
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piano Primo-Secondo.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo - Secondo.....	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Via Giuseppa Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	21
Precisazioni	21



Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	40
Lotto 4	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	43
Precisazioni	44



Patti	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni	44
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali	51
Stima / Formazione lotti	52
Lotto 1	52
Lotto 2	54
Lotto 3	57
Lotto 4	59
Riepilogo bando d'asta	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00	67
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	68
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra ..	68
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piano Primo-Secondo.....	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo - Secondo.....	71
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Via Giuseppa Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra.....	73



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06-03-2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piano Primo-Secondo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo - Secondo
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Via Giuseppa Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra (Seminterrato)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 3, PIANO TERRA

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"** sito nel Comune di Montelanico, in via Giuseppe Garibaldi Angolo Via San Michele con accesso da Via San Michele e precisamente:

- Appartamento **"Urbanisticamente Irregolare"** distinto con l'interno 3 (già 2 bis), al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo con angolo/cottura, e due camere da letto, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 216,91.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 5, PIANO PRIMO- SECONDO

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"** sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi in angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

- Appartamento **"Urbanisticamente Irregolare"** distinto con l'interno 5 sviluppato su due livelli:
- piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio
- piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, tre camere da letto, bagno, e balconcino

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 505 (già sub 13) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 8, PIANO PRIMO - SECONDO

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi in angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

- Appartamento **"Urbanisticamente Irregolare"** distinto con l'interno 8 sviluppato su due livelli:
 - piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, e ripostiglio
 - piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno, ed annesso balconcino
- Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 504 (già sub 14) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita catastale €. 309,87.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA GIUSEPPA GARIBALDI (CATASTALMENTE SNC), PIANO TERRA

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"** sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi in angolo Via San Michele, prospiciente Via Giuseppe Garibaldi e precisamente:

- Locale **"Urbanisticamente Irregolare"** privo di accesso posto al livello stradale, censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita catastale €. 92,34.
- Si precisa che dai sopralluoghi eseguiti dallo scrivente nelle date 28/03/2024 e 02/04/2014 non è stato possibile accedere al locale sopra citato, posto al piano seminterrato/livello stradale in quanto le aperture previste sia in progetto che sia indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza. ---- Tale tavolato, come asserito dagli stessi *****Omissis***** presenti sul posto è stato realizzato a suo tempo ancor prima che fossero eseguite le murature di tamponatura degli accessi da Via Garibaldi. (vedasi Verbali di sopralluogo all. 02).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento urbanisticamente irregolare ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra in catasto M.U. p.lla 7 sub 502 (già sub 16/parte)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolare degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere la Sig. ***** Omissis ***** per Atto di Accettazione di eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/08/2018 ai n.ri 4145 di registro generale e 3082 di registro particolare (vedasi all. 04). Tale accettazione di eredità a favore della Sig. **** Omissis **** sopra generalizzata contro *****Omissis*****e deceduto in data 27/05/2014.

Quindi originariamente i beni oggetto della presente erano di proprietà del Sig. **** Omissis **** sopra generalizzato, come da Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n. 504983 (vedasi all.03), racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 03).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina con: appartamento distinto in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 20, distacco su passaggio esterno condominiale, appartamento distinto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 501, distacco su Via Giuseppe Garibaldi, salvi se altri



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,34 mq	70,32 mq	1	70,32 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,32 mq		

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra è composto da: ingresso con disimpegno (mq. 11,45 circa), bagno (mq. 4,62 circa), camera 1 (mq. 14,22), disimpegno (mq. 4,37 circa), soggiorno pranzo con angolo cottura (mq. 17,34 circa), camera 2 (mq. 9,35 circa) e così per una superficie Utile Interna di mq. 61,34 circa e per una Superficie Lorda di mq. 70,32 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 8 Categoria C2 Cl. 4 ^a , Cons. 51 mq Rendita € 0,06 Piano Terra
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 7 Categoria C2 Cl. 4 ^a , Cons. 45 mq Rendita € 0,05 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 8 Categoria C2 Cl. 4 ^a , Cons. 51 mq Rendita € 36,87 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 7 Categoria C2 Cl. 4 ^a , Cons. 45 mq Rendita € 32,54 Piano Terra
Dal 18/10/1994 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 16 Categoria A2 Cl. 4 ^a , Cons. 5 vani Superficie catastale, mq Rendita € 309,87



		Piano Terra
Dal 02/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 502 Categoria A2 Cl. 4 [^] , Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 502 Categoria A2 Cl. 4 [^] , Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano Terra

Precisa lo scrivente che l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502, è stata generata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 18/10/1994 in atti dal 05/03/1999 con causale ampliamento, frazionamento e fusione cantina-abitazione(n.76045.1/1994) con cui sono state soppresse le unità immobiliari distinte in catasto alla Mappa Urbana p.lla sub 7 e sub 8 oggetto del pignoramento immobiliare in atti. (vedasi all. 06), e costituiva l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 16, categoria A/2 classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87;

- variazione del 02/07/2007 pratica n. RM 0803773 in atti dal 02/07/2007 con causale frazionamento appartamento (n.62021.1/2007) con cui si costituiva l'abitazione distinta in catasto fabbricati alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 216,91 (vedasi all. 08)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	M	7	502		A2	4 [^]	3,5 vani		216,91 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto fabbricati il protocollo RM0803773 del 02/07/2007 con (vedasi all. 08) con lo stato attuale dei luoghi rilevato il 28-03-2024 per una diversa distribuzione degli spazi interni, con spostamento di angolo cottura e creazione di nuovo vano bagno; ed inoltre si è riscontrata una diversa toponomastica con numero civico corretto, nonché Via San Michele n° 1 (precedentemente SNC)

Si è proceduto quindi alle denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, e variazione di toponomastica - pratica DOCFA n. RM0237190 del 17-04-2024 in atti dal 18/04/2024 (vedasi all. 09), che non ha cambiato gli identificativi catastali, né i dati censuari, che restano invariati, ovvero:



Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4°, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €216,97 (vedasi planimetria e visura catastale post variazione - all. 10).

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), planimetrie catastali e visure immobili (vedasi all.ti 06, 07, 08, 11, 14), Atti di provenienza (vds. all.ti 03, 04) Successivamente in data 08/03/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata*****Omissis***** , che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 28-03-2024 alle ore 15:30.

In data il 21/03/2024 a seguito di richieste effettuate tramite PEC (vds all.17) il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Tecnico (Urbanistica/Condomo) del comune di Montelanico (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici e per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Il giorno 28/03/2024 alle ore 15:30 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove era presente l'Esecutata *****Omissis***** che consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'app.to int 3 (LOTTO 1) onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Tale giorno causa mancanza di elettricità non è stato possibile rilevare gli altri beni pignorati (appartamenti int. 5, int. 8 e magazzino); si concordava quindi con l'esecutata ulteriore sopralluogo per il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, il tutto riportato nel verbale di sopralluogo di 1° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 02).

Il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, come concordato dal sopralluogo del 28//03/2024 lo scrivente si recava nuovamente sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti l'Esecutata ****Omissis**** ed il sig. ****Omissis**** che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ad ultimare i rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'abitazione distinta con l'interno n° 5 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 13 ed a rilevare l'abitazione distinta con il numero interno 8 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 14. Come già innanzi indicato al locale magazzino (mappale 7 sub 19) al piano seminterrato invece non è stato possibile accedervi in quanto le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale di 2° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 02).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'Atto di Atto di Compravendita a rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 03), nonche a quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39)

STATO CONSERVATIVO

Rifiniture interne da ultimare come da foto.



PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** Omissis ***** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 ed a quanto riportato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti presenti nella pratica edilizia n° 3367/8, e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n. 504983, racc. n. 20327 (vedasi all. 03), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal **** Omissis ****), nonché dalla relazione preliminare redatta dell'Avv. **** Omissis ****, non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; ai piani terra, primo e secondo tamponature a cassa vuota con rivestimento esterno in piastrelle di laterizio simil scorza di marmo; tamponature in muratura di blocchetti di tufo ai muri perimetrali del piano seminterrato con parte visibili lavorate a faccia a vista.

PAVIMENTI Interni:

In ceramica in tutti i vani di dimensioni cm. 25x30 nel bagno e di dimensioni cm. 30x30 nei restanti vani

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; pareti dell'angolo cottura rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 10 x 10) fino a ml. 1,60 di altezza; pareti del bagno rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 25 x 20) fino a ml. 2,05 ml di altezza;

pareti del bagno 2 rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 25) fino a ml. 2,00 ml di altezza; in tutti i vani è presente zocchetto battiscopa in legno.

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato; porte interne mancanti; finestre con telaio in legno abete verniciato con vetrocamera, con persiane in alluminio all'esterno.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, con mancanza di alcuni frutti (prese ed interruttori di accensione)

IMPIANTO IDRICO

Realizzato nelle sole condotte e privo di allaccio alla rete idrica; Scarichi in fogna comunale;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno: risulta posizionata solo la vasca; mancano gli altri sanitari e la rubinetteria

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tubazioni in rame, con piastre radianti in alluminio (presenti all'interno ma non tutte installate) ancora privo di caldaia.



DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti condominiali particolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero al momento del sopralluogo; a disposizione dell'Esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1989 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano Salvatore	04/07/1989	504983	20327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	06/07/1989		1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	25/05/2018	2581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	20/08/2018		3082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.582,75
Rogante: Notaio Monami Vincenzo
Data: 20/06/1990
N° repertorio: 4525

- **Note:** Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
Reg. gen. -- - Reg. part. 892
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.937,07
Rogante: Notaio ALBANO Salvatore
Data: 06/07/1989
N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024



Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione, ad oggi sono variati così come segue:

Le porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12, hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:

- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come riportato anche nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, l'immobile in esame è pervenuto alla stessa per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lle 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la sola Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorate giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato)



REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 11/03/2024 con protocollo n° 1134 del 12-03-2024, lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montellanico (RM) una richiesta di Accesso agli Atti (vds all. n. 18) per ricerche urbanistiche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta, durante l'accesso concordato poi telefonicamente, l'Ufficio Tecnico Comunale mostrava allo scrivente la pratica Edilizia n. 3369/87 inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto Mappa Urbana p.lla 7.

All'interno di tale pratica si reperiva la seguente documentazione:

1) Domanda per ottenere l'autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria ai sensi della legge 457/78 art. 31 lettera B e C, con prot. 3369 del 11/12/1987 (vedasi all. 19) inerente la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Montellanico (RM), via G. Garibaldi angolo Via San Michele in catasto Mappa Urbana p.lla 7, il tutto a nome del Sig. *****Omissis*****

Il progetto presentato dal sig. ****Omissis**** (allegato 21) porta il Timbro Comunale del 24/12/1987 con cui viene richiamato l'esame l'approvazione da parte della Commissione edilizia Comunale giusto verbale n. 1 del 21/12/1987

Nello stesso Frontespizio viene riportata poi dicitura "riesaminato in data 05-08-1989 Verb 1" con relativo timbro comunale.

2) Richiesta di voltura prot. 009121 del 20/01/1989 (vedasi all. 24) *****Omissis***** su cui è integralmente riportato quanto segue: Il sottoscritto *****Omissis***** avendo rilevato l'immobile sito nel Comune di Montellanico ed edificato su area distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7-

Premesso:

- che per detto immobile è stato presentato un progetto per la ristrutturazione ed il risanamento conservativo e che lo stesso ha ottenuto parere favorevole in data 24/12/1987;

- che in data 19/01/1988 veniva rilasciata un'autorizzazione relativa ai lavori di demolizione delle parti fatiscente dell'immobile ---- CHIEDE ---- che tutto ciò di quanto su premesso venga volturato a proprio nome. Alla richiesta allega compromessi di acquisto, a favore dello stesso ****Omissis****, di tutte le unità immobiliari "fatiscenti" componenti il fabbricato mappale 7 della mappa urbana.

Ciò anche in conseguenza della relazione tecnica asseverata (vds allegato 23) depositata al Comune di Montellanico il 30/01/1989 prot. 228 nella quale viene riportata la fatiscenza e la pericolosa instabilità del fabbricato particella 7 della mappa urbana

3) Autorizzazione di Inizio Lavori rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Settore decentrato di Roma Edilizia Antisismica (EX Genio Civile) n. 614 del 15/05/1989 Posizione n. 15.142 su richiesta inoltrata il 29/01/1989

4) Vista la richiesta di voltura di cui innanzi, il Comune di Montellanico rilascia al sig. "Autorizzazione ad Intervento di Manutenzione Straordinaria" n. 5 del 07/06/1989 (allegato 20)

5) Ordinanze Sindacale (allegato 28) tra cui la n. 21 del 31/07/1989 relative a sospensione dei lavori inerenti la costruzione del balconi sul fabbricato in Via Garibaldi n., 1, 3, 5.

6) Ordinanza Sindacale n. 22 del 05/08/1989 (allegato 20) con cui viene ordinato al sig. testualmente-

- Di sospendere i lavori relativi alla costruzione dei balconi sul lato nord dell'Edificio in oggetto, con diffida a demolire entro il termine di giorni 10 dalla notifica della presente ordinanza le opere già realizzate in contrasto con il parere espresso dalla CEC

- La sospensione dei lavori relativi al piano di copertura fino a presentazione di nuovi elaborati progettuali conformi al parere espresso dalla C.E.C. allegato alla presente"

Sempre nello stesso fascicolo sono 3369/1987 sono presenti inoltre:

7) Tre elaborati grafici inerenti progetti di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione in Via Garibaldi, angolo Via San Michele e precisamente,

- Tavola 1 che riporta in testata: Calcolo Volumetrie (vedasi all. 25) - Tavola 2 che riporta in testata: Progetto



Approvato con Lic. n° 5/89 del 07/06/1989 (vedasi all. 26) - Tavola 3 che riporta in testata: Variante in corso d'opera (vedasi all. 27)

Le anzidette Tavole, tranne il timbro con firma del Tecnico Compilatore e la firma del Proprietario non presentano alcun sottoscrizione da parte dell'autorità comunale, - sono prive di protocollo e data di arrivo, timbro comunale, firme di qualsiasi autorità comunale competente.

