

---

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Riccardo AUDINO

Procedimento n.696/2012

**CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT S.p.A. (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.)**, con sede sociale in Roma Via Alessandro Specchi, 16 e con Direzione Generale in Milano Piazza Cordusio P.I. n. 00348170101 e per essa **UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.** con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit- Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1 P.I. n. 02659940239 rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Janari (CF JNRLGU30R24D7735) con studio in Roma, Via Cassiodoro n.19 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Rossella Colombo in Velletri, Corso della Repubblica n. 179.

**INTERVENUTI: FINAMCA SPA**

rappresentata è difesa dall'Avv. Giuseppe Flaimondi e dall'Avv. Luigia Zarone con domicilio eletto in Colferro in via Salvo D'Acquisto, n.19

**DEBITORE:****IMMOBILI PIGNORATI:****IMMOBILI PIGNORATI:**

1. **APPARTAMENTO SITO A VALMONTONE IN I.LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.502.**  
Secondo le seguenti quote:
2. **APPARTAMENTO SITO A VALMONTONE IN I.LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.503.**  
Secondo le seguenti quote:
3. **APPARTAMENTO SITO A VALMONTONE IN I.LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.504.**  
Secondo le seguenti quote:
4. **APPARTAMENTO SITO A VALMONTONE IN I.CC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.505.**  
Secondo le seguenti quote:
5. **APPARTAMENTO SITO A VALMONTONE IN I.CC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.506.**  
Secondo le seguenti quote:

- 
6. **AREA DI CORTE PERTINENZIALE A FABBRICATO SITO A VALMONTONE IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 884.**  
Secondo le seguenti quote:
  7. **ABITAZIONE IN VILLINI SITO A VALMONTONE IN VIA SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 452, SUB.502 CAT. A/7.**  
Secondo le seguenti quote:
  8. **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO A VALMONTONE IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49. P.LLA 452 SUB.503.**  
Secondo le seguenti quote:
  9. **LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE SITO A VALMONTONE IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.516, CAT. C/6.**  
Secondo le seguenti quote:
  10. **LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO A VALMONTONE IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.504, CAT. C/1.**  
Secondo le seguenti quote:
  11. **GARAGE O AUTORIMESSA SITO A VALMONTONE IN VIA CASILINA N.397, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.501.**  
Secondo le seguenti quote:
  12. **LOCALE ADIBITO A MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO SITO A VALMONTONE IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.510, CAT. C/2.**  
Secondo le seguenti quote:
  13. **LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO A VALMONTONE IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.511, CAT. C/1.**  
Secondo le seguenti quote:
  14. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.505.**  
Secondo le seguenti quote:
  15. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.506.**  
Secondo le seguenti quote:
  16. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.508.**  
Secondo le seguenti quote:
  17. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.509.**  
Secondo le seguenti quote:

---

18. TERRENO SITO A VALMONTONE IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, CENSITO AL N.C.T.  
AL FG.49, P.LLA 887.

Secondo le seguenti quote:

---

---

**PREMESSA**

A SEGUITO DI SOPRALLUOGO LA SCRIVENTE HA POTUTO VERIFICARE CHE LA DESCRIZIONE DI ALCUNI IMMOBILI **NON CORRISPONDE** A QUELLA CHE NE VIENE FATTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

1) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE (RM) IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) AL FOGLIO 49, PART. 192, SUB. 502.

**TRATTASI DI UNA TETTOIA**

2) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE (RM) IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) AL FOGLIO 49, PART. 192, SUB. 503.

**TRATTASI DI UN PORTICO DI PERTINENZA DI 4 LOCALI MAGAZZINO INDIVIDUATI ALLA PARTICELLA 192 SUBB. 2-3-4-5 CHE NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

3) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE (RM) IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) AL FOGLIO 49, PART. 192, SUB. 504.

**TRATTASI DI UN LOCALE MAGAZZINO**

4) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE (RM) IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) AL FOGLIO 49, PART. 192, SUB. 505.

**TRATTASI DI UNA TETTOIA**

5) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A VALMONTONE (RM) IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) AL FOGLIO 49, PART. 192, SUB. 506.

**TRATTASI DI UN LOCALE MAGAZZINO.**

Pertanto, abbiamo:

**LOTTO 1**

ABITAZIONE IN VILLINO, SITA IN VALMONTONE (RM), VIA SAN GIUDICO, POSTO AL PIANO T-1°-2°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 452, SUB.502

FABBRICATO (AUTORIMESSA), SITO IN VALMONTONE (RM), IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 452, SUB.503

TETTOIA IN LEGNO, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.505.

---

**TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.502.

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (PORTICO)**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.503.

