tutto in luogo di un locale sottotetto non tramezzato; inoltre è stato realizzato un balcone, in luogo della prevista tettoia del sottostante portico. Apertura di una porta-finestra in una delle camere da letto e di una finestra in ognuna delle restanti camere da letto e nel bagno. Difformità anche nelle altezze interne dei locali, l'altezza minima rilevata è 2,16 mt anziché i previsti 1,00 mt, la massima 3,48 mt anziché i previsti 2,20 mt.

doc. 2) Nota di trasmissione dell'accertamento di violazione urbanistico-edilizia a carico di **** Omissis **** alle autorità preposte al controllo.

doc. 3) Ordinanza di demolizione n° 78 del 23 dicembre 2010 (prot. n° 4597) con ripristino dello stato dei luoghi a firma del responsabile dell'area tecnica Geom. G. Rosatelli:

3.1) considerato che l'organismo edilizio realizzato è integralmente diverso per caratteristiche tipologiche-planivolumetriche e di utilizzazione e che può essere classificato come intervento ex art. 10 comma 1 lett c) del DPR 380/2001, eseguito in assenza del permesso di costruire;

3.2) evidenziato che l'area ove ricade il fabbricato nel vigente PRG ricade in zona "E agricolo";

3.3) l'intervento eseguito, configurando un aumento di volumetria dell'edificio esistente, ed il cambio di destinazione d'uso, si pone in contrasto con le vigenti norme urbanistiche;

3.4) verbale di accertamento con inottemperanza eseguito in data 07 aprile 2011.

doc. 4) Avvio del procedimento volto all'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001 datata 16.10.2018 prot 4004 (dato che non sono pervenute richieste di riesame o di permesso di costruire in sanatoria relativi agli immobili in oggetto).

Stante l'irregolarità di quanto costruito, l'immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione ma, sino al momento del sopralluogo, non è ancora completata la procedura per l'acquisizione del cespite pignorato al patrimonio comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di un'eventuale amministrazione condominiale regolarmente costituita, poichè non sono state rilevate bacheche e/o affissioni da parte dello scrivente durante il sopralluogo effettuato e non risultano proprietà comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1
L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si eleva per tre piani fuori terra, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo. Lo stesso immobile è stato diviso in senso verticale in due blocchi di unità immobiliari attualmente di proprietà di persone diverse. Nel blocco di destra si trova il villino oggetto di esecuzione immobiliare disposto su due livelli, piano terra e primo, collegati tra loro da una scala interna e composto da tre vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza. All'interno del terreno di pertinenza dell'immobile si trovano n° 16 piante di ulivo ed una pianta di castagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 292, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.000,00
Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo, non sanabile, avendo posto senza alcun riscontro il giudizio agli organi competenti (v. allegata nota PEC inviata all'Ufficio Tecnico che non ha avuto riscontro entro i 30 giorni, come richiesto).
Le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n° 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n° 380/2001); tale immobile può comunque essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.
Il valore dell'immobile viene però calcolato come "Valore d'Uso".
Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche.
L'immobile oggetto di causa, come detto, fatto salvo il giudizio degli organi competenti di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., al momento non appare sanabile.
Poiché sul territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso, si presume che un Sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è relativamente remoto (anche se esiste già un'ordinanza di demolizione).
In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un quindicennio (ma si riporta tabella con varie scadenze a disposizione del G.E. per le proprie valutazioni).
Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.
Utilizzando un valore locativo medio per l'immobile abbiamo: € 4,65 €/mq x 130,12 mq = € 605,06 come valore locativo mensile, arrotondati a € 600,00 mensili, pari ad un canone lordo annuo di € 7.200,00.



Da tale cifra vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, e né consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 5.040,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione, funzione del tipo di immobile e della sua disponibilità sul mercato, si considera pari a 5,00%.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

dove:

- Af = valore finale del bene

- a = reddito netto annuo

- q = montante unitario

- n = annualità

- r = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 5.040,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo nel caso quindicennale:

$$Af = € 5.040,00 (2,079 - 1)/0,05 = 108.763,20 €$$

ANNI VALORE D'USO IN EURO ARROTONDATO

10 63.392,58 € 65.000,00

15 108.763,20 € 109.000,00

20 166.652,41 € 170.000,00

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 109.000,00. Tale valore, per assenza di garanzia dei vizi, viene inoltre corretto ed adeguato come segue:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Modalità di determinazione	Valore
-------------------------	----------------------------	--------

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Pari al 5% del valore di stima	€ 103.000,00
--	--------------------------------	--------------

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile, calcolato come "Valore d'Uso", è pari in questo caso a € 103.000,00.

Valore finale di stima (valore d'uso): € 103.000,00 (pari al 60% del valore dell'immobile regolare dal punto di vista urbanistico).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gavignano (RM) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1	130,12 mq	1.300,00 €/mq	€ 169.156,00	100,00%	€ 170.000,00
Valore di stima:					€ 170.000,00

Valore di stima: € 170.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per immobile totalmente abusivo e non sanabile (valore d'uso)	61000,00	€
Deprezzamento per assenza garanzia per vizi del bene venduto (5%)	6000,00	€

Valore finale di stima: € 103.000,00

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo, non sanabile, avendo posto senza alcun riscontro il giudizio agli organi competenti (v. allegata nota PEC inviata all'Ufficio Tecnico che non ha avuto riscontro entro i 30 giorni, come richiesto).

"Le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore del garage viene calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, fatto salvo il giudizio degli organi competenti di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., al momento non appare sanabile.