8) E' presente una Richiesta di Rinnovo di Autorizzazione ad Interventi di Manutenzione Straordinaria, con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) protocollo n° 5308 del 21-11-2007, (vedasi all. 31 e 32) con la quale il Sig. chiede: - il rinnovo della autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n. 5/89 del 07/06/1989, relativa alla demolizione delle parti fatiscenti e ricostruzione delle stesse, volendo terminare i lavori che sono stati interrotti a causa di indisponibilità economiche.

9) Attestazione di Destinazione Urbanistica del Fabbricato, Via san Michele 1 prot. 2290/R del 13/06/2011 (vedasi all. 33) rilasciata da Responsabile dell'area tecnica del Comune di Montellanico, dove è riportato testualmente quanto segue: " che l'immobile, sito in Montellanico, Via San Michele n° 1, censito in catasto al foglio MU mappale 7, è stato recuperato con "Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria" ai sensi della legge 457/78, Autorizzazione n. 5/89 del 07/06/1989 pratica edilizia n.3369/87 - protocollo della richiesta, ed ai sensi della deliberazione consiliare n. 105/1989 ed atti allegati, con destinazione a civile abitazione per i piani superiore e Box più cantine al Piano Terra" =====

10) Sempre per lo stesso fabbricato - mappa urbana p.lla 7 -di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del seguente LOTTO n° 1 veniva mostrato allo scrivente ulteriore pratica edilizia a nome del Sig. ****Omississ**** dove nel suo interno è presente (vds allegato 34):

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2427 in data 28/05/2007 per il frazionamento di un appartamento di civile abitazione in due appartamenti: - all'epoca Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, oggi mappali sub 501 e sub 502; il mappale sub 502 individua l'unità immobiliare pignorata, (vds allegato 9), (LOTTO 1);

- Relazione tecnica con descrizioni interventi a firma del tecnico progettista ;

- Dichiarazione di accettazione di Direzione lavori del tecnico progettista;

- Elaborato grafico di progetto a firma del tecnico progettista dove è riportato lo stato Ante e Post Operam;

- Comunicazione di fine lavori prot. n° 5079 del 06/11/2007 (allegato 34)

11) D.I.A. del 08/05/07 protocollo 2135 inerente la realizzazione di una pensilina e recinzione inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto mappa urbana p.lla 7

Precisa lo scrivente che l'abitazione che costituisce il LOTTO n° 1 oggi distinta in catasto fabbricati alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502 è riportata, anche se con una diversa distribuzione degli spazio interni rilevata dal C.T.U il giorno del sopralluogo del 28/03/2024, nello stato del POST OPERM dell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta del Permesso a costruire prot. 2427 del 28/05/2007 sopra citato

=====

A seguito delle anomalie per la "mancata ufficialità" delle Tav. grafiche n.ri 1, 2 e 3 come innanzi descritto" si chiedevano, dapprima a mezzo colloqui verbali e poi mezzo PEC spedita il 17/05/2024 (allegato 41) chiarimenti in merito, ovvero quale dei grafici considerare validi per il raffronto con lo stato dei luoghi, onde relazionare sulla regolarità urbanistica o meno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A tale richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale con nota di riscontro (vds allegato 42) inviata a mezzo Pec allo scrivente, riferiva che il solo progetto valido è quello allegato alla Autorizzazione n. 5/89 riportante le note di approvazione.

Nella stessa nota il l'U.T.C. precisa che per la richiesta di Permesso di Costruire prot. n°2427 del 28-05-2007, (frazionamento di unità immobiliare) non vi è il rilascio di autorizzazione";

Regolarità Urbanistica

A seguito di quanto innanzi lo scrivente, esaminata la documentazione progettuale come innanzi indicata, ed in ossequio alla nota dell'U.T.C. (allegato 42) si conclude ovviamente che il solo progetto autorizzato sia quello recante sul frontespizio i Timbri del Comune di Montellanico con indicata l'approvazione dello stesso da parte



della Commissione Edilizia con verbale n. 1 del 24/12/1987 sottoscritto dall'Ufficio Tecnico in data 24/12/1987 e successiva annotazione sottostante indicante un riesame dello stesso in data 05/08/89, (vd allegato 21)

Dal raffronto tra detto grafico progettuale approvato dalla C.E.C il 21/12/1987 e lo stato dei luoghi, ne deriva che il fabbricato è del tutto diverso per perimetrazione, per quote di disposizione dei piani, (piani sfalsati) per suddivisione interne, aperture sui prospetti, balconi, scale, strutture portanti ecc. ,

Ne consegue che anche le unità immobiliari pignorate facenti parti di detto fabbricato risultano ovviamente difformi.

Sanabilità degli Abusi

Al momento gli abusi innanzi descritti non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40 comma sesto della legge 47/85 (prima sanatoria) e come richiamato dalle leggi 724/94 (seconda sanatoria) e 326/2003, (terza sanatoria) in quanto condizioni "si ne qua non" per l'applicazione di detto articolo agli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari sono due:

- abusi commessi prima del 31/03/2003
- e ragione di credito, per cui la procedura, antecedente all'entrata in vigore delle leggi stesse

Nel caso in esame, si ha

- a) l'ordinanza sindacale di sospensione lavori del 05/09/1989 per abusi edilizi;
- b) la richiesta di rinnovo dell'autorizzazione n 5/89 presentata il 21/11/2007 per ultimazione lavori, fanno dedurre che i lavori non erano ancora ultimati a tale data;
- c) ragioni di credito per cui la presente procedura, sono antecedenti alle promulgazione delle predette **Leggi di "Sanatoria Edilizia" che - giusto atto di pignoramento - risalgono all'ipoteca iscritta il 25/06/1990 Reg. Generale 2653 Reg. Part. 565 presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri, poi rinnovata 08/06/2010 reg. Gen. 3673 Reg. Part. 1000 -**

Pertanto, in relazione ai punti a) b) e c) precedenti ne deriva che gli abusi edilizi non sono sanabili non essendo verificate entrambe le condizioni dettate dalle leggi di cui innanzi.

Peraltro non risultano depositati agli atti comunali i grafici strutturali vistati dalla Regione Lazio - Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Decentrato di Roma (Ex Genio Civile) da poter raffrontare con lo stato dei luoghi.

Stante la peculiarità di quanto innanzi allo stato attuale, l'immobile non risulta "Urbanisticamente Sanabile" -

E' bene comunque che l'eventuale acquirente contatti l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali.

L'amministratore del condominio del fabbricato sito in Montellanico (RM), con Accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite mail (vedasi all. 32) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 17/04/2024 su di cui è riportato che il debito sull'immobile pignorato (allegato 38) relativamente al LOTTO Mappale 7 sub 502 è di €. 3.258,00

- REGOLAMENTO DI CONDOMIO (allegato 39)



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento "Urbanisticamente Irregolare" ubicato a Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piani primo e secondo, in catasto M.U. p.lla sub 505 (già sub 13)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

TITOLARITÀ

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)

Titolare degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere la Sig. **** Omissis **** nata ad Artena (RM), il 26/09/1965 c.f. PMPLNE65P66A449B, per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/08/2018 ai n.ri 4145 di registro generale e 3082 di registro particolare (vedasi all. 00). Tale accettazione di eredità a favore della Sig. **** Omissis **** sopra generalizzata contro *****Omissis*****

Quindi originariamente l'immobile oggetto della presente erano di proprietà del Sig. **** Omissis **** sopra generalizzato, come da Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983 (vedasi all.03), racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 04).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina con: appartamento distinto in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 18, distacco su passaggio esterno condominiale, appartamento distinto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, distacco su Via Giuseppe Garibaldi, salvi se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,31 mq	48,05 mq	1	48,05 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	45,60 mq	55,41 mq	1	55,41 mq	2,43 m	Secondo/Mansarda
Balcone coperto	7,00 mq	7,85 mq	0,40	3,15 mq	2,43 m	Secondo/Mansarda
Totale superficie convenzionale:				106,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,61mq		

L'appartamento pignorato, distinto con l'interno 5, sviluppato su tre livelli:

- piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura (mq. 33,96 circa), bagno (mq. 4,78 circa), ripostiglio (mq. 2,57) così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U) di mq. 41.31 circa e per una Superficie Lorda di mq. 48,05

- piano secondo/mansarda da cui si accede dal soggiorno/pranzo del piano primo tramite una scala interna è composto da disimpegno (mq. 7,00 circa), camera 1 (mq. 15,92 circa), camera 2 (mq. 10,27 circa), camera 3 (mq. 8,30 circa), bagno (mq. 4,11 circa), così per un totale di Superficie Utile interna di mq. 45, 60 circa e per una Superficie Lorda di mq. 55, 41 circa oltre ad un balcone di mq. netti di 7,00 circa e di mq. lordi 7,88 circa.

Il tutto rappresentato nell'elaborato grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi allegato alla presente. (vedasi allegato 45)

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si ha una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq 106,61

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 9 Categoria C2 Cl. 4 [^] , Cons. 55 mq Rendita € 0,07 Piano Terra
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 10 Categoria C2 Cl. 4 [^] , Cons. 63 mq Rendita € 0,07 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 9 Categoria C2 Cl. 4 [^] , Cons. 55 mq Rendita € 39,77 Piano Terra



Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 10 Categoria C2 Cl. 4 [^] , Cons. 64 mq Rendita € 45,55 Piano Terra
Dal 18/10/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 13 Categoria A2 Cl. 4 [^] , Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 371,85 Piano Primo - Secondo
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 13 Categoria A2 Cl. 4 [^] , Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 371,85 Piano Primo - Secondo
Dal 22/04/2024 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 505 Categoria A2 Cl. 4 [^] , Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 105,00 Piano Primo - Secondo

Precisa lo scrivente che l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 505 (già sub 13), è stata generata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 18/10/1994 in atti dal 05/03/1999 con causale di cambio d'uso da cantina ad abitazione - sopraelevazione (n.76044.1/94) con cui sono state soppresse le unità immobiliari distinte in catasto alla Mappa Urbana p.lla sub 9 e sub 10 oggetto del pignoramento immobiliare in atti. (vedasi all. 06); costituendo così, l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 13, categoria A/2 classe 4[^], consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 371,85;

Inoltre precisa lo scrivente che Non sussiste corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto fabbricati del 18/10/1994 (vedasi all. 08) con lo stato attuale dei luoghi rilevato il 28-03-2024 e il 02/04/2024 per le seguenti difformità, riscontrate:

- per una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di volume al piano primo, nonché tamponatura del balcone, con creazione finestra;
- diversa toponomastica con numero civico corretto, nonché Via San Michele n° 1 (precedentemente SNC)

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, variazione di toponomastica - pratica DOCFA n. RM0245079 del 20-04-2024 in atti dal che non ha cambiato gli identificativi catastali, e i dati censuari, ovvero: Mappa Urbana particella 7 sub 505, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 402,84 (vedasi allegati 11, 12, e 13)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	Mappa Urbana	7	505		A2	4 [^]	6,5 vani	113 mq	105 €	Primo - Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto fabbricati del 18/10/1994 con lo stato attuale dei luoghi rilevato il 28-03-2024 e il 02/04/2024 per le seguenti difformità, riscontrate:

- per una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di volume al piano primo, nonché tamponatura del balcone, con creazione finestra;
- una diversa toponomastica con numero civico corretto, Via San Michele n° 1 (precedentemente SNC)

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, variazione di toponomastica - pratica DOCFA n. RM0245079 del 20-04-2024 in atti dal che non ha cambiato gli identificativi catastali, e i dati censuari, ovvero: Mappa Urbana particella 7 sub 505, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €. 402,84 (vedasi allegati 11, 12, e 13)

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), planimetrie catastali e visure immobili (vedasi all.ti 06, 07, 08, 11, 14), Atti di provenienza (vds. all.ti 03, 04) Successivamente in data 08/03/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata*****Omissis***** che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 28-03-2024 alle ore 15:30.

In data il 21/03/2024 a seguito di richieste effettuate tramite PEC (vds all.17) il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Tecnico (Urbanistica/Condomo) del comune di Montelanico (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici e per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Il giorno 28/03/2024 alle ore 15:30 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove era presente l'Esecutata *****Omissis***** che consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'app.to int 3 (LOTTO 1) onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Tale giorno causa mancanza di elettricità non è stato possibile rilevare gli altri beni pignorati (appartamenti int. 5, int. 8 e magazzino); si concordava quindi con l'esecutata ulteriore sopralluogo per il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, il tutto riportato nel verbale di sopralluogo di 1° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 02).

Il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, come concordato dal sopralluogo del 28//03/2024 lo scrivente si recava nuovamente sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti l'Esecutata***Omissis**** ed il sig. *****Omissis**** che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ad ultimare i rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'abitazione distinta con l'interno n° 5 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 13 ed a rilevare l'abitazione distinta con il numero interno 8 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 14.