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (MAGAZZINO)**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.506.

**LOCALE MAGAZZINO**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.504.

Oltre n. 2 terreni circostanti:

**AREA DI CORTE PERTINENZIALE AL FABBRICATO** SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 884, AREA URBANA . 17 MQ.

**TERRENO IN LOCALITA' COLLE SAN GIUDICO N.170, FOGLIO 49 PARTICELLA 887**

#### LOTTO 2

**LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO S1, INTERNO 1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB.516

#### LOTTO 3

**LOCALE NEGOZIO/BOTTEGA**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., INTERNO 8, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB. 504 OGGI SUB 524

#### LOTTO 4

**GARAGE O AUTORIMESSA**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA N.137, POSTO AL PIANO S1, INTERNO A, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB.501

#### LOTTO 5

**LOCALE MAGAZZINO**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.510, OGGI 513

---

**LOTTO 6**

**CANTINA**, SITA IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.511

**LOTTO 7**

**UFFICIO**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.12 (N.10), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 3, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, S'JB.506

**UFFICIO**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (N.10), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 2, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, S'JB.508

OGGI FUSI IN UN UNICO UFFICIO

**LOTTO 8**

**APPARTAMENTO**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.8 (N.10), POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 4, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.505

**LOTTO 9**

**APPARTAMENTO**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.10, POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 5, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.509

**LOTTO 1**

- **ABITAZIONE IN VILLINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 452, SUB 502
- **AUTORIMESSA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 452, SUB 503
- **TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 505
- **TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 502
- **PORTICO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 503
- **LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 506
- **LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 504
- **AREA DI CORTE PERTINEZIALE** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 884
- **TERRENO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 887

immobili siti in Valmontone (RM), Loc. Colle San Giudico n.170

**DESCRIZIONE DEL BENE****Trattasi di:**

**Fabbricato**, con accesso da via Colle San Giudico, n.170 in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di Valmontone, con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

**Per il Villino (part. 452 sub 502)****Caratteristiche del fabbricato:**

Villino unifamiliare sviluppantesi su n. 3 piani fuori terra, piano T. - 1° e P.2° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna, con veranda al piano terra, in corrispondenza del prospetto principale e laterale sinistro.

**L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, in questione, avviene attraverso la veranda che circonda la casa su due lati, completamente chiusa con grandi finestroni con infissi in alluminio. I pavimenti sono in ceramica e il soffitto di copertura della veranda è a tetto in legno.

Nella veranda è presente un piccolo tagno delle stesse caratteristiche della veranda: pavimenti in ceramica e soffitto in legno, con pareti rivestite fino all'altezza del tetto con piastrelle di ceramica.

Dalla veranda possiamo accedere all'abitazione, attraverso due porte in alluminio che immettono, una direttamente nella cucina ed un'altra nell'ampio soggiorno: un piccolo disimpegno permette di accedere al bagno.

Dal soggiorno, attraverso una scala in muratura rivestita in marmo e con ringhiera in legno e ferro, si accede la piano superiore, dove troviamo la zona notte.

Nella zona notte un discreto corridoio distribuisce un bagno, e tre camere da letto di cui una abbastanza piccola mentre le altre due sono molto ampie; dal disimpegno possiamo accedere inoltre sul balcone con affaccio in corrispondenza del prospetto posteriore con pavimentazione e ringhiera in ferro in scarso stato manutentivo.

Sempre dal disimpegno, attraverso una porta in legno e una scala in muratura allo stato grezzo, si accede al piano secondo sottotetto, dove si trova una piccola soffitta con murature anch'esse allo stato grezzo e una copertura in pannelli.

Sia la zona giorno che la zona notte, si presentano con pavimenti in ceramica: di buona qualità nel piano terra e discreta qualità nel piano primo; tutte le pareti sono tinteggiate. La cucina, ha le pareti rivestite, di maioliche in ceramica di discreta qualità. Il bagno, del piano terra, risulta avere pavimenti e pareti maiolicati con ceramiche di discreta qualità sono presenti tracce di umidità. Il bagno, del piano superiore, risulta avere anch'esso pavimenti e pareti maiolicati con ceramiche di buona qualità.