Poiché sul territorio l'abusivismo totale è abbastanza diffuso, si presume che un Sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è relativamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un quindicennio (ma si riporta tabella con varie scadenze a disposizione del G.E. per le sue valutazioni).

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Utilizzando un valore locativo medio per l'immobile abbiamo: € 4,65 €/mq x 130,12 mq = € 605,06 come valore locativo mensile, arrotondanti a € 600,00 mensili, pari ad un canone lordo annuo di € 7.200,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, né consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 5.040,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione, funzione del tipo di immobile e della sua disponibilità sul mercato, si considera pari a 5,00%.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

dove:

- Af = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 5.040,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo nel caso quindicennale:

$$Af = € 5.040,00 (2,079 - 1) / 0,05 = 108.763,20 €$$



ANNI	VALORE D'USO IN EURO	ARROTONDATO
10	63.392,58	€ 65.000,00
15	108.763,20	€ 109.000,00
20	166.652,41	€ 170.000,00

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 109.000,00. Tale valore, per assenza di garanzia dei vizi, viene inoltre corretto ed adeguato come segue:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Modalità di determinazione	Valore
-------------------------	----------------------------	--------

Per assenza della garanzia

per vizi del bene venduto	Pari al 5% del valore di stima	€ 103.000,00
---------------------------	--------------------------------	--------------

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso" pari in questo caso a € 103.000,00.

Valore finale di stima (valore d'uso): € 103.000,00 (pari al 60% del valore dell'immobile regolare dal punto di vista urbanistico).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di un immobile in totale difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune.

Per l'intervento abusivo eseguito nell'immobile esecutato non sussiste il principio della doppia conformità (ovvero se regolarmente autorizzabile e conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione della richiesta di sanatoria).

Non tutti gli abusi edilizi sono sanabili.

Sono considerati non sanabili gli interventi che non rispettano il principio della doppia conformità, come quelli che modificano radicalmente la volumetria o la destinazione d'uso dell'immobile.

La sanatoria in questo caso non è quindi possibile e l'unica alternativa è la demolizione dell'immobile o il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato dal Comune.

La stima dell'immobile ritenuto non sanabile è stata effettuata considerando il "valore d'uso" dello stesso.

Stante l'irregolarità di quanto costruito, l'immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione ma, sino al momento del sopralluogo, non è ancora completata la procedura per l'acquisizione del cespite pignorato al patrimonio comunale.

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 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato A - Atto di compravendita del 18/06/2008 (rep. 42681 - racc. 26132)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato B - Planimetria catastale del piano terra e piano primo del cespite pignorato
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato D - Visura appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ Foto - Allegato E - Fotografie del cespite pignato (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato F - Rilievo metrico dello stato di fatto (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Verbale di accesso con Custode del 17/06/2025 (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Esiti sopralluogo eseguito da personale del Comune di Gavignano (RM) (Aggiornamento al 03/04/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Ordinanza di demolizione n° 78 del 23/12/2010 (Aggiornamento al 23/12/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Avvio procedimento previsto dall'Ordinanza di demolizione (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato M - Elaborati grafici allegati al procedimento di acquisizione al patrimonio comunale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Gavignano (RM), senza riscontro, per sanabilità immobile (Aggiornamento al 09/07/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1
L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si eleva per tre piani fuori terra, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo. Lo stesso immobile è stato diviso in senso verticale in due blocchi di unità immobiliari attualmente di proprietà di persone diverse. Nel blocco di destra si trova il villino oggetto di esecuzione immobiliare disposto su due livelli, piano terra e primo, collegati tra loro da una scala interna e composto da tre vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza. All'interno del terreno di pertinenza dell'immobile si trovano n° 16 piante di ulivo ed una pianta di castagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 292, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione della palazzina in cui si trova l'appartamento in esame, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Gavignano (RM) ed a quelle più restrittive della L. R. Regione Lazio n° 38 del 22.12.1999, ricade in "Zona Agricola Normale" nella quale non è prevista né prevedibile alcuna edificazione, se non in possesso di un lotto minimo di 30.000 mq ed a condizione che il proprietario abbia requisiti specifici di imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero che almeno i 2/3 del suo reddito derivi dall'attività agricola stessa. Con questi presupposti si hanno i seguenti indici: I.F. = 0,01 mc/mq con un massimo di 300,00 mq. Il PRG prevede un I.F. = 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 mc/mq per le abitazioni, altezze massime in relazione alle esigenze ed un lotto minimo di 10.000 mq.

Prezzo base d'asta: € 103.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 415/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gavignano (RM) - Strada Seconda di Vallicelle, 5, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 292, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato si	Superficie	130,12 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile in esame, per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, è molto buono, sia all'interno che all'esterno dell'immobile visionato.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si eleva per tre piani fuori terra, ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo. Lo stesso immobile è stato diviso in senso verticale in due blocchi di unità immobiliari attualmente di proprietà di persone diverse. Nel blocco di destra si trova il villino oggetto di esecuzione immobiliare disposto su due livelli, piano terra e primo, collegati tra loro da una scala interna e composto da tre vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza. All'interno del terreno di pertinenza dell'immobile si trovano n° 16 piante di ulivo ed una pianta di castagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 17 giugno 2025 l'immobile era utilizzato esclusivamente dai sigg. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere. L'immobile era utilizzato durante tutto l'arco dell'anno dai debitori eseguiti. Insieme ai due debitori erano presenti anche due cani all'interno dell'immobile.		