Come già innanzi indicato al locale magazzino (mappale 7 sub 19) al piano seminterrato invece non è stato possibile accedervi in quanto le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale di 2° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 02).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'Atto di Atto di Compravendita a rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 03), nonché a quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39)

STATO CONSERVATIVO

Rifiniture interne da ultimare come da foto.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** Omissis ***** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 ed a quanto riportato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti presenti nella pratica edilizia n° 3367/8, e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 (vedasi all. 03), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio TIECCO Niccolò), nonché dalla relazione preliminare redatta dell'Avv. **** Omissis ****, non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; ai piani terra, primo e secondo tamponature a cassa vuota con rivestimento esterno in piastrelle di laterizio simil scorza di marmo; tamponature in muratura di blocchetti di tufo ai muri perimetrali del piano seminterrato con parte visibili lavorate a faccia a vista.

PAVIMENTI Interni

in ceramica in tutti i vani di dimensioni cm. 25x30 nel bagno e di dimensioni cm. 30x30 nei restanti vani

Scale interne: da PT a P1 in muratura con gradi e sottogradi in marmo.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; pareti dell'angolo cottura rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 10 x 10) fino a ml. 1,60 di altezza; pareti del bagno 1 al piano primo rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 25 x 20) fino a ml. 2,75 ml di altezza; pareti del bagno 2 al piano secondo rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 25) fino a ml. 2,75 ml di altezza;

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato; porte interne mancanti; finestre e porte finestre con telaio in legno abete verniciato con vetrocamera, e persiane in alluminio



IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, con mancanza di alcuni frutti (prese ed interruttori di accensione)

IMPIANTO IDRICO

Realizzato nelle sole condotte e privo di allaccio alla rete idrica; Scarichi in fogna comunale;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno al piano primo: risulta posizionata solo la tazza;

Al bagno al piano secondo: risulta posizionata solo la vasca

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tubazioni in rame con piastre radianti in alluminio (alcune istallate, altre presenti ma da istallare) manca la caldaia.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente libero; a disposizione dell'Esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1989 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano Salvatore	04/07/1989	504983	20327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	06/07/1989		1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	25/05/2018	2581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	20/08/2018		3082
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
 Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
 Quota: 1/1
 Importo: € 413.165,51
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 206.582,75
 Rogante: Notaio Monami Vincenzo
 Data: 20/06/1990
 N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4^, consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4^, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4^, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3^, consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
 Reg. gen. -- - Reg. part. 892
 Quota: 1/1
 Importo: € 206.582,76
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 154.937,07
 Rogante: Notaio ALBANO Salvatore
 Data: 06/07/1989
 N° repertorio: 504999/1989



- **Note:** Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonché porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024

Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione, ad oggi sono variati così come segue:

Le porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12, hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:

- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come riportato anche nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, l'immobile in esame è pervenuto alla stessa per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lle 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sig.ri (da visure catastali) ***** Omissis ****, ***** Omissis ****, ***** Omissis **** tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la sola Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 11/03/2024 con protocollo n° 1134 del 12-03-2024, lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montellanico (RM) una richiesta di Accesso agli Atti (vds all. n. 18) per ricerche urbanistiche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta, durante l'accesso concordato poi telefonicamente, l'Ufficio Tecnico Comunale mostrava allo scrivente la pratica Edilizia n. 3369/87 inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto Mappa Urbana p.lla 7.

All'interno di tale pratica si reperiva la seguente documentazione:

1) Domanda per ottenere l'autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria ai sensi della legge 457/78 art. 31 lettera B e C, con prot. 3369 del 11/12/1987 (vedasi all. 19) inerente la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Montellanico (RM), via G. Garibaldi angolo Via San Michele in catasto Mappa Urbana p.lla 7, il tutto a nome del Sig. *****Omissis*****

Il progetto presentato dal sig. ****Omissis****, (allegato 21) porta il Timbro Comunale del 24/12/1987 con cui viene richiamato l'esame l'approvazione da parte della Commissione edilizia Comunale giusto verbale n. 1 del 21/12/1987

Nello stesso Frontespizio viene riportata poi dicitura "riesaminato in data 05-08-1989 Verb 1" con relativo timbro comunale.

2) Richiesta di voltura prot. 009121 del 20/01/1989 (vedasi allegato 24) su cui è integralmente riportato quanto segue: Il sottoscritto *****Omissis, ***** avendo rilevato l'immobile sito nel Comune di Montellanico ed edificato su area distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7-

Premesso:

- che per detto immobile è stato presentato un progetto per la ristrutturazione ed il risanamento conservativo e che lo stesso ha ottenuto parere favorevole in data 24/12/1987;

- che in data 19/01/1988 veniva rilasciata un'autorizzazione relativa ai lavori di demolizione delle parti fatiscente dell'immobile ---- CHIEDE ---- che tutto ciò di quanto su premesso venga volturato a proprio nome. Alla richiesta allega compromessi di acquisto, a favore dello stesso ****Omissis****, di tutte le unità immobiliari "fatiscenti" componenti il fabbricato mappale 7 della mappa urbana.

Ciò anche in conseguenza della relazione tecnica asseverata (vds allegato 23) depositata al Comune di Montellanico il 30/01/1989 prot. 228 nella quale viene riportata la fatiscenza e la pericolosa instabilità del fabbricato particella 7 della mappa urbana

3) Autorizzazione di Inizio Lavori rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Settore decentrato di Roma Edilizia Antisismica (EX Genio Civile) n. 614 del 15/05/1989 Posizione n. 15.142 su richiesta inoltrata il 29/01/1989

4) Vista la richiesta di voltura di cui innanzi, il Comune di Montellanico rilascia al sig. "Autorizzazione ad Intervento di Manutenzione Straordinaria" n. 5 del 07/06/1989 (allegato 20)

5) Ordinanze Sindacale (allegato 28) tra cui la n. 21 del 31/07/1989 relative a sospensione dei lavori inerenti la costruzione dei balconi sul fabbricato in Via Garibaldi n., 1, 3, 5.

6) Ordinanza Sindacale n. 22 del 05/08/1989 (allegato 20) con cui viene ordinato al sig. -
testualmente-

- Di sospendere i lavori relativi alla costruzione dei balconi sul lato nord dell'Edificio in oggetto, con diffida a demolire entro il termine di giorni 10 dalla notifica della presente ordinanza le opere già realizzate in contrasto con il parere espresso dalla CEC



- La sospensione dei lavori relativi al piano di copertura fino a presentazione di nuovi elaborati progettuali conformi al parere espresso dalla C.E.C. allegato alla presente”

Sempre nello stesso fascicolo sono 3369/1987 sono presenti inoltre:

7) Tre elaborati grafici inerenti progetti di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione in Via Garibaldi, angolo Via San Michele e precisamente,

- Tavola 1 che riporta in testata: Calcolo Volumetrie (vedasi all. 25) - Tavola 2 che riporta in testata: Progetto Approvato con Lic. n° 5/89 del 07/06/1989 (vedasi all. 26) - Tavola 3 che riporta in testata: Variante in corso d'opera (vedasi all. 27)

Le anzidette Tavole, tranne il timbro con firma del Tecnico Compilatore e la firma del Proprietario non presentano alcun sottoscrizione da parte dell'autorità comunale, - sono prive di protocollo e data di arrivo, timbro comunale, firme di qualsiasi autorità comunale competente.

8) E' presente una Richiesta di Rinnovo di Autorizzazione ad Interventi di Manutenzione Straordinaria, con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) protocollo n° 5308 del 21-11-2007, (vedasi all. 31 e 32) con la quale il Sig. chiede: - il rinnovo della autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n. 5/89 del 07/06/1989, relativa alla demolizione delle parti fatiscenti e ricostruzione delle stesse, volendo terminare i lavori che sono stati interrotti a causa di indisponibilità economiche.

9) Attestazione di Destinazione Urbanistica del Fabbricato, Via san Michele 1 prot. 2290/R del 13/06/2011 (vedasi all. 33) rilasciata da Responsabile dell'area tecnica del Comune di Montellanico, dove è riportato testualmente quanto segue: " che l'immobile, sito in Montellanico, Via San Michele n° 1, censito in catasto al foglio MU mappale 7, è stato recuperato con "Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria" ai sensi della legge 457/78, Autorizzazione n. 5/89 del 07/06/1989 pratica edilizia n.3369/87 - protocollo della richiesta, ed ai sensi della deliberazione consiliare n. 105/1989 ed atti allegati, con destinazione a civile abitazione per i piani superiore e Box più cantine al Piano Terra" =====

10) Sempre per lo stesso fabbricato - mappa urbana p.lla 7 -di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del seguente LOTTO n° 1 veniva mostrato allo scrivente ulteriore pratica edilizia a nome del Sig. ****Omississ**** dove nel suo interno è presente (vds allegato 34):

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2427 in data 28/05/2007 per il frazionamento di un appartamento di civile abitazione in due appartamenti: - all'epoca Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, oggi mappali sub 501 e sub 502; il mappale sub 502 individua l'unità immobiliare pignorata, (vds allegato 9), (LOTTO 1);

- Relazione tecnica con descrizioni interventi a firma del tecnico progettista ;

- Dichiarazione di accettazione di Direzione lavori del tecnico progettista;

- Elaborato grafico di progetto a firma del tecnico progettista dove è riportato lo stato Ante e Post Operam;

- Comunicazione di fine lavori prot. n° 5079 del 06/11/2007 (allegato 34)

11) D.I.A. del 08/05/07 protocollo 2135 inerente la realizzazione di una pensilina e recinzione inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto mappa urbana p.lla 7

Precisa lo scrivente che l'abitazione che costituisce il LOTTO n° 1 oggi distinta in catasto fabbricati alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502 è riportata, anche se con una diversa distribuzione degli spazio interni rilevata dal C.T.U il giorno del sopralluogo del 28/03/2024, nello stato del POST OPERM dell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta del Permesso a costruire prot. 2427 del 28/05/2007 sopra citato.

=====

A seguito delle anomalie per la "mancata ufficialità" delle Tav. grafiche n.ri 1, 2 e 3 come innanzi descritto" si chiedevano, dapprima a mezzo colloqui verbali e poi mezzo PEC spedita il 17/05/2024 (allegato 41) chiarimenti in merito, ovvero quale dei grafici considerare validi per il raffronto con lo stato dei luoghi, onde relazionare sulla regolarità urbanistica o meno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A tale richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale ad oggi con nota di riscontro (vds allegato 42) inviata a mezzo Pec



allo scrivente, riferiva che il solo progetto valido è quello allegato alla Autorizzazione n. 5/89 riportante le note di approvazione.

Nella stessa nota il l'U.T.C. precisa che per la richiesta di Permesso di Costruire prot. n°2427 del 28-05-2007, (frazionamento di unità immobiliare) non vi è il rilascio di autorizzazione”;

Regolarità Urbanistica

A seguito di quanto innanzi lo scrivente, esaminata la documentazione progettuale come innanzi indicata, ed in ossequio alla nota dell'U.T.C. (allegato 42) si conclude ovviamente che il solo progetto autorizzato sia quello recante sul frontespizio i Timbri del Comune di Montelanico con indicata l'approvazione dello stesso da parte della Commissione Edilizia con verbale n. 1 del 24/12/1987 sottoscritto dall'Ufficio Tecnico in data 24/12/1987 e successiva annotazione sottostante indicante un riesame dello stesso in data 05/08/89, (vd allegato 21)

Dal raffronto tra detto grafico progettuale approvato dalla C.E.C il 21/12/1987 e lo stato dei luoghi, ne deriva che il fabbricato è del tutto diverso per perimetrazione, per quote di disposizione dei piani, (piani sfalsati) per suddivisione interne, aperture sui prospetti, balconi, scale, strutture portanti ecc.,

Ne consegue che anche le unità immobiliari pignorate facenti parti di detto fabbricato risultano ovviamente difformi.

Sanabilità degli Abusi

Al momento gli abusi innanzi descritti non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40 comma sesto della legge 47/85 (prima sanatoria) e come richiamato dalle leggi 724/94 (seconda sanatoria) e 326/2003, (terza sanatoria) in quanto condizioni "si ne qua non" per l'applicazione di detto articolo agli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari sono due:

- abusi commessi prima del 31/03/2003
- e ragione di credito, per cui la procedura, antecedente all'entrata in vigore delle leggi stesse

Nel caso in esame, si ha

- a) l'ordinanza sindacale di sospensione lavori del 05/09/1989 per abusi edilizi;
- b) la richiesta di rinnovo dell'autorizzazione n 5/89 presentata il 21/11/2007 per ultimazione lavori, si deduce che in tale epoca i lavori non erano ultimati, non erano ancora stati ultimati fanno dedurre che i lavori non erano ancora ultimati aa tale data;
- c) ragioni di credito per cui la presente procedura, sono antecedenti alle promulgazione delle predette **Leggi di "Sanatoria Edilizia" che - giusto atto di pignoramento - risalgono all'ipoteca iscritta il 25/06/1990 Reg. Generale 2653 Reg. Part. 565 presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri, poi rinnovata 08/06/2010 reg. Gen. 3673 Reg. Part. 1000 -**

Pertanto, in relazione ai punti a) b) e c) precedenti ne deriva che gli abusi edilizi non sono sanabili non essendo verificate entrambe le condizioni dettate dalle leggi di cui innanzi.

Peraltro non risultano depositati agli atti comunali i grafici strutturali vistati dalla Regione Lazio - Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Decentrato di Roma (Ex Genio Civile) da poter raffrontare con lo stato dei luoghi.

Stante la peculiarità di quanto innanzi allo stato attuale, l'immobile non risulta "Urbanisticamente Sanabile" -

E' bene comunque che l'eventuale acquirente contatti l'ufficio tecnico comunale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali.