L'appartamento, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento

**NEL COMPLESSO LE UNITA' IMMOBILIARI VERSANO IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.**

***Per l'autorimessa (part. 452 sub. 503)***

**Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato, in evidente stato di abbandono, adiacente al villino, in corrispondenza del prospetto laterale destro, ma con accesso in corrispondenza del prospetto posteriore del villino.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

Le strutture più antiche sono realizzate in muratura, mentre le tamponature, evidentemente di recente costruzione sono state realizzate in mattoni forati. Le facciate esterne sono allo stato grezzo, il tutto si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

Non sono presenti infissi ad eccezione di una finestra in alluminio color oro e la porta di ingresso all'autorimessa in ferro. La struttura della copertura è in travi di legno ricoperta da pannelli.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.**

***Per la Tettoia in legno (part. 192 sub. 505)***

**Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di una tettoia, in evidente stato di abbandono e in parte crollata.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

La struttura, adiacente al muro di recinzione, è stata realizzata in legno, non sono presenti tamponature né basamenti di nessun tipo e la copertura risulta per la maggior parte dismessa.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.**

***Per la Tettoia in legno e lamiera (part. 192 sub. 502)***

**Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di una tettoia, in evidente stato di abbandono e in parte crollata.



---

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

La struttura è stata realizzata in legno in aderenza al locale magazzino (subb. 2-3-4-5) e al muro di confine con altra proprietà.

La copertura in parte crollata è stata realizzata con struttura in legno e copertura in lamiera grecata.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.**

*Per il Portico (part. 192 sub. 503) piano terra*

**Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un portico in corso di costruzione di pertinenza di un locale magazzino (non oggetto di pignoramento) con strutture portanti in cemento armato. La copertura è a tetto a doppia falda, in cemento.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

Non sono presenti infissi.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA DA COMPLETARE.**

*Per il Magazzino (part. 192 sub. 506) piano interrato*

**Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato facente parte di una struttura di maggiore consistenza, in corso di costruzione, ma non oggetto di pignoramento.

La struttura portante è in cemento armato, mentre le tamponature sono state realizzate parte in forati e parte sempre in cemento, il tutto risulta principalmente interrato su tre lati, tranne l'ingresso, in quanto le tre pareti laterali fuoriescono per una altezza di circa un metro dal piano di campagna.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

L'unità immobiliare, in questione, è costituita da un ampio locale con grandi pilastri portanti circolari in cemento armato, da una cantina più piccola, priva di aperture verso l'esterno ed da un altro locale magazzino con ingresso indipendente, privo di aereazione/illuminazione naturale.

Il locale principale viene illuminato solo attraverso una bucatina priva di infisso in corrispondenza del prospetto posteriore, non vi sono altri infissi fatta eccezione per la grande porta di ingresso, in ferro e pannelli di plastica.

Il locale magazzino E' PRIVO di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA DA COMPLETARE.**

---

**Per il Locale Magazzino (part. 152 sub. 504)****Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, in evidente stato di abbandono.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

Le strutture sono state realizzate in cemento e muratura in mattoni di tufo. Le facciate esterne sono allo stato grezzo, il tutto si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

Non sono presenti infissi ad eccezione di una struttura in ferro posizionata sul prospetto principale completamente aperto. La struttura della copertura è in latero cemento.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.**

**NEL COMPLESSO LE UNITA' IMMOBILIARI SVILUPPANO UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 378.**

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

**PER LA TETTOIA IN LEGNO (PART. 192 SUB 505):**

- che in data 01/03/1995 con prot. n. 3092, Pratica n. 427, presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.
- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

**PER LA TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA GRECATA (PART. 192 SUB 502):**

- che in data 01/03/1995 con prot. n. 3090, Pratica n. 425, presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.
- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

**PER IL PORTICO (PART. 192 SUB 503):**

- che in data 08/04/1991, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.
- che in data 23/04/1993, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 8 (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia).
- che in data 02/12/1996 viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 48, al fine di "Ristrutturazione fabbricato ad uso magazzino e realizzazione locale interrato" in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.
- che in data 18/08/1998, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 53, al fine di "Costruzione di un portico in c.a. di pertinenza del fabbricato" in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE LO STATO DI FATTO RISULTA PARZIALMENTE DIFFORME DALLE CONCESSIONI EDILIZIE DI CUI IN PRECEDENZA, PERTANTO OCCORRE COMUNQUE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO.

**MAGAZZINO SEMINTERRATO (PART. 192 SUB 506):**

- che in data 08/04/1991, viene rilasciata dal comune di Valmontone Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.

- che in data 23/04/1993, viene rilasciata dal comune di Valmontone Concessione Edilizia n. 8 (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia)
- che in data 03/12/1996 è stata concesso il rinnovo della Concessione Edilizia n. 48

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL LOCALE SEMINTERRATO PRESENTA UNA CONSISTENZA DIVERSA DA QUELLA DI PROGETTO REALIZZANDO UNA VOLUMETRIA MAGGIORE CHE OCCORRE LEGITTIMARE CON UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA NELLE MORE DELLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE NEL COMUNE DI VALMONTONE.

**PER IL MAGAZZINO (PART. 192 SUB 504):**

- che in data 01/03/1995 con prot. n. 3092, Pratica n. 427, presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.
- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

**Confinanti:**

Gli immobili, siti sulla particella 452 confinano con Via Colle San Giudico, p.lla 887, part. 192, p.lla 950 e 886 salvo altri.

Gli immobili, siti sulla particella 192 confinano con Via Colle San Giudico, p.lla 887 e 452, p.lla 950, 503, 805, 971,886 salvo altri.

Il terreno particella 887 confina con Via Colle San Giudico, p.lla 192 e 452, p.lla 886 salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Come da atto di pignoramento del 21/08/2012**, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (FM), al :

**VILLINO**

*Fg.49, Part.lla 452, sub.502, Cat. A/7, C.1, Cons. 10.5 vani, Rendita Euro 976.10*

**AUTORIMESSA**

*Fg.49, Part.lla 452, sub.503, Cat. C/6, C.2, Cons. 47 mq, Rendita Euro 75.25*

**TETTOIA IN LEGNO**

*Fg.49, Part.lla 192, sub.505, Cat. C/7, C.U, Cons. 16 mq, Rendita Euro 18.18*

**TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA**

*Fg.49, Part.lla 192, sub.502, Cat. C/7, C.U, Cons. 13mq, Rendita Euro 14.77*

**PORTICO**

*Fg.49, Part.lla 452, sub.503, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

**LOCALE MAGAZZINO SEMINTERRATO**

*Fg.49, Part.lla 192, sub.506, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

**LOCALE MAGAZZINO**

*Fg.49, Part.lla 192, sub.504, Cat. C/2, C.5, Cons. 22 mq, Rendita Euro 30.68*

**AREA ESTERNA**

*Fg.49, Part.lla 887, SEMINATIVO ARBOR. ARE 3 – CA 28, R.D. 2,03, R.A.0,68*

*Fg.49, Part.lla 884, AREA URBANA, CONS. 17 MQ.*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno **NON E' GRAVATO DA USI CIVICI**.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano **OCCUPATI** dai

---

In data 27/03/2014 la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

**VILLINO:**

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo nel 1962 (Cfr. all. "6/A" atto del 1985) quindi precedente al 1° settembre 1967
2. che in data 08/04/1991 viene rilasciata dal comune di Valmontone Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, alla [redacted] (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.

**AUTORIMESSA (PART. 452 SUB 503):**

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo precedente al 1° settembre 1967.
2. che in data 08/04/1991, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, alla [redacted] (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.

**TETTOIA IN LEGNO (PART. 192 SUB 505):**

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo
2. che in data 01/03/1995 con prot. n. 3092, Pratica n. 427, il [redacted] presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria NON RISULTA CONCLUSA, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- A) relazione tecnica
- B) documentazione fotografica
- C) elaborato architettonico
- D) accatastamento

**TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA GRECATA (PART. 192 SUB 502):**

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo.
2. che in data 01/03/1995 con prot. n. 3090, Pratica n. 425, il [redacted] presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria NON RISULTA CONCLUSA, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

**PORTICO (PART. 192 SUB 503):**

1. che in data 08/04/1991, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, alla Sig. *[nome]* (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.
2. che in data 23/04/1993, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 8 (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia).
3. che in data 07/10/1993 è avvenuto il sequestro del cantiere da parte della Polizia Municipale, per totale difformità alla Concessione Edilizia rilasciata.
4. che in data 09/10/1993 è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori.
5. che in data 19/03/1994 è stata notificata ingiunzione di demolizione di opere abusive.
6. che in data 08/11/1996 è stata notificata l'ordinanza di revoca di demolizione di opere abusive in virtù della Sentenza del Tribunale Amm. Reg. per il Lazio.
7. che in data 03/12/1996, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 48, al Sig. *[nome]* per i lavori di "Ristrutturazione fabbricato ad uso magazzino e realizzazione locale interrato" in Valmontone, via Colle San Giudico n.170 (N.B. SI FA PRESENTE CHE RISULTA AGLI ATTI ATTO D'OBBLIGO CON IL QUALE SI VINCOLA LA CONCESSIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO RIPORTATA NEL PROGETTO).
8. che in data 18/08/1998, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 53, al Sig. *[nome]* per i lavori di "Costruzione di un portico in c.a. di pertinenza del fabbricato" in Valmontone, via Colle San Giudico n 170.

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE: LO STATO DI FATTO RISULTA PARZIALMENTE DIFFORME DALLE CONCESSIONI EDILIZIE DI CUI IN PRECEDENZA, PERTANTO OCCORRE COMUNQUE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO.