L'amministratore del condominio del fabbricato sito in Montellanico (RM), con Accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite mail (vedasi all. 32) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 07/02/2024 su di cui è riportato che il credito vantato dal Condominio a carico dell'immobile MU. P.lla 7 sub 13 (oggi sub 505) ammonta ad €. 5.878,00. (vds allegato 38)

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (allegato 39)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento "Urbanisticamente Irregolare" ubicato a Montellanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo e Secondo in catasto M.U. p.lla 7 sub 504 (già sub 14)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

TITOLARITÀ

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)

Titolare degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere la Sig. **** Omissis **** nata ad Artena (RM), il 26/09/1965 c.f. PMPLNE65P66A449B, per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/08/2018



ai n.ri 4145 di registro generale e 3082 di registro particolare (vedasi all. 00). Tale accettazione di eredità a favore della Sig. **** Omissis **** sopra generalizzata contro *****Omissi*****e deceduto in data 27/05/2014.

Quindi originariamente i beni oggetto della presente erano di proprietà del Sig. **** Omissis **** sopra generalizzato, come da Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n. 504983 (vedasi all.03), racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 04).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina con: appartamento distinto in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, distacco su passaggio esterno condominiale, appartamento distinto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 20, distacco su Via Giuseppe Garibaldi, salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,92 mq	40,90 mq	1	40,90 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	27,48 mq	37,38 mq	1	37,38 mq	2,43 m	Secondo/Mansarda
Balcone coperto	2,84 mq	3,48 mq	0,40	1,39 mq	2,43 m	Secondo/Mansarda
Totale superficie convenzionale:				79,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,67 mq		

L'appartamento pignorato, distinto con l'interno 8, sviluppato su tre livelli:

- piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura (mq. 27,50 circa), bagno 1 (mq. 3,29 circa), e ripostiglio, (mq. 2,55) così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U) di mq. 33,34 circa e per una Superficie Lorda di mq. 40,90 circa.

- piano secondo/mansarda da cui si accede dal soggiorno/pranzo del piano primo tramite una scala interna composto da disimpegno (mq. 3,69 circa), camera 1 (mq. 7,94 circa), bagno 2 (mq. 3,10 circa), camera 2 (mq. 13,61 circa), così per un totale di Superficie Utile interna autorizzata di mq. 28,34 circa e per una Superficie Lorda di mq. 37,38 circa oltre ad un balcone di mq. netti di 2,83 circa e di mq. lordi 3,48 circa.

Il tutto rappresentato nell'elaborato grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi come da allegato alla presente (Vds allegato 47)

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si ha una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq 79,67.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 [^] , Cons. 55 mq Rendita € 0,07 Piano Terra
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4 [^] , Cons. 63 mq Rendita € 0,07 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 [^] , Cons. 55 mq Rendita € 39,77 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4 [^] , Cons. 64 mq Rendita € 45,55 Piano Terra
Dal 18/10/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4 [^] , Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano Primo - Secondo
Dal 09/11/2015 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4 [^] , Cons. 6 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano Primo - Secondo
Dal 19/04/2024 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 505 Categoria A2 Cl.4 [^] , Cons. 6 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 371,85 Piano Primo - Secondo



Precisa lo scrivente che l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 505 (già sub 14), è stata generata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 18/10/1994 in atti dal 05/03/1999 con causale di cambio d'uso da cantina ad abitazione - sopraelevazione (n.76044.1/94) con cui sono state soppresse le unità immobiliari distinte in catasto alla Mappa Urbana p.lla sub 9 e sub 10 oggetto del pignoramento immobiliare in atti. (vedasi all. 06); costituendo

così, l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 14, categoria A/2 classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87;

Inoltre precisa lo scrivente che Non sussiste corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto fabbricati del 18/10/1994 (vedasi all. 08) con lo stato attuale dei luoghi rilevato il 28-03-2024 e il 02/04/2024 per le seguenti difformità:

- per una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di volume al piano primo, nonché tamponatura del balcone, con creazione finestra;
- ampliamento di volume al piano secondo, nonché tamponatura di porzione del balcone con ampliamento della camera da letto;
- diversa toponomastica con numero civico corretto, nonché Via San Michele n° 1 (precedentemente SNC) ;

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, variazione di toponomastica - pratica DOCFA n. RM0239182 del 18-04-2024 in atti dal 19/04/2024 (vedasi all. 15), che ha cambiato gli identificativi catastali, ed i dati censuari, ovvero: Mappa Urbana particella 7 sub 504, categoria A/2, classe 4^o, consistenza 6 vani, rendita catastale €. 371,85 (vedasi planimetria e visura catastale post variazione - all. 16).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	Mappa Urbana	7	505		A2	4 [^]	6,5 vani	113 mq	105 €	Primo - Secondo		

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto fabbricati del 18/10/1994 (vedasi all. 08) con lo stato attuale dei luoghi rilevato il 28-03-2024 e il 02/04/2024 per le seguenti difformità:

- per una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di volume al piano primo, nonché tamponatura del balcone, con creazione finestra;
- una diversa toponomastica con numero civico corretto, nonché Via San Michele n° 1 (precedentemente SNC)

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, variazione di toponomastica - pratica DOCFA n. RM0245079 del 20-04-2024 in atti dal 22/04/2024 (vedasi all. 12), che non ha cambiato gli identificativi catastali, e i dati censuari, ovvero: Mappa Urbana particella 7 sub 505, categoria A/2, classe 4^o, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €.402,84 (vedasi planimetria e visura catastale post variazione - all. 13).



PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), planimetrie catastali e visure immobili (vedasi all.ti 06, 07, 08, 11, 14), Atti di provenienza (vds. all.ti 03, 04) Successivamente in data 08/03/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata ***** Omissis ***** , che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 28-03-2024 alle ore 15:30.

In data il 21/03/2024 a seguito di richieste effettuate tramite PEC (vds all.17) il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Tecnico (Urbanistica/Condomo) del comune di Montelanico (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici e per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Il giorno 28/03/2024 alle ore 15:30 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove era presente l'Esecutata *****Omissis***** che consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'app.to int 3 (LOTTO 1) onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Tale giorno causa mancanza di elettricità non è stato possibile rilevare gli altri beni pignorati (appartamenti int. 5, int. 8 e magazzino); si concordava quindi con l'esecutata ulteriore sopralluogo per il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, il tutto riportato nel verbale di sopralluogo di 1° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 02).

Il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, come concordato dal sopralluogo del 28//03/2024 lo scrivente si recava nuovamente sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti l'Esecutata***Omissis*** ed il sig.****Omissis**** che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ad ultimare i rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'abitazione distinta con l'interno n° 5 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 13 ed a rilevare l'abitazione distinta con il numero interno 8 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 14. Come già innanzi indicato al locale magazzino (mappale 7 sub 19) al piano seminterrato invece non è stato possibile accedervi in quanto le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale di 2° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 02).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'Atto di Atto di Compravendita a rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 03), nonché a quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39)

STATO CONSERVATIVO

Rifiniture interne da ultimare come da foto.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** Omissis ***** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 ed a quanto riportato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti presenti nella pratica edilizia n° 3367/8, e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 (vedasi all. 03), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio ****Omissis****), nonché dalla relazione preliminare redatta dell'Avv. *****Omissis***** non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; ai piani terra, primo e secondo tamponature a cassa vuota con rivestimento esterno in piastrelle di laterizio simil scorza di marmo; tamponature in muratura di blocchetti di tufo ai muri perimetrali del piano seminterrato con parte visibili lavorate a faccia a vista.

PAVIMENTI Interni

in ceramica in tutti i vani di dimensioni cm. 25x30 nel bagno e di dimensioni cm. 30x30 nei restanti vani
Scale interne: da PT a P1 in muratura con gradini e sottogradini in marmo.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; pareti dell'angolo cottura rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 10 x 10) fino a ml. 1,60 di altezza; pareti del bagno 1 al piano primo rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 25 x 20) fino a ml. 2,05 di altezza; pareti del bagno 2 al piano secondo rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 25) fino a ml. 2,75 di altezza;

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato; porte interne mancanti; finestre e porte finestre con telaio in legno abete verniciato con vetrocamera, e persiane in alluminio

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, con mancanza di alcuni frutti (prese ed interruttori di accensione)

IMPIANTO IDRICO

Realizzato nelle sole condotte e privo di allaccio alla rete idrica; Scarichi in fogna comunale;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno al piano primo: risulta posizionata solo la vasca;

Al bagno al piano secondo: privo di sanitari

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio (non presenti in tutti i vani) con tubazioni in rame prive di alimentazione in quanto non vi è la presenza di nessuna caldaia.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta essere a disposizione dell'Esecutata **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1989 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano Salvatore	04/07/1989	504983	20327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	06/07/1989		1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	25/05/2018	2581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	20/08/2018		3082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
 Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
 Quota: 1/1
 Importo: € 413.165,51
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 206.582,75



Rogante: Notaio Monami Vincenzo
Data: 20/06/1990
N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
Reg. gen. -- - Reg. part. 892
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 154.937,07
Rogante: Notaio ALBANO Salvatore
Data: 06/07/1989
N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024
Reg. gen. 570 - Reg. part. 424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione, ad oggi sono variati così come segue:

Le porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12, hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:



- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come riportato anche nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore precedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, l'immobile in esame è pervenuto alla stessa per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lla 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sig.ri (da visure catastali)**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la sola Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 11/03/2024 con protocollo n° 1134 del 12-03-2024, lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montellanico (RM) una richiesta di Accesso agli Atti (vds all. n. 18) per ricerche urbanistiche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta, durante l'accesso concordato poi telefonicamente, l'Ufficio Tecnico Comunale mostrava allo scrivente la pratica Edilizia n. 3369/87 inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto Mappa Urbana p.lla 7.

All'interno di tale pratica si reperiva la seguente documentazione:

1) Domanda per ottenere l'autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria ai sensi della legge 457/78 art. 31 lettera B e C, con prot. 3369 del 11/12/1987 (vedasi all. 19) inerente la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Montelanico (RM), via G. Garibaldi angolo Via San Michele in catasto Mappa Urbana p.lla 7, il tutto a nome del Sig. ***Omissis*******



Il progetto presentato dal sig. *****Omissis*****, (allegato 21) porta il Timbro Comunale del 24/12/1987 con cui viene richiamato l'esame l'approvazione da parte della Commissione edilizia Comunale giusto verbale n. 1 del 21/12/1987.

Nello stesso Frontespizio viene riportata poi dicitura "riesaminato in data 05-08-1989 Verb 1" con relativo timbro comunale.

2) Richiesta di voltura prot. 009121 del 20/01/1989 (vedasi all. 24) su cui è integralmente riportato quanto segue: Il sottoscritto *****Omissis***** avendo rilevato l'immobile sito nel Comune di Montellanico ed edificato su area distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7-

Premesso:

- che per detto immobile è stato presentato un progetto per la ristrutturazione ed il risanamento conservativo e che lo stesso ha ottenuto parere favorevole in data 24/12/1987;

- che in data 19/01/1988 veniva rilasciata un'autorizzazione relativa ai lavori di demolizione delle parti fatiscente dell'immobile ---- CHIEDE ---- che tutto ciò di quanto su premesso venga volturato a proprio nome. Alla richiesta allega compromessi di acquisto, a favore dello stesso ****Omissis****, di tutte le unità immobiliari "fatiscenti" componenti il fabbricato mappale 7 della mappa urbana.

Ciò anche in conseguenza della relazione tecnica asseverata (vds allegato 23) depositata al Comune di Montellanico il 30/01/1989 prot. 228 nella quale viene riportata la fatiscenza e la pericolosa instabilità del fabbricato particella 7 della mappa urbana

3) Autorizzazione di Inizio Lavori rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Settore decentrato di Roma Edilizia Antisismica (EX Genio Civile) n. 614 del 15/05/1989 Posizione n. 15.142 su richiesta inoltrata il 29/01/1989

4) Vista la richiesta di voltura di cui innanzi, il Comune di Montellanico rilascia al sig. ***Omissis**** "Autorizzazione ad Intervento di Manutenzione Straordinaria" n. 5 del 07/06/1989 (allegato 20)

5) Ordinanze Sindacale (allegato 28) tra cui la n. 21 del 31/07/1989 relative a sospensione dei lavori inerenti la costruzione del balconi sul fabbricato in Via Garibaldi n., 1, 3, 5.

6) Ordinanza Sindacale n. 22 del 05/08/1989 (allegato 20) con cui viene ordinato al sig. -
testualmente-

- Di sospendere i lavori relativi alla costruzione dei balconi sul lato nord dell'Edificio in oggetto, con diffida a demolire entro il termine di giorni 10 dalla notifica della presente ordinanza le opere già realizzate in contrasto con il parere espresso dalla CEC

- La sospensione dei lavori relativi al piano di copertura fino a presentazione di nuovi elaborati progettuali conformi al parere espresso dalla C.E.C. allegato alla presente"

Sempre nello stesso fascicolo sono 3369/1987 sono presenti inoltre:

7) Tre elaborati grafici inerenti progetti di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione in Via Garibaldi, angolo Via San Michele e precisamente,

- Tavola 1 che riporta in testata: Calcolo Volumetrie (vedasi all. 25) - Tavola 2 che riporta in testata: Progetto Approvato con Lic. n° 5/89 del 07/06/1989 (vedasi all. 26) - Tavola 3 che riporta in testata: Variante in corso d'opera (vedasi all. 27)

Le anzidette Tavole, tranne il timbro con firma del Tecnico Compilatore e la firma del Proprietario non presentano alcun sottoscrizione da parte dell'autorità comunale, - sono prive di protocollo e data di arrivo, timbro comunale, firme di qualsiasi autorità comunale competente.

8) E' presente una Richiesta di Rinnovo di Autorizzazione ad Interventi di Manutenzione Straordinaria, con DIA (Denuncia di Inizio Attività) protocollo n° 5308 del 21-11-2007, (vedasi all. 31 e 32) con la quale il Sig. chiede: - il rinnovo della autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n. 5/89 del 07/06/1989, relativa alla demolizione delle parti fatiscenti e ricostruzione delle stesse, volendo terminare i lavori che sono stati interrotti a causa di indisponibilità economiche.

9) Attestazione di Destinazione Urbanistica del Fabbricato, Via san Michele 1 prot. 2290/R del 13/06/2011 (vedasi all. 33) rilasciata da Responsabile dell'area tecnica del Comune di Montellanico, dove è riportato testualmente quanto segue: " che l'immobile, sito in Montellanico, Via San Michele n° 1, censito in catasto al foglio MU mappale 7, è stato recuperato con "Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria" ai



sensi della legge 457/78, Autorizzazione n. 5/89 del 07/06/1989 pratica edilizia n.3369/87 - protocollo della richiesta, ed ai sensi della deliberazione consiliare n. 105/1989 ed atti allegati, con destinazione a civile abitazione per i piani superiore e Box più cantine al Piano Terra"

10) Sempre per lo stesso fabbricato - mappa urbana p.lla 7 -di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del seguente LOTTO n° 1 veniva mostrato allo scrivente ulteriore pratica edilizia a nome del Sig. ****Omississ**** dove nel suo interno è presente (vds allegato 34):

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2427 in data 28/05/2007 per il frazionamento di un appartamento di civile abitazione in due appartamenti: - all'epoca Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, oggi mappali sub 501 e sub 502; il mappale sub 502 individua l'unità immobiliare pignorata, (vds allegato 9), (LOTTO 1);

- Relazione tecnica con descrizioni interventi a firma del tecnico progettista;

- Dichiarazione di accettazione di Direzione lavori del tecnico progettista;

- Elaborato grafico di progetto a firma del tecnico progettista dove è riportato lo stato Ante e Post Opera;

- Comunicazione di fine lavori prot. n° 5079 del 06/11/2007 (allegato 34)

11) D.I.A. del 08/05/07 protocollo 2135 inerente la realizzazione di una pensilina e recinzione inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto mappa urbana p.lla 7

Precisa lo scrivente che l'abitazione che costituisce il LOTTO n° 1 oggi distinta in catasto fabbricati alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502 è riportata, anche se con una diversa distribuzione degli spazio interni rilevata dal C.T.U il giorno del sopralluogo del 28/03/2024, nello stato del POST OPERM dell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta del Permesso a costruire prot. 2427 del 28/05/2007 sopra citato

=====

A seguito delle anomalie per la "mancata ufficialità" delle Tav. grafiche n.ri 1, 2 e 3 come innanzi descritto" si chiedevano, dapprima a mezzo colloqui verbali e poi mezzo PEC spedita il 17/05/2024 (allegato 41) chiarimenti in merito, ovvero quale dei grafici considerare validi per il raffronto con lo stato dei luoghi, onde relazionare sulla regolarità urbanistica o meno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A tale richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale ad oggi con nota di riscontro (vds allegato 42) inviata a mezzo Pec allo scrivente, riferiva che il solo progetto valido è quello allegato alla Autorizzazione n. 5/89 riportante le note di approvazione.

Nella stessa nota il l'U.T.C. precisa che per la richiesta di Permesso di Costruire prot. n°2427 del 28-05-2007, (frazionamento di unità immobiliare) non vi è il rilascio di autorizzazione";

Regolarità Urbanistica

A seguito di quanto innanzi lo scrivente, esaminata la documentazione progettuale come innanzi indicata, ed in ossequio alla nota dell'U.T.C. (allegato 42) si conclude ovviamente che il solo progetto autorizzato sia quello recante sul frontespizio i Timbri del Comune di Montelanico con indicata l'approvazione dello stesso da parte della Commissione Edilizia con verbale n. 1 del 24/12/1987 sottoscritto dall'Ufficio Tecnico in data 24/12/1987 e successiva annotazione sottostante indicante un riesame dello stesso in data 05/08/89, (vd allegato 21)

Dal raffronto tra detto grafico progettuale approvato dalla C.E.C il 21/12/1987e lo stato dei luoghi, ne deriva che il fabbricato è del tutto diverso per perimetrazione, per quote di disposizione dei piani, (piani sfalsati) per suddivisione interne, aperture sui prospetti, balconi, scale, strutture portanti ecc.,

Ne consegue che anche le unità immobiliari pignorate facenti parti di detto fabbricato risultano ovviamente difformi.



Sanabilità degli Abusi

Al momento gli abusi innanzi descritti non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40 comma sesto della legge 47/85 (prima sanatoria) e come richiamato dalle leggi 724/94 (seconda sanatoria) e 326/2003, (terza sanatoria) in quanto condizioni "si ne qua non" per l'applicazione di detto articolo agli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari sono due:

- abusi commessi prima del 31/03/2003
- e ragione di credito, per cui la procedura, antecedente all'entrata in vigore delle leggi stesse

Nel caso in esame, si ha

- a) l'ordinanza sindacale di sospensione lavori del 05/09/1989 per abusi edilizi;
- b) la richiesta di rinnovo dell'autorizzazione n 5/89 presentata il 21/11/2007 per ultimazione lavori, si fanno dedurre che i lavori non erano ancora ultimati a tale data;
- c) ragioni di credito per cui la presente procedura, sono antecedenti alle promulgazione delle predette Leggi di "Sanatoria Edilizia" che - giusto atto di pignoramento - risalgono all'ipoteca iscritta il 25/06/1990 Reg. Generale 2653 Reg. Part. 565 presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri, poi rinnovata 08/06/2010 reg. Gen. 3673 Reg. Part. 1000 -

Pertanto, in relazione ai punti a) b) e c) precedenti ne deriva che gli abusi edilizi non sono sanabili non essendo verificate entrambe le condizioni dettate dalle leggi di cui innanzi.

Peraltro non risultano depositati agli atti comunali i grafici strutturali vistati dalla Regione Lazio - Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Decentrato di Roma (Ex Genio Civile) da poter raffrontare con lo stato dei luoghi.

Stante la peculiarità di quanto innanzi allo stato attuale, l'immobile non risulta "Urbanisticamente Sanabile" -

E' bene comunque che l'eventuale acquirente contatti l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali

L'amministratore del condominio del fabbricato sito in Montellanico (RM), con Accesso da Via San Michele n° 1, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite mail (vedasi all. 38) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 07/02/2024 su di cui è riportato che il credito vantato dal Condominio a carico dell'immobile MU. P.lla 7 sub 13 (oggi sub 505) ammonta ad €. 5.878,00. (vds allegato 38)

- REGOLAMENTO CONDOMINIALE (allegato 39)



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino Urbanisticamente Irregolare ubicato a Montelanico (RM) - Via Giuseppe Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

TITOLARITÀ

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)

Titolare degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere la Sig. **** Omissis **** nata ad Artena (RM), il 26/09/1965 c.f. PMPLNE65P66A449B, per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/08/2018 ai n.ri 4145 di registro generale e 3082 di registro particolare (vedasi all. 00). Tale accettazione di eredità a favore della Sig. **** Omissis **** sopra generalizzata contro *****Omissis*****

Quindi originariamente i beni oggetto della presente erano di proprietà del Sig. **** Omissis **** sopra generalizzato, come da Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983 (vedasi all.03), racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 04).

CONFINI

L'immobile oggetto del seguente lotto confina con: immobile distinto in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 503, terrapieno, appartamento distinto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 5 e sub 6, distacco su Via Giuseppe Garibaldi, salvi se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale non accessibile Magazzino (dal catastale)	140,00 mq	150,33 mq	1	150,33 mq	0,00 m	Seminterrato/livello stradale
Totale superficie convenzionale:				150,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,33 mq		

Locale privo di accesso di cui non è stato possibile rilevarne le consistenze planovolumetriche.
(Vedi Paragrafo Precisazioni)

Dalla planimetria catastale depositata in atto il 18/10/1994 (vedsai all. 17) è stata ricavata graficamente una Superficie netta di mq. 140 circa e per una Superfici Lorda di mq. 150,33 circa.

Si precisa che Sulla visura catastale in atti è riportato che l'immobile è censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 19, categoria C/2 (magazzino), classe 3[^], consistenza 149 mq, Superficie catastale 146 mq; Rendita catastale €. 92,34. (vedasi all. 17)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 4 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 63 mq Rendita € 0,07 Piano Terra
Dal 09/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 1 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 64 mq Rendita € 0,06 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 4 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 63 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 1 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 64 mq.



		Superficie catastale 39,66 mq Piano Terra
Dal 18/10/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 19 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 149 Rendita € 92,32 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 19 Categoria C2 Cl. 3 [^] , Cons. 149 Superficie catastale 146 mq Rendita € 92,34 Piano Terra

Precisa lo scrivente che l'abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 19, è stata generata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 18/10/1994 in atti dal 06/11/1998 P.R.A 98/99 con cui sono state soppresse le unità immobiliari distinte in catasto alla Mappa Urbana p.lla sub 1 e sub 4 oggetto del pignoramento immobiliare in atti. (vedasi all. 06); costituendo così, il locale magazzino distinta in catasto alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 19, categoria A/2 classe 3[^], consistenza 149 mq, Superficie catastale 146 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	Mappa Urbana	7	19		C2	3 [^]	149	146 mq	92,34 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile effettuare il raffronto tra la planimetria depositata in catasto fabbricati del 18/10/1994 (vedasi all. 17) ed il rilievo dello stato dei luoghi; in quanto il locale risultava dai sopralluoghi del 28/03/2024 e del 02/04/2024 (vedasi all. 02) privo di accesso; le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modesta dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza.



PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), planimetrie catastali e visure immobili (vedasi all.ti 06, 07, 08, 11, 14), Atti di provenienza (vds. all.ti 03, 04) Successivamente in data 08/03/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata*****Omissis***** , che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 28-03-2024 alle ore 15:30.

In data il 21/03/2024 a seguito di richieste effettuate tramite PEC (vds all.17) il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Tecnico (Urbanistica/Condomo) del comune di Montelanico (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici e per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Il giorno 28/03/2024 alle ore 15:30 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove era presente l'Esecutata *****Omissis***** che consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'app.to int 3 (LOTTO 1) onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Tale giorno causa mancanza di elettricità non è stato possibile rilevare gli altri beni pignorati (appartamenti int. 5, int. 8 e magazzino); si concordava quindi con l'esecutata ulteriore sopralluogo per il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, il tutto riportato nel verbale di sopralluogo di 1° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 02).

Il giorno 02/04/2024 alle ore 15:30, come concordato dal sopralluogo del 28//03/2024 lo scrivente si recava nuovamente sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti l'Esecutata*****Omissis***** e *****Omissis***** che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ad ultimare i rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'abitazione distinta con l'interno n° 5 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 13 ed a rilevare l'abitazione distinta con il numero interno 8 in catasto Mappa Urbana p.lla 7 sub 14. Come già innanzi indicato al locale magazzino (mappale 7 sub 19) al piano seminterrato invece non è stato possibile accedervi in quanto le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale di 2° accesso che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 02).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'Atto di Atto di Compravendita a rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 06/07/1989 ai n.ri 2662 di registro generale e 1552 di registro particolare (vedasi all. 03), nonché a quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39)

STATO CONSERVATIVO

Non si è in grado di riferire causa l'impossibilità di accesso al locale come innanzi già detto.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio ***** Omissis ***** di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 ed a quanto riportato nel regolamento di condominio allegato alla presente. (allegato 39)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti presenti nella pratica edilizia n° 3367/8, e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà rogito Notaio ALBANO Salvatore di Valmontone (RM) in data 04 Luglio 1989, rep. n.504983, racc. n. 20327 (vedasi all. 03), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio TIECCO Niccolò), nonché dalla relazione preliminare redatta dell'Avv. **** Omissis ****, non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; ai piani terra, primo e secondo tamponature a cassa vuota con rivestimento esterno in piastrelle di laterizio simil scorza di marmo; tamponature in muratura di blocchetti di tufo ai muri perimetrali del piano seminterrato con parte visibili lavorate a faccia a vista.

Precisa lo scrivente che non è possibile riportare in perizia le rifiniture interne perché il locale oggetto nei sopralluoghi effettuati dalla scrivente del 28/03/2024 e del 02/04/2024 risultava privo di accesso, in quanto le aperture previste sia in progetto che indicate nella planimetria catastale risultano murate; l'unica finestra di modeste dimensioni prospiciente via Garibaldi risulta tamponata con tavolato posizionato all'interno del vano che alla spinta oppone notevole resistenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di immobile attualmente privo di accessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1989 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano Salvatore	04/07/1989	504983	20327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	06/07/1989		1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Tribunale di Velletri	25/05/2018	2581	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM)	20/08/2018		3082
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
 Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
 Quota: 1/1
 Importo: € 413.165,51
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 206.582,75
 Rogante: Notaio Monami Vincenzo
 Data: 20/06/1990
 N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
 Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
 Reg. gen. -- - Reg. part. 892
 Quota: 1/1
 Importo: € 206.582,76
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 154.937,07
 Rogante: Notaio ALBANO Salvatore



Data: 06/07/1989

N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024

Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione, ad oggi sono variati così come segue:

Le porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12, hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:

- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come riportato anche nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore precedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, l'immobile in esame è pervenuto alla stessa per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lle 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.



I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sig.ri (da visure catastali) **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la sola Sig.ra ***** Omissis ***** (vedasi visure catastali all.07).