**MAGAZZINO SEMINTERRATO (PART. 192 SUB 506):**

1. che in data 08/04/1991, viene rilasciata dal comune di Valmontone Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133, alla Sig. *[nome]* (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in Valmontone, via Colle San Giudico n.170.
2. che in data 23/04/1993, viene rilasciata dal comune di Valmontone Concessione Edilizia n. 8 (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia).
3. che in data 07/10/1993 è avvenuto il sequestro del cantiere da parte della Polizia Municipale, per totale difformità alla Concessione Edilizia rilasciata
4. che in data 09/10/1993 è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori
5. che in data 19/03/1994 è stata notificata ingiunzione di demolizione di opere abusive
6. che in data 08/11/1996 è stata notificata l'ordinanza di revoca di demolizione di opere abusive in virtù della Sentenza del Tribunale Amm. Reg. per il Lazio.
7. che in data 03/12/1996, viene rilasciata dal comune di Valmontone la Concessione Edilizia n. 48, al Sig. *[nome]* per i lavori di "Ristrutturazione fabbricato ad uso magazzino e realizzazione locale interrato" in Valmontone, via Colle San Giudico n.170 (N.B. SI FA PRESENTE CHE RISULTA AGLI ATTI DEL COMUNE L'ATTO D'OBBLIGO CON IL QUALE SI VINCOLA LA CONCESSIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO RIPORTATA NEL PROGETTO).

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL LOCALE SEMINTERRATO PRESENTA UNA CONSISTENZA DIVERSA DA QUELLA DI PROGETTO, INFATTI E' STATA REALIZZATA UNA VOLUMETRIA MAGGIORE, CHE OCCORRE LEGITTIMARE CON UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA NELLE MORE DELLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE NEL COMUNE DI VALMONTONE.

PERTANTO LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO VALUTARE AI FINI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SOLO LA SUPERFICIE LEGITTIMA.

---

**MAGAZZINO (PART. 192 SUB 504):**

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo.
2. che in data 01/03/1995 con prot. n. 3092, Pratica n. 427, il Sig. \_\_\_\_\_ presenta presso il Comune di Valmontone Domanda di Sanatoria D.L. 649/94, L. 724/94.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria NON RISULTA CONCLUSA, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 325.000,00**  
(Valore immobili)

**LOTTO 2 – LOCALE AUTORIMESSA, PIANO S1 – INTERNO 1**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI)  
censito al N.C.E.U. al FG.22, P.LLA 14, SUB 516

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Trattasi di:**

**Fabbricato**, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone, con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colleferro con Labico, San Cesareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

Il locale **autorimessa**, in oggetto, posto al piano S1 int.1, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto

I prospetti presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosso, in discreto stato manutentivo e conservativo.

Ai locali seminterrati si accede tramite rampa con accesso da via Casilina.

**L'AUTORIMESSA si presenta così organizzata:**

Il locale anche se autorimessa al momento è utilizzato come locale magazzino per l'attività del Sig.

È un unico ambiente al quale si accede da infisso di ingresso in alluminio con grata di protezione in ferro.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e l'impianto elettrico non è a norma.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 29**

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con Via Casilina e distacco da Fosso Centogocce, p.lla 7 salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Gli immobili**, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.22, Part.la 14, sub.516, Cat. C/6, Cl.5 Consistenza 25 mq, rendita Euro 67,14 – Piano S1 Interno 1*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dal Sig. P. come magazzino per la sua attività.

---

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 649 del 27/05/1974
2. successiva Concessione di Variante del 24/08/1981 prot. 405/81
3. successiva Concessione Edilizia n. 47 del 03/12/1966 (non è stato possibile recuperare presso il Comune di Valmontone copia della documentazione).

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 18.000,00**  
(Valore dell'autorimessa piano S1 interno 1)





---

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno **NON E' GRAVATO DA USI CIVICI**.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONEFI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig.

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 649 del 27/05/1974**
2. successiva **Concessione di Variante del 24/08/1981** prot.: 405/81
3. successiva **Concessione Edilizia n. 47 del 03/12/1966** (non è stato possibile recuperare presso il Comune di Valmontone copia della documentazione)
4. che in data **01/03/1995** il Sig. \_\_\_\_\_ aveva al comune di Valmontone (RM) domanda di sanatoria n. 429 prot. n.3094 per l'ampliamento del locale negozio.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto **OCCORRE** presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 58.000,00**  
(Valore del negozio piano T. interno 8)

**LOTTO 4 – GARAGE O AUTORIMESSA, P. S1 – INTERNO “A”**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA CASILINA N.137  
censito al N.C.E.U. al FG.22, P.LLA 14, SUB 501

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone, con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colleferro con Labico, San Cesareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

Il locale **autorimessa**, in oggetto, posto al piano S1 int.1, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto.