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box piu cantine al piano terra (piano seminterrato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 11/03/2024 con protocollo n° 1134 del 12-03-2024, lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montellanico (RM) una richiesta di Accesso agli Atti (vds all. n. 18) per ricerche urbanistiche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta, durante l'accesso concordato poi telefonicamente, l'Ufficio Tecnico Comunale mostrava allo scrivente la pratica Edilizia n. 3369/87 inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto Mappa Urbana p.lla 7.

All'interno di tale pratica si reperiva la seguente documentazione:

1) Domanda per ottenere l'autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria ai sensi della legge 457/78 art. 31 lettera B e C, con prot. 3369 del 11/12/1987 (vedasi all. 19) inerente la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Montellanico (RM), via G. Garibaldi angolo Via San Michele in catasto Mappa Urbana p.lla 7, il tutto a nome del Sig. *****Omissis*****

Il progetto presentato dal sig. *****Omissis*****, (allegato 21) porta il Timbro Comunale del 24/12/1987 con cui viene richiamato l'esame l'approvazione da parte della Commissione edilizia Comunale giusto verbale n. 1 del 21/12/1987

Nello stesso Frontespizio viene riportata poi dicitura "riesaminato in data 05-08-1989 Verb 1" con relativo timbro comunale.

2) Richiesta di voltura prot. 009121 del 20/01/1989 (vedasi all. 24) su cui è integralmente riportato quanto segue: Il sottoscritto *****Omissis***** avendo rilevato l'immobile sito nel Comune di Montellanico ed edificato su area distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7-

Premesso:

- che per detto immobile è stato presentato un progetto per la ristrutturazione ed il risanamento conservativo e che lo stesso ha ottenuto parere favorevole in data 24/12/1987;

- che in data 19/01/1988 veniva rilasciata un'autorizzazione relativa ai lavori di demolizione delle parti fatiscente dell'immobile ----- CHIEDE ----- che tutto ciò di quanto su premesso venga volturato a proprio nome. Alla richiesta allega compromessi di acquisto, a favore dello stesso ****Omissis****, di tutte le unità immobiliari "fatiscenti" componenti il fabbricato mappale 7 della mappa urbana.

Ciò anche in conseguenza della relazione tecnica asseverata (vds allegato 23) depositata al Comune di Montellanico il 30/01/1989 prot. 228 nella quale viene riportata la fatiscenza e la pericolosa instabilità del fabbricato particella 7 della mappa urbana

3) Autorizzazione di Inizio Lavori rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Settore decentrato di Roma Edilizia Antisismica (EX Genio Civile) n. 614 del 15/05/1989 Posizione n 15.142 su richiesta inoltrata il 29/01/1989

4) Vista la richiesta di voltura di cui innanzi, il Comune di Montellanico rilascia al sig. *****Omissis*****

"Autorizzazione ad Intervento di Manutenzione Straordinaria" n. 5 del 07/06/1989 (allegato 20)

5) Ordinanze Sindacale (allegato 28) tra cui la n. 21 del 31/07/1989 relative a sospensione dei lavori inerenti



la costruzione del balconi sul fabbricato in Via Garibaldi n., 1, 3, 5.

6) Ordinanza Sindacale n 22 del 05/08/1989 (allegato 20) con cui viene ordinato al sig. testualmente-

- Di sospendere i lavori relativi alla costruzione dei balconi sul lato nord dell'Edificio in oggetto, con diffida a demolire entro il termine di giorni 10 dalla notifica della presente ordinanza le opere già realizzate in contrasto con il parere espresso dalla CEC

- La sospensione dei lavori relativi al piano di copertura fino a presentazione di nuovi elaborati progettuali conformi al parere espresso dalla C.E.C. allegato alla presente"

Sempre nello stesso fascicolo sono 3369/1987 sono presenti inoltre:

7) Tre elaborati grafici inerenti progetti di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione in Via Garibaldi, angolo Via San Michele e precisamente,

- Tavola 1 che riporta in testata: Calcolo Volumetrie (vedasi all. 25) - Tavola 2 che riporta in testata: Progetto Approvato con Lic. n° 5/89 del 07/06/1989 (vedasi all. 26) - Tavola 3 che riporta in testata: Variante in corso d'opera (vedasi all. 27)

Le anzidette Tavole, tranne il timbro con firma del Tecnico Compilatore e la firma del Proprietario non presentano alcun sottoscrizione da parte dell'autorità comunale, - sono prive di protocollo e data di arrivo, timbro comunale, firme di qualsiasi autorità comunale competente.

8) E' presente una Richiesta di Rinnovo di Autorizzazione ad Interventi di Manutenzione Straordinaria, con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) protocollo n° 5308 del 21-11-2007, (vedasi all. 31 e 32) con la quale il Sig. chiede: - il rinnovo della autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n. 5/89 del 07/06/1989, relativa alla demolizione delle parti fatiscenti e ricostruzione delle stesse, volendo terminare i lavori che sono stati interrotti a causa di indisponibilità economiche.

9) Attestazione di Destinazione Urbanistica del Fabbricato, Via san Michele 1 prot. 2290/R del 13/06/2011 (vedasi all. 33) rilasciata da Responsabile dell'area tecnica del Comune di Montellanico, dove è riportato testualmente quanto segue: " che l'immobile, sito in Montellanico, Via San Michele n° 1, censito in catasto al foglio MU mappale 7, è stato recuperato con "Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria" ai sensi della legge 457/78, Autorizzazione n. 5/89 del 07/06/1989 pratica edilizia n.3369/87 - protocollo della richiesta, ed ai sensi della deliberazione consiliare n. 105/1989 ed atti allegati, con destinazione a civile abitazione per i piani superiore e Box più cantine al Piano Terra" =====

10) Sempre per lo stesso fabbricato - mappa urbana p.lla 7 -di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto del seguente LOTTO n° 1 veniva mostrato allo scrivente ulteriore pratica edilizia a nome del Sig. ****Omississ**** dove nel suo interno è presente (vds allegato 34):

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2427 in data 28/05/2007 per il frazionamento di un appartamento di civile abitazione in due appartamenti: - all'epoca Mappa Urbana p.lla 7 sub 15, oggi mappali sub 501 e sub 502; il mappale sub 502 individua l'unità immobiliare pignorata, (vds allegato 9), (LOTTO 1);

- Relazione tecnica con descrizioni interventi a firma del tecnico progettista ;

- Dichiarazione di accettazione di Direzione lavori del tecnico progettista;

- Elaborato grafico di progetto a firma del tecnico progettista dove è riportato lo stato Ante e Post Operam;

- Comunicazione di fine lavori prot. n° 5079 del 06/11/2007 (allegato 34)

11) D.I.A. del 08/05/07 protocollo 2135 inerente la realizzazione di una pensilina e recinzione inerente il fabbricato in Via Garibaldi in catasto mappa urbana p.lla 7

Precisa lo scrivente che l'abitazione che costituisce il LOTTO n° 1 oggi distinta in catasto fabbricati alla Mappa Urbana p.lla 7 sub 502 è riportata, anche se con una diversa distribuzione degli spazio interni rilevata dal C.T.U il giorno del sopralluogo del 28/03/2024, nello stato del POST OPERM dell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta del Permesso a costruire prot. 2427 del 28/05/2007 sopra citato

=====

A seguito delle anomalie per la "mancata ufficialità" delle Tav. grafiche n.ri 1, 2 e 3 come innanzi descritto" si



chiedevano, dapprima a mezzo colloqui verbali e poi mezzo PEC spedita il 17/05/2024 (allegato 41) chiarimenti in merito, ovvero quale dei grafici considerare validi per il raffronto con lo stato dei luoghi, onde relazionare sulla regolarità urbanistica o meno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A tale richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale ad oggi con nota di riscontro (vds allegato 42) inviata a mezzo Pec allo scrivente, riferiva che il solo progetto valido è quello allegato alla Autorizzazione n. 5/89 riportante le note di approvazione.

Nella stessa nota il l'U.T.C. precisa che per la richiesta di Permesso di Costruire prot. n°2427 del 28-05-2007, (frazionamento di unità immobiliare) non vi è il rilascio di autorizzazione”;

Regolarità Urbanistica

A seguito di quanto innanzi lo scrivente, esaminata la documentazione progettuale come innanzi indicata, ed in ossequio alla nota dell'U.T.C. (allegato 42) si conclude ovviamente che il solo progetto autorizzato sia quello recante sul frontespizio i Timbri del Comune di Montelanico con indicata l'approvazione dello stesso da parte della Commissione Edilizia con verbale n. 1 del 24/12/1987 sottoscritto dall'Ufficio Tecnico in data 24/12/1987 e successiva annotazione sottostante indicante un riesame dello stesso in data 05/08/89, (vd allegato 21)

Dal raffronto tra detto grafico progettuale approvato dalla C.E.C il 21/12/1987e lo stato dei luoghi, ne deriva che il fabbricato è del tutto diverso per perimetrazione, per quote di disposizione dei piani, (piani sfalsati) per suddivisione interne, aperture sui prospetti, balconi, scale, strutture portanti ecc.,

Ne consegue che anche le unità immobiliari pignorate facenti parti di detto fabbricato risultano ovviamente difformi.

Sanabilità degli Abusi

Al momento gli abusi innanzi descritti non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40 comma sesto della legge 47/85 (prima sanatoria) e come richiamato dalle leggi 724/94 (seconda sanatoria) e 326/2003, (terza sanatoria) in quanto condizioni "si ne qua non" per l'applicazione di detto articolo agli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari sono due:

- abusi commessi prima del 31/03/2003
- e ragione di credito, per cui la procedura, antecedente all'entrata in vigore delle leggi stesse

Nel caso in esame, si ha

- d) l'ordinanza sindacale di sospensione lavori del 05/09/1989 per abusi edilizi;
- e) la richiesta di rinnovo dell'autorizzazione n 5/89 presentata il 21/11/2007 per ultimazione lavori, si deduce che in tale epoca i lavori non erano ultimati, non erano ancora stati ultimati
fanno dedurre che i lavori non erano ancora ultimati aa tale data;
- f) ragioni di credito per cui la presente procedura, sono antecedenti alle promulgazione delle predette **Leggi di "Sanatoria Edilizia" che - giusto atto di pignoramento - risalgono all'ipoteca iscritta il 25/06/1990 Reg. Generale 2653 Reg. Part. 565 presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri, poi rinnovata 08/06/2010 reg. Gen. 3673 Reg. Part. 1000 -**

Pertanto, in relazione ai punti a) b) e c) precedenti ne deriva che gli abusi edilizi non sono sanabili non essendo verificate entrambe le condizioni dettate dalle leggi di cui innanzi.

Peraltro non risultano depositati agli atti comunali i grafici strutturali vistati dalla Regione Lazio - Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Decentrato di Roma (Ex Genio Civile) da poter raffrontare con lo stato dei luoghi.

Stante la peculiarità di quanto innanzi allo stato attuale, l'immobile non risulta "Urbanisticamente Sanabile" -

E' bene comunque che l'eventuale acquirente contatti l'ufficio tecnico comunale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali.

L'amministratore del condominio del fabbricato sito in Montellanico (RM), con Accesso da Via San Michele n° 1, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite mail (vedasi all. 38) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 07/02/2024 su di cui è riportato che il credito vantato dal Condominio a carico dell'immobile MU. P.lla 7 sub 13 (oggi sub 505) ammonta ad €. 1.194,00. (vds allegato 38)
- REGOLAMENTO CONDOMINIALE (allegato 39)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"** sito nel Comune di Montelanico, in via Giuseppe Garibaldi Angolo Via San Michele con accesso da Via San Michele e precisamente:

- Appartamento **"Urbanisticamente Irregolare 3 e non sanabile"** distinto con l'interno 3 (già 2 bis), al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo con angolo/cottura, e due camere da letto, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 216,91.

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

Valore di stima del bene: € 58.365,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra	70,32 mq	830,00 €/mq	€ 58.365,60	100,00%	€ 58.365,60
				Valore di stima:	€ 58.365,60

Valore di stima: € 58.365,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deduzioni per ultimazione alcune rifiniture interne ed immobile urbanisticamente irregolare	27.365,60	€

Valore finale di stima: € 31.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione del "lotto di vendita" in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi discrete;



3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Il metodo di Stima adottato è quello cosiddetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO** in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE			
Comune di Montelanico - Centro Storico			
Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	750,00	1.100,00	925,00
Agenzie	530,00	940,00	735,00
Valori Medi	640,00	1020,00	830,00

Considerando l'immobile urbanisticamente regolare nonché le caratteristiche generali dello stesso e tenendo altresì conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo un prezzo unitario di € 1.000,00/mq; pertanto si ha: Valore di stima: Sup. Convenzionale mq. 70,66 x 830,00 €/mq = €. 58.365,60

A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;

58.365,60 - (58.365,60 x 0,10) = 52.529,04 che arrotondati ad €. 52.500,00 rappresentano il valore venale dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Considerando che l'immobile è "urbanisticamente irregolare" e non esistendo un mercato attivo per tali manufatti, per lo stesso non è determinabile un valore unitario comparativo.

Per la valutazione di tale unità immobiliare viene quindi applicato il metodo di "STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" con i limiti e previe le riflessioni di cui appresso:

a) l'immobile, supposto ultimato e normalmente abitabile allo stato attuale è comunque potenzialmente produttore di reddito quantunque dato in locazione; tra l'altro le altre unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, al momento risultano normalmente utilizzate.

b) che l'immobile qual'ora acquisito per abusivismo dal Comune di Montelanico, può comunque sempre fornire un reddito;

c) che la rimozione dello stesso, o l'acquisizione al Comune considerando interessi l'intero fabbricato, e quindi anche unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, comporta tempi lunghi.