I prospetti presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosso, in discreto stato manutentivo e conservativo.

Ai locali seminterrati si accede tramite rampa con accesso da via Casilina

**L'AUTORIMESSA si presenta così organizzata:**

Il locale anche se autorimessa al momento è utilizzato come locale magazzino per l'attività del Sig

È un unico ambiente al quale si accede da infisso di ingresso in ferro con grata di protezione in ferro.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate bianche su tre lati, mentre il lato a confine con altra proprietà risulta realizzata in mattoni lasciati a vista.

L'impianto elettrico a vista sembrerebbe a norma.

**NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.102.**

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con Via Casilina e distacco da Fosso Centogocce, p.lla 7 salvo altri.

**Dati Catastali:**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.22, Part.lla 14, sub.501, Cat. C/6, Cl.3, Consistenza 93 mq., rendita Euro 177,71*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig.

Esecuzione Immobiliare n.691/2012  
UNICREDIT S.p.A. (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.)  
Contro

---

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 649 del 27/05/1974**
2. successiva **Concessione di Variante del 24/08/1981** prot. 405/81
3. successiva **Concessione Edilizia n. 47 del 03/12/1986** (non è stato possibile recuperare presso il Comune di Valmontone copia della documentazione).

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 53.000,00**  
(Valore del locale garage piano S1 interno "A")

**LOTTO 5 – MAGAZZINO, PIANO TERRA**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA (LOC. VALLE DEI GELSI), N.4  
censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 510

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone (Cfr. all."29"), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via Sant'Anna, strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colleferro con Labico San Cesareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

L'unità immobiliare, in oggetto, è sita al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato. L'ingresso avviene da una area di pertinenza, in comune con altro fabbricato adiacente, delimitata in parte da muro con ringhiera sovrastante, in parte con ringhiera in ferro per una altezza di circa 2 metri. Il fabbricato presenta entrambi i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo.

**LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE A SEGUITO DEL RILIEVO HA POTUTO CONSTATARE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE VIENE UTILIZZATA COME MAGAZZINO A SERVIZIO DEL SUPERMERCATO ADIACENTE, FACENTE PARTE DI ALTRO FABBRICATO, NON OGGETTO DELLA PROCEDURA.**

**L'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RITIRATA IN COMUNE, LEGGITTIMA TALE IMMOBILE DAPPRIMA COME LOCALE COMMERCIALE, POI COME UFFICIO, INFINE COME MAGAZZINO (ANCHE SE NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE CHE NE LEGGITTIMA TALE DESTINAZIONE).**

**PERTANTO LA SCRIVENTE, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, TERRA' CONTO DELLA DESTINAZIONE A MAGAZZINO.**

**L'immobile si presenta così organizzato:**

L'ingresso, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite che immette su un disimpegno, che distribuisce le diverse stanze e servizi.

L'intero locale è attualmente destinato a magazzino: presenta pavimenti in ceramica, di buona qualità; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Le pareti dei bagni sono rivestite di maioliche di ceramica.

Gli infissi sono in alluminio di colore grigio antracite di buona qualità, le porte interne sono di legno tamburato.

Il locale magazzino, è munito di impianto idrico ed elettrico anche se occorrerebbe una verifica circa la conformità dei medesimi.

**NEL COMPLESSO IL LOCALE MAGAZZINO, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 163.**

In data **19/06/2008** il comune di Valmontone ha rilasciato il **Permesso di Costruire n. 287** per "Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali" relativi al fabbricato sito in Valmontone – via S. Anna distinto in catasto urbano al Fg. 23 Part. 331-1129, in seguito è stato chiuso un portico in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione nelle riserve di legge qualora non fosse possibile sanare l'abuso si rende necessaria la riapertura della porta di accesso al portico.

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via S. Anna, p.lla 1129, 707 salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Gli immobili**, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.23, Part.IIIa 331, sub.513, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 123 mq., rendita Euro 101,64*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dal supermercato Todis che lo occupa con regolare contratto di locazione.

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. [redacted] allagata alla concessione n. 91 del 2000.
2. che in data **12/10/2000** il comune di Valmontone ha rilasciato la **Concessione Edilizia n. 91** per "Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. S. Anna" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 20/01/2000 verbale n. 113 e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile Roma Prot. n°10961, Posizione 19452/A del 20/09/2000.
3. che in data **19/06/2008** il comune di Valmontone ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 287 per "Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali" relativi al fabbricato sito in Valmontone – via S. Anna distinto in catasto urbano al Fg. 23 Part. 331-1129.
4. che in data **09/12/2004** prot. 25254 Pratica Edilizia n. 292/2004 è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti.
5. in data **08/08/2008** il comune di Valmontone rilascia il Certificato di Agibilità n. 16.
6. che in seguito è stato chiuso un portico in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione

nelle riserve di legge qualora non fosse possibile sanare l'abuso si rende necessaria la riapertura della porta di accesso al portico.

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 130.000,00**  
(Valore del locale magazzino piano T)

**LOTTO 6 – CANTINA, PIANO TERRA**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA (LOC. VALLE DEI GELSI), N.4,  
censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 511

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone (Cfr. all."29"), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via Sant'Anna, strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colferro con Lab. cc., San Cesareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

L'**unità immobiliare**, in oggetto, è situata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato, in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'ingresso avviene dall'area di pertinenza del fabbricato adiacente, delimitata con ringhiera in ferro per una altezza di circa 2 metri.

Il fabbricato principale presenta i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo.

**La cantina si presenta così organizzata:**

Trattasi di una struttura esterna al fabbricato principale, costruito in adiacenza ad esso in corrispondenza del prospetto posteriore. L'ingresso, avviene attraverso la corte di pertinenza del fabbricato distinto con la particella 1129 (non oggetto di pignoramento), alla data di oggi occupato dal supermercato.

La struttura portante è in muratura con copertura a falda unica. Il locale si trova ad una quota di calpestio inferiore rispetto alla quota di campagna, il massetto si presenta allo stato grezzo senza pavimento; le pareti sono intonacate.

La copertura è stata realizzata in travi di ferro e tavelloni a vista.

La porta è in ferro e non presenta alcuna apertura verso l'esterno.

La cantina NON è munita di impianto idrico e di riscaldamento e presenta un impianto elettrico apparentemente non a norma.

**NEL COMPLESSO LA CANTINA, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.15.**

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via S. Anna, p.lla 1129, 707 salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Gli immobili**, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.23, Part.lla 331, sub.511, Cat. C/2, Cl.5, Consistenza 12 mq., rendita Euro 16,73*





**LOTTO 7 – UFFICIO, PIANO 1° – INTERNO 2**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.4  
censiti al N.C.E.U. rispettivamente al FG.23, P.LLA 331, SUB 512 (ex 506-508)

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone, con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via Sant'Anna, strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colleferro con Labico, San Cesario, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

L'ufficio, in oggetto, posto al piano 1° interno 2 e 3, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

Il fabbricato principale presenta i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo.

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati, attraverso un corpo scala aperto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

**L'ufficio si presenta così organizzato:**

L'ingresso, avviene attraverso una scala pertinenziale che conduce al ballatoio, dove un portoncino in legno immette nell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare, dapprima ad uso abitativo, è stata trasformata in ufficio attraverso la suddivisione degli ambienti con pannelli in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio color antracite, le porte interne sono anch'esse in alluminio e vetro ad eccezione delle porte dei bagni in legno tamburato.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica fino ad una quota di circa 1.80 metri.

I soffitti sono tutti controsoffittati con pannelli di fibre minerali.

L'ufficio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

**NEL COMPLESSO L'UFFICIO, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.149.**

In data **09/12/2004** prot. 25254 Pratica Edilizia n. 292/2004 è stata presentata **Domanda di sanatoria** per la opere di *"Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo"* con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti. Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto **OCCORRE** presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia. Inoltre la scrivente fa presente che è necessario presentare al comune di Valmontone una pratica edilizia a sanatoria per la fusione delle due unità immobiliari (sub 506 e sub 508 oggi sub 512) e relativa diversa distribuzione interna per aver eseguito i lavori senza titolo abilitativo.

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via S. Anna, p.lla 1129, 707 salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Gli immobili**, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.23, Part.IIIa 331, sub 512, Cat. A/10, Cl.U, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 2.265,95*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**.

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig.
2. che in data **12/10/2000** il comune di Valmontone ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. 91 per "Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. S. Anna" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 20/01/2000 verbale n. 113 e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile Roma Prot. n°10961, Posiz.ore 19452/A del 20/09/2000.
3. che in data **19/06/2008** il comune di Valmontone ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 287 per "Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali" relativi al fabbricato sito in Valmontone – via S. Anna distinto in catasto urbano al Fg. 23 Part. 331-1129.
4. che in data **09/12/2004** prot. 25254 Pratica Edilizia n. 232/2004 è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti.
5. in data **08/08/2008** il comune di Valmontone rilascia il Certificato di Agibilità n. 16.
6. che in seguito è stato chiuso un portico nell'unità immobiliare sita in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**.