L'Estimo insegna che il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene espresso attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$\text{Valore del bene} = \frac{Q_{n-1}}{r \times Q_n} \times R$$

IN CUI: R = reddito netto

r = Saggi di Capitalizzazione annuo

n = numero anni

Q = 1+r

Per la determinazione del reddito netto, si ipotizza una locazione degli immobili - giusto indicazione O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) pari a €/mq per mese, minimo €. 3,00 e massimo €. 4,3.



- Nel caso si applica un valore di €/mq. 4,00 quindi per l'appartamento in esame si avranno:
Mq. 70,32 x € 4,00 x 12 mesi = per un canone lordo annuo di € 3.375,36 a cui vanno appartate le seguenti detrazioni percentuali:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 3%
- b) sfitto ed insolvibilità: media annua: 6%
- c) quota ammortamento: media annua: 1%
- d) imposizioni fiscali: 25%

Per un totale di detrazioni pari al 35% per cui si avrà una rendita netta di €. 2.193,98

Nel caso considerando: - il saggio di capitalizzazione pari al 2,50% (tasso legale di sconto dal 01-01-2024) -
"n" = minimo 20 anni - Q = 1,0250;

Il fattore tabellare per detti parametri: $Qn - 1$
 $\frac{\quad}{r \times Qn} = 15,58916229$

moltiplicando detto fattore per la rendita netta si ha un valore pari ad €. 34.367,87;
A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;
34.202,37 -(34.202,37 x 0,10) = 30.782,13 che arrotondati ad €. **31.000,00** rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato urbanisticamente irregolare.

LOTTO 2

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

- Appartamento urbanisticamente irregolare e non sanabile** distinto con l'interno 5 sviluppato su due livelli:
- piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio.
- piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, tre camere da letto, bagno, e balconcino

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 505 (già sub 13) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piano Primo- Secondo	106,61 mq	830,00 €/mq	€ 88.486,30	100,00%	€ 88.486,30
				Valore di stima:	€ 88.486,30

Valore di stima: € 88.486,30



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ultimazione rifiniture interne ed irregolarità urbanistica dell'immobile	41.486,30	€

Valore finale di stima: € 47.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione del "lotto di vendita" in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi discrete;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Il metodo di Stima adottato è quello cosiddetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO** in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Montelanico - Centro Storico

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	750,00	1.100,00	925,00
Agenzie	530,00	940,00	735,00
Valori Medi	640,00	1020,00	830,00

Considerando l'immobile urbanisticamente regolare nonché le caratteristiche generali dello stesso e tenendo altresì conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo un prezzo unitario di € 1.000,00/mq; pertanto si ha: Valore di stima: Sup. Convenzionale mq. 106,61 x 830,00 €/mq = €. 88.486,30 A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;

88.486,30 - (88.486,30 x 0,10) = €. 79.637,67, che arrotondati ad €. 80.000,00 rappresentano il valore venale dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Considerando che l'immobile è "urbanisticamente irregolare" e non esistendo un mercato attivo per tali manufatti, per lo stesso non è determinabile un valore unitario comparativo.



Per la valutazione di tale unità immobiliare viene quindi applicato il metodo di "STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" con i limiti e prevele riflessioni di cui appresso:

a) l'immobile, supposto ultimato e normalmente abitabile allo stato attuale è comunque potenzialmente produttore di reddito quantunque dato in locazione; tra l'altro le altre unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, al momento risultano normalmente utilizzate.

b) che l'immobile qual'ora acquisito per abusivismo dal Comune di Montelanico, può comunque sempre fornire un reddito;

c) che la rimozione dello stesso, o l'acquisizione al Comune considerando interessi l'intero fabbricato, e quindi anche unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, comporta tempi lunghi.

L'Estimo insegna che il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene espresso attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$\text{Valore del bene} = \frac{Q^{n-1}}{r \times Q^n} \times R \quad \text{IN CUI: } R = \text{reddito netto}$$

$r =$ Saggi di Capitalizzazione annuo
 $n =$ numero anni
 $Q = 1+r$

Per la determinazione del reddito netto, si ipotizza una locazione degli immobili - giusto indicazione O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) pari a €/mq per mese, minimo €. 3,00 e massimo €. 4,3

- Nel caso si applica un valore di €/mq. 4,00 quindi per l'appartamento in esame si avranno:

Mq. 106,61 x € 4,00 x 12 mesi = per un canone lordo annuo di € 5.117,28 a cui vanno appartate le seguenti detrazioni percentuali:

lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 3%

b) sfitto ed insolvibilità: media annua: 6%

c) quota ammortamento: media annua: 1%

d) imposizioni fiscali: 25%

Per un totale di detrazioni pari al 35% per cui si avrà una rendita netta di €. 3.326,23

Nel caso considerando: - il saggio di capitalizzazione pari al 2,50% (tasso legale di sconto dal 01-01-2024) - "n" = minimo 20 anni - Q = 1,0250;

Il fattore tabellare per detti parametri: $\frac{Q^n - 1}{r \times Q^n} = 15,58916229$

moltiplicando detto fattore per la rendita netta si ha un valore pari ad €. 51.853,14

A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;

51.853,14 - (51.853,14 x 0,10) = 46.667,83 che arrotondati ad €. 47.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato urbanisticamente irregolare.



LOTTO 3

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

Appartamento **Urbanisticamente irregolare e non sanabile**, distinto con l'interno 8 sviluppato su due livelli:

- piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, Ripostiglio
- piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno, ed annesso balconcino

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 504 (già sub 14) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita catastale €. 309,87.

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

Valore di stima del bene: € 66.126,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo - Secondo	79,67 mq	830,00 €/mq	€ 66.126,10	100,00%	€ 66.126,10
				Valore di stima:	€ 66.126,10

Valore di stima: € 66.126,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ultimazione di alcune rifiniture interne e per irregolarità urbanistica	31.126,10	€

Valore finale di stima: € 35.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione del "lotto di vendita" in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi discrete;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.



Il metodo di Stima adottato è quello cosiddetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO** in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Montelanico - Centro Storico

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	750,00	1.100,00	925,00
Agenzie	530,00	940,00	735,00
Valori Medi	640,00	1.020,00	830,00

Considerando l'immobile urbanisticamente regolare nonché le caratteristiche generali dello stesso e tenendo altresì conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo un prezzo unitario di € 830,00/mq; pertanto si ha:

Valore di stima: Sup. Convenzionale mq. 79,67x 830,00 €/mq = €. 66.126,10

A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;

€ 66.126,10 - (66.126,10 x 0,10) = €. 59.513,49 che arrotondati ad €. 60.000,00 rappresentano il valore venale dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Considerando che l'immobile è "urbanisticamente irregolare" e non esistendo un mercato attivo per tali manufatti, per lo stesso non è determinabile un valore unitario comparativo.

Per la valutazione di tale unità immobiliare viene quindi applicato il metodo di "STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" con i limiti e previe le riflessioni di cui appresso:

a) l'immobile, supposto ultimato e normalmente abitabile allo stato attuale è comunque potenzialmente produttore di reddito quantunque dato in locazione; tra l'altro le altre unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, al momento risultano normalmente utilizzate.

b) che l'immobile qual'ora acquisito per abusivismo dal Comune di Montelanico, può comunque sempre fornire un reddito;

c) che la rimozione dello stesso, o l'acquisizione al Comune considerando interessi l'intero fabbricato, e quindi anche unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, comporta tempi lunghi.

L'Estimo insegna che il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene espresso attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$\text{Valore del bene} = \frac{Q_n - 1}{r \times Q_n} \times R$$

IN CUI: R = reddito netto

r = Saggi di Capitalizzazione annuo

n = numero anni

Q = 1+r

Per la determinazione del reddito netto, si ipotizza una locazione degli immobili - giusto indicazione O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) pari a €/mq per mese, minimo €. 3,00 e massimo €. 4,3.



- Nel caso si applica un valore di €/mq. 4,00 quindi per l'appartamento in esame si avranno:
Mq. 79,67 x € 4,00 x 12 mesi = per un canone lordo annuo di € 3.824,16 a cui vanno appartate le seguenti detrazioni percentuali:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 3%
- b) affitto ed insolubilità: media annua: 6%
- c) quota ammortamento: media annua: 1%
- d) imposizioni fiscali: 25%

Per un totale di detrazioni pari al 35% per cui si avrà una rendita netta di €. 2.485,70

Nel caso considerando: - il saggio di capitalizzazione pari al 2,50% (tasso legale di sconto dal 01-01-2024) -
"n" = minimo 20 anni - Q = 1,0250;

Il fattore tabellare per detti parametri: $Qn - 1$
 $\frac{\text{-----}}{r \times Qn} = 15,58916229$

moltiplicando detto fattore per la rendita netta si ha un valore pari ad €. 38.749,98

A tale importo va comunque dedotto un 10% per il completamento di alcune delle rifiniture interne;
38749,98 - (38.749,98 x 0,10) = €. 34. 874,98 che arrotondati ad **€ 35.000,00** rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato urbanisticamente irregolare.

LOTTO 4

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via San Michele e precisamente:

Locale Urbanisticamente Irregolare e Non Sanabile privo di accessi in quanto al momento tamponati e quindi non ispezionabile, posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita catastale €. 92,34

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

Valore di stima del bene: € 42.092,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Montelanico (RM) - Via Giuseppa Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra	150,33 mq	280,00 €/mq	€ 42.092,40	100,00%	€ 42.092,40
				Valore di stima:	€ 42.092,40

Valore di stima: € 42.092,40



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abusivismo Edilizio ed arrotondamenti	9.092,40	€

Valore finale di stima: € 33.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione del "lotto di vendita" in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) mancata possibilità di ispezionare l'interno causa la mancanza di accessi attualmente tamponati come meglio riportato nel contesto della relazione;
- 2) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, (ricavate dalla planimetria catastale)
- 3) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi discrete;
- 4) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Il metodo di Stima adottato è quello cosiddetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO** in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario in raffronto con quelle che sono le valutazioni delle unità abitative. --- Invero il valore unitario dei garage nei trattati di estimo viene indicato pari circa il 30 - 35% del valore unitario al mq. degli appartamenti di civile abitazione.

Nel caso in esame pertanto, considerando la non accessibilità a tale immobile, e non avendo potuto valutarne le caratteristiche interne, si applica prudentemente un valore di €/mq 280,00; pertanto si ha:
base al parametro "metro quadrato"

Valore di stima: Sup. Convenzionale mq. 150,33 x € 280,00/mq = €. 42.092,40

A tale importo va comunque dedotto un 10% quanto meno per la riapertura degli accessi:

€ 42.092,40 - (42.092,40 x 0,10) = €. 37.883,16 che rappresentano il valore venale dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Considerando che **l'immobile è "urbanisticamente irregolare"** e non esistendo un mercato attivo per tali manufatti, per lo stesso non è determinabile un valore unitario comparativo.

Per la valutazione del valore a base d'asta di tale unità immobiliare viene quindi applicato il metodo di **"STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"** con i limiti e prelieve le riflessioni di cui appresso:

- a) il locale, supposto ultimato e normalmente utilizzabile, allo stato attuale è comunque potenzialmente produttore di reddito quantunque dato in locazione; tra l'altro le altre unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, al momento risultano normalmente utilizzate.
- b) che l'immobile qual'ora acquisito per abusivismo dal Comune di Montelanico, può comunque sempre fornire un reddito;
- c) che la rimozione dello stesso, o l'acquisizione al Comune considerando interessi l'intero fabbricato, e quindi anche unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla presente, comporta tempi lunghi.



L'Estimo insegna che il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene espresso attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$\text{Valore del bene} = \frac{Q^{n-1}}{r \times Q^n} \times R$$

IN CUI: R = reddito netto

r = Saggi di Capitalizzazione annuo

n = numero anni

Q = 1+r

Per la determinazione del reddito netto, si ipotizza una locazione dell'immobile - giusto indicazione O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) pari ad €/mq per mese, minimo €. 2,00 e massimo €. 2,8 - Nel caso si applica un valore di €/mq. 2,00 quindi per il locale in esame si avranno:

Mq. 150,33 x € 2,00 x 12 mesi = per un canone lordo annuo di € 3.607,92 a cui vanno appartate le seguenti detrazioni percentuali:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 3%

b) sfitto ed insolvibilità: media annua: 6%

c) quota ammortamento: media annua: 1%

d) imposizioni fiscali: 25%

Sommano percentuali di detrazione: 35% da cui deriva un reddito netto annuo di €. 2.345,15

Nel caso considerando: - il saggio di capitalizzazione pari al 2,50% (tasso legale di sconto dal 01-01-2024) - "n" = minimo 20 anni - Q = 1,0250;

Il fattore tabellare per detti parametri: $\frac{Q^{n-1}}{r \times Q^n}$

$$= 15,58916229$$

moltiplicando detto fattore per la rendita netta si ha un valore pari ad €. 36.558,92

A tale importo va comunque dedotto un 10% per la riapertura degli accessi, per cui si avrà:

€. 36.558,92 - (€. 36.558,92 x 0,10) = 32.903,03 che arrotondati ad **€. 33.000,00** rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato urbanisticamente irregolare.

=====

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 01/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano



ELENCO ALLEGATI:

- 01) Avviso di Sopralluogo
- 02) Verbali di sopralluogo del 28/03/2024 e 02/04/2024
- 03) Atto di Compravendita a Favore rep. 504983 e preliminari
- 04) Accettazione di eredita con beneficio d'inventario a favore
- 05) Estratto di Mappa e Visura Terreni M.U. p.IIa 7
- 06) Visure Storiche Immobili soppressi (M.U. p.IIa 7 sub 1, 4, 7, 8, 9,10, 11, 12)
- 07) Visure Storiche altri immobili non oggetto di procedura 34/2024 (MU. P.IIe 7 sub 15, 20, 501)
- 08) Visura e Planimetria catastale M.U. p.IIa 7 sub 502 (ante Variazione DOCFA) -LOTTO 1
- 09) DOCFA con Ricevuta Registrazione M.U. p.IIa 7 sub 502 – LOTTO 1
- 10) Visura e Planimetria Catastale M.U. p.IIa 7 sub 502 (post Variazione DOCFA)
- 11) Visura e Planimetria Catastale p.IIa 7 sub 13 (Ante Variazione DOCFA) LOTTO 2
- 12) DOCFA con Ricev. Registrazione p.IIa 7 sub 505 (già sub 13) LOTTO 2
- 13) Visura e Plan. Catastale M.U. p.IIa 7 sub 505 (gia sub 13 – Post Variazione Docfa) -LOTTO 2
- 14) Visura e Planimetria Catastale p.IIa 7 sub 14 (ante Variazione Docfa) – LOTTO 3
- 15) Docfa con Ric. Registrazione p.IIa 7 sub 504 (già sub 14) LOTTO 3
- 16) Visura e Planimetria catast. M.U. p.IIa sub 504 (già sub 14 Post Variazione Docfa)) LOTTO 3
- 17) Visura e Planimetria Catastale M.U. p.IIa 7 sub 19 – LOTTO 4
- 18) Richiesta a Comune Montelanico accesso agli atti Ufficio Urbanistica
- 19) Domanda di Autorizzazione Edilizia prot. 3369 del 11-12-1987
- 20) Autorizzazione Edilizia n. 5/89 del 07/06/1989 (Pratica 3369/87)
- 21) Progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n 5/89 del 07/06/89 (pratica 3369) approvazione del 21/12/1987
- 22) Allegati al Progetto di Ristrutturazione (Privi di Visto e protocollo Comunale)
- 23) Perizia Tecnica Asseverata del 20/01/1989
- 24) Richiesta Voltura Pratica Edilizia a favore (20/01/1989)
- 25) Grafico Tav. 1 (progetto di ricostr. ... Calcolo volumetrie) privo di timbri e prot. arrivo al Comune
- 26) Grafico Tav. 2 (progetto di ricostr. . Progetto approvato) privo di timbri e prot. Arrivo al Comune
- 27) Grafico Tav. 3 (progetto di ricostr. . variante in corso d'opera) privo di timbri e prot. Arrivo al Comune
- 28) Ordinanze Sindacali di sospensione Lavori n. 21 del 03/7/1989 e n. 22 del 05-08-1989
- 29) Autorizzazione Inizio Lavori al Genio Civile del 15-05-1989
- 30) Elaborati di progetto strutturale privo di visti e protocollo comunale (Forniti dall'Esecutata)
- 31) Richiesta Rinnovo autorizzazione n. 5/89 del 07/06/1989 prot. 5308 del 21/11/2007
- 32) D.I.A. 5308 del 21/11/2007 ultimazione lavori inerenti l'autorizzazione n. 5/89
- 33) Attestazione Destinazione Urbanistica del Fabbricato –rilasciato dal Comune prot. 2290-R del 13/06/2011
- 34) Richiesta di permesso a Costruire prot. 2427 del 28/05/2007 (relaz. e grafici frazionamento U.I)
- 35) Relazione Tecnica di Calcolo Legge 10 (privo di visti e prot. comunale (Fornito dall' Esecutata)
- 36) Richiesta di Chiarimenti del CTU e successivi provvedimento del G.E.
- 37) Richiesta Documentazione Amministratore Condominiale
- 38) Estratto Conto Condominiale
- 39) Tabella Millesimi e regolamento di Condominio
- 40) D.I.A. per pensilina e Recinzione – prot. 2135 del 08/05/2007
- 41) Richiesta di chiarimenti all'U.T.C. relativamente a quali grafici sono da intendersi approvati
- 42) Nota di Riscontro dell'U.T.C. a richiesta del CTU
- 43) Grafico esplicativo Lotto 1
- 44) Documentazione Fotografica Lotto 1
- 45) Grafico Esplicativo Lotto 2
- 46) Documentazione Fotografica Lotto 2



- 47) Grafico Esplicativo Lotto 3
- 48) Documentazione Fotografica Lotto3
- 49) Grafico Esplicativo Lotto 4
- 50) Documentazione Fotografica Lotto 4



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Porzione immobiliare facente parte di un **"Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare"** sito nel Comune di Montelanico, in via Giuseppe Garibaldi Angolo Via San Michele con accesso da Via San Michele e precisamente:

- Appartamento **"Urbanisticamente Irregolare 3 e non sanabile"** distinto con l'interno 3 (già 2 bis), al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo con angolo/cottura, e due camere da letto, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 216,91.

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

Destinazione urbanistica: L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in totale difformità al progetto approvato il 21/12/1987 di cui all'Autorizzazione n. 5 /89 (P.E. n. 3369/87) e giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato)

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

LOTTO 2

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

Appartamento urbanisticamente irregolare e non sanabile distinto con l'interno 5 sviluppato su due livelli:

- piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio.

- piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, tre camere da letto, bagno, e balconcino

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 505 (già sub 13) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.

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

Destinazione urbanistica: L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in totale difformità al progetto approvato il 21/12/1987 di cui all'Autorizzazione n. 5 /89 (P.E. n. 3369/87) e giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato)

Prezzo base d'asta: € 47.000,00



LOTTO 3

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente:

Appartamento **Urbanisticamente irregolare e non sanabile**, distinto con l'interno 8 sviluppato su due livelli:
- piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, Ripostiglio
- piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno, ed annesso balconcino
Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 504 (già sub 14) categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita catastale €. 309,87.

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

Destinazione urbanistica: L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in totale difformità al progetto approvato il 21/12/1987 di cui all'Autorizzazione n. 5 /89 (P.E. n. 3369/87) e giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO 4

Porzione immobiliare facente parte di un **Fabbricato Urbanisticamente Irregolare**, sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via San Michele e precisamente:

Locale Urbanisticamente Irregolare e Non Sanabile privo di accessi in quanto al momento tamponati e quindi non ispezionabile, posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita catastale €. 92,34

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

Destinazione urbanistica: L'edificio privato ricade in zona a ridosso del Centro Storico, classificata come "Zona Per Servizi Privati di Uso Pubblico. Il fabbricato Condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in totale difformità al progetto approvato il 21/12/1987 di cui all'Autorizzazione n. 5 /89 (P.E. n. 3369/87) e giusta dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale rilasciata il 13/06/2011 protocollo 2290/R è destinato a Civile Abitazione ai Piani Superiori e Box più cantine al piano terra (o piano seminterrato

Prezzo base d'asta: € 33.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M, Part. 7, Sub. 502, Categoria A2	Superficie commerciale	70,32 mq
Stato conservativo:	Pzialmente da ultimare in alcune rifiniture interna		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un "Fabbricato Condominiale Urbanisticamente Irregolare" sito nel Comune di Montelanico, in via Giuseppe Garibaldi Angolo Via San Michele con accesso da Via San Michele e precisamente: - Appartamento "Urbanisticamente Irregolare 3 e non sanabile" distinto con l'interno 3 (già 2 bis), al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo con angolo/cottura, e due camere da letto, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4 ^a , consistenza 3,5 vani, Rendita catastale €. 216,91.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 5, piano Primo- Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 505, Categoria A2	Superficie Commerciale	106,61 mq
Stato conservativo:	Privo di mobilio e rifiniture interne da ultimare come da foto.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un Fabbricato Urbanisticamente Irregolare , sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente: Appartamento urbanisticamente irregolare e non sanabile distinto con l'interno 5 sviluppato su due livelli: - piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio. - piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, tre camere da letto, bagno, e balconcino Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 505 (già sub 13) categoria A/2, classe 4 ^a , consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 402,84.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via San Michele n° 1, interno 8, piano Primo - Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 505, Categoria A2	Superficie Commerciale	79,67 mq
Stato conservativo:	Privo di mobilio e rifiniture interne da ultimare come da foto.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un Fabbricato Urbanisticamente Irregolare , sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi, angolo Via San Michele, con accesso da Via San Michele n° 1 e precisamente: Appartamento Urbanisticamente irregolare e non sanabile , distinto con l'interno 8 sviluppato su due livelli: - piano primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, Ripostiglio - piano secondo/mansarda composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno, ed annesso balconcino Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 504 (già sub 14) categoria A/2, classe 4^, consistenza 5 vani, Rendita catastale €. 309,87.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via Giuseppa Garibaldi (catastalmente SNC), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. Mappa Urbana, Part. 7, Sub. 19, Categoria C2	Superficie Commerciale	150,33 mq
Stato conservativo:	Privo di mobilio e rifiniture interne da ultimare come da foto.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un Fabbricato Urbanisticamente Irregolare , sito nel Comune di Montelanico, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via San Michele e precisamente: Locale Urbanisticamente Irregolare e Non Sanabile <u>privo di accessi in quanto al momento tamponati e quindi non ispezionabile</u> , posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio MU particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3^, consistenza 149 mq. Rendita catastale €. 92,34		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.582,75
Rogante: Notaio Monami Vincenzo
Data: 20/06/1990
N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
Reg. gen. -- - Reg. part. 892
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.937,07
Rogante: Notaio ALBANO Salvatore
Data: 06/07/1989
N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2,



classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024

Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione; ad oggi sono variati così come segue:

- porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12;
- i dati catastali hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:
- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come anche riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, sono pervenuti per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lla 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nonchè tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 5, PIANO PRIMO- SECONDO

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010

Reg. gen. -- - Reg. part. 1000

Quota: 1/1

Importo: € 413.165,51

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.582,75

Rogante: Notaio Monami Vincenzo

Data: 20/06/1990

N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011

Reg. gen. -- - Reg. part. 892

Quota: 1/1

Importo: € 206.582,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.937,07

Rogante: Notaio ALBANO Salvatore

Data: 06/07/1989

N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024

Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione; ad oggi sono variati così come segue:

- porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12; i dati catastali hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:
- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
- Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come anche riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, sono pervenuti per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lle 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nonchè tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA SAN MICHELE N° 1, INTERNO 8, PIANO PRIMO - SECONDO

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito



Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010
Reg. gen. -- - Reg. part. 1000
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.582,75
Rogante: Notaio Monami Vincenzo
Data: 20/06/1990
N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4^, consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4^, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4^, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3^, consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011
Reg. gen. -- - Reg. part. 892
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.937,07
Rogante: Notaio ALBANO Salvatore
Data: 06/07/1989
N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4^, consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4^, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4^, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3^, consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024
Reg. gen. 570 - Reg. part. 424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione; ad oggi sono variati così come segue:

- porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12;
- i dati catastali hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:
- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
 - Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come anche riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, sono pervenuti per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lla 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nonchè tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - VIA GIUSEPPA GARIBALDI (CATASTALMENTE SNC), PIANO TERRA

• **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria in rinnovazione all'iscrizione n. 427 di formalità del 25/06/1990 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/06/2010

Reg. gen. -- - Reg. part. 1000

Quota: 1/1

Importo: € 413.165,51

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.582,75

Rogante: Notaio Monami Vincenzo

Data: 20/06/1990

N° repertorio: 4525

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito

Iscritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 08/09/2011

Reg. gen. -- - Reg. part. 892

Quota: 1/1

Importo: € 206.582,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.937,07

Rogante: Notaio ALBANO Salvatore

Data: 06/07/1989

N° repertorio: 504999/1989

Note: Ipoteca volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente, nonchè porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montelanico, con accesso da Via San Michele n° 1, angolo Via Giuseppe Garibaldi e precisamente: - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 6vani, Rendita Catastale €. 371,85; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 309,87; - Appartamento distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 216,91; - Locale magazzino distinto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 149 mq, Rendita Catastale €. 92,34;

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM) il 12/12/2024

Reg. gen. 570 - Reg. part. 424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precisa lo scrivente che i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc seppur non corretti, sono da ritenersi atti ad individuare



perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione; ad oggi sono variati così come segue:

- porzioni immobiliari oggetto di fabbricato in corso di costruzione a seguito di precedente demolizione, sito nel comune di Montelanico, via San Michele originariamente distinto in catasto alla MU p.lle 7 sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12;
- i dati catastali hanno subito le seguenti variazioni, generando i seguenti immobili:
- Locale magazzino distinto in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 19 (generato dalla soppressione dei sub 1 e sub 4);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 13 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 14 (generata dalla soppressione dei sub 9 e sub 10);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 502 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
 - Abitazione distinta in catasti alla Mappa Urbana particella 7 sub 15 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 20 (generata dalla soppressione dei sub 11 e sub 12);
 - Abitazione distinta in catasto alla Mappa Urbana particella 7 sub 501 (generata dalla soppressione dei sub 7 e sub 8).

Precisa lo scrivente, come anche riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** che dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, ed alla Sig.ra **** Omissis ****, sono pervenuti per Atto di Accettazione di eredità con beneficio di Inventario emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 25/05/2018 rep. 2581/2018 (vedasi all. 04) a seguito di morte di **** Omissis ****, i soli immobili distinti alla MU p.lle 7 con i subalterni 19, 13, 14 e 502 per l'intero del diritto di proprietà.

I restanti immobili generati dalla soppressione dei sub 1, sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 e distinti alla MU p.lle 7 sub 15, sub 20, e sub 501 risultano in proprietà ai Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nonchè tutti soggetti estranei alla presente procedura esecutiva che vede come soggetto Esecutato la Sig.ra **** Omissis **** (vedasi visure catastali all.07).