**N.B. COMUNQUE LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE E' NECESSARIO PRESENTARE AL COMUNE DI VALMONTONE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LA FUSIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI (SUB 506 E SUB 508 OGGI SUB 512) E RELATIVA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO ABILITATIVO, NONCHE' COMPLETARE LA DOMANDA DI SANATORIA.**

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 215.000,00**  
(Valore dell'ufficio pieno 1°)

**LOTTO 8 – APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 4**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.8  
censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 505

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone, con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via Sant'Anna, strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colferro con Labico, San Cesareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

L'appartamento, in oggetto, posto al piano 2°, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

Il fabbricato principale presenta i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati.

Il vano scala del fabbricato viene condiviso con l'edificio adiacente; esso si presenta molto ampio e ben rifinito.

**L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'ingresso all'appartamento, in oggetto, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite e vetro che immette su ampio soggiorno con angolo cottura.

Un discreto disimpegno organizza la zona notte costituita da camera da letto con bagno interno ed un altro bagno.

Sia la zona giorno che la zona notte hanno affaccio sul balcone in corrispondenza del prospetto posteriore rispetto a via S. Anna.

Tutto l'appartamento si presenta controsoffittato ad un'altezza di 2.65 ml, con pavimenti in ceramica, con pareti intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio color grigio antracite.

L'impianto elettrico risulta da completare.

L'appartamento, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

**NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.61.**

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via S. Anna, p.lla 1129, 707 salvo altri.

**Dati Catastali:**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.23, Part.lla 331, sub.505, Cat. A/4, C..2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25*

---

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**.

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. F
2. che in data **12/10/2000** il comune di Valmontone ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. 91 per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. S. Anna*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 20/01/2000 verbale n. 113 e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile Roma Prot. n°10961, Posizione 19452/A del 20/09/2000.
3. che in data **19/06/2008** il comune di Valmontone ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 287 per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in Valmontone – via S. Anna distinto in catasto urbano al Fg. 23 Part. 331-1129.
4. che in data **09/12/2004** prot. 25254 Pratica Edilizia n. 292/2004 è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti.
5. in data **08/08/2008** il comune di Valmontone rilascia il Certificato di Agibilità n. 16.

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 85.000,00**  
(Valore dell'ufficio piano 2° interno 4)

**LOTTO 9 – APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 5**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.8  
censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 509**DESCRIZIONE DEL BENE****Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di Valmontone, con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via Sant'Anna, strada secondaria di via Casilina che collega il comune di Colleferro con Labico, San Desareo, ecc.

**Caratteristiche del fabbricato:**

L'appartamento, in oggetto, posto al piano 2°, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

Il fabbricato principale presenta i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati.

Il vano scala del fabbricato viene condiviso con l'edificio adiacente; esso si presenta molto ampio e ben rifinito.

**L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'ingresso all'appartamento, in oggetto, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite e vetro, che immette direttamente su soggiorno con angolo cottura; da qui si accede a un piccolo disimpegno che immette su piccolo wc e su balcone in corrispondenza del prospetto su via S. Anna; dal soggiorno attraverso un altro disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo una camera da letto piccola ed una camera da letto più grande con bagno di pertinenza esclusiva.

Tutto l'appartamento si presenta controsoffittato ad un'altezza di 2.65 ml, con pavimenti in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio color grigio antracite.

L'appartamento, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

**NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE E SVILUPPA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.61.**

**Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via S. Anna, p.lla 1129, 707 salvo altri.

**Dati Catastali:**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (Rm), al:

*Fg.23, Part.lla 331, sub.509, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 4,5 vani, rendita Euro 199,87*

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha comunicato alla scrivente che il terreno NON E' GRAVATO DA USI CIVICI.

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**.

In data **27/03/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. **Franco Giovanni**.
2. che in data **12/10/2000** il comune di Valmontone ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. 91 per "**Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. S. Anna**" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 20/01/2000 verbale n. 113 e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile Roma Prot. n°10961, Posizione 19452/A del 20/09/2000.
3. che in data **19/06/2008** il comune di Valmontone ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 287 per "**Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali**" relativi al fabbricato sito in Valmontone – via S. Anna distinto in catasto urbano al Fg. 23 Part. 331-1129.
4. che in data **09/12/2004** prot. 25254 Pratica Edilizia n. 292/2004 è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "**Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo**" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti.
5. in data **08/08/2008** il comune di Valmontone rilascia il Certificato di Agibilità n. 16.

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 85.000,00**  
(Valore dell'ufficio piano 2° interno 5)

*Carpineto Romano,*

IL C.T.U.

Arch. Anna Maria CAMPAGNA

