

**LOTTO 9**

Locale Box distinto con il numero 7A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 116 confinante con locali Box distinti con il numero 6A e 8A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 10**

Locale Box distinto con il numero 8A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 117 confinante con locali Box distinti con il numero 7A e 9A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 11**

Locale Box distinto con il numero 9A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 121 confinante con locali Box distinti con il numero 10A e 8A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 12**

Locale Box distinto con il numero 10A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 120 confinante con locali Box distinti con il numero 11A e 9A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 13**

Locale Box distinto con il numero 11A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 119 confinante con locali Box distinti con il numero 12A e 10A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 14**

Locale Box distinto con il numero 12A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 118 confinante con locali Box distinti con il numero 13A e 11A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 15**

Locale Box distinto con il numero 13A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 109 confinante con locali Box distinti con il numero 14A e 12A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 16**

Locale Box distinto con il numero 14A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 108 confinante con locale Box distinto con il numero 13A, locale ripostiglio distinto con il numero 1A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 17**

Posto Auto distinto con il numero 1A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 105 confinante con locale Box distinto con il numero 4A, posto auto distinto con il numero 2A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 18**

Posto Auto distinto con il numero 2A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 106 confinante con posti auto distinti con il numero 1A e 3A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 19**

Posto Auto distinto con il numero 3A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 110 confinante con posti auto distinti con il numero 2A e 4A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 20**

Posto Auto distinto con il numero 4A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 111 confinante con posti auto distinti con il numero 3A e 5A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 21**

Posto Auto distinto con il numero 5A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 112 confinante con posti auto distinti con il numero 4A e 6A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 22**

Posto Auto distinto con il numero 6A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 113 confinante con posto auto distinto con il numero 5A e Locale Box distinto con il numero 19 B, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.

**LOTTO 23**

Locale Ripostiglio distinto con il numero 1A, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 107 confinante con vano ascensore, Locale Box distinto con il numero 14A, area di manovra condominiale, salvo altri o se variati confini.



## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

### 1. Caratteristiche esterne del fabbricato

Il fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, si sviluppa sui seguenti piani: 1° interrato, 2° interrato, terra, primo, secondo, terzo e piano quarto mansardato (soffitte).

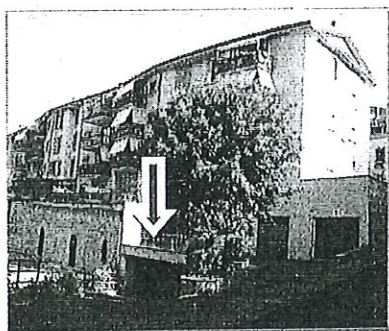


Fig.2 – Vista del fabbricato da Via Catone

I piani, terra, primo, secondo e terzo sono adibiti a civile abitazione, mentre il piano 1° e 2° interrato, ad uso autorimessa.

La comunicazione verticale fra i vari livelli è attuata a mezzo di vano scale ed ascensore.

Le caratteristiche esterne e strutturali del fabbricato sono le seguenti:

- *Struttura verticale portante in conglomerato cementizio armato;*
- *Solaio in latero-cemento;*
- *Copertura a tetto;*
- *Manto di copertura con coppi alla romana;*
- *Balconi e aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita;*
- *Scale eseguite in conglomerato cementizio armato;*
- *Pareti esterne del fabbricato intonacate e tinteggiate;*
- *Imbotti degli infissi in peperino.*



## 2. Caratteristiche interne degli immobili pignorati

I beni pignorati, di cui alla presente perizia di stima, sono ubicati nell'autorimessa posta al 2° piano interrato del fabbricato, in corrispondenza del civico 1/A.

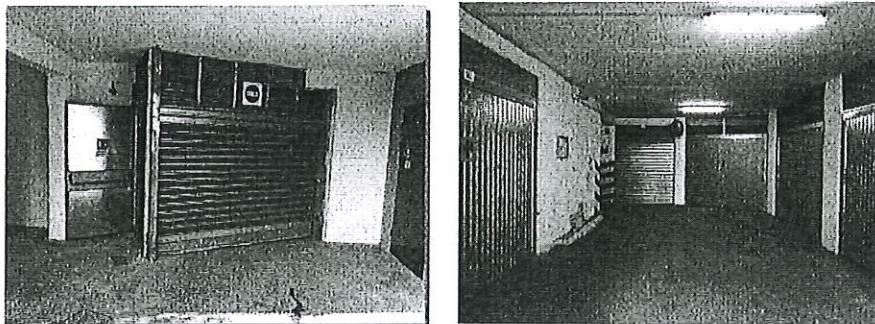


Fig.3 – Ingresso all'Autorimessa ed area di manovra comune.

L'accesso per gli autoveicoli avviene tramite rampa su spazio a cielo scoperto, da strada comunale, Via Catone, in corrispondenza di un ingresso carrabile con serranda a maglia ed un ingresso pedonale; la corsia centrale o area di manovra risulta a senso unico con circolazione rotatoria, che conduce alle uscite di cui una carrabile, anch'essa con serranda a maglia, ed una pedonale. L'autorimessa è munita di impianto elettrico del tipo a vista.

I beni pignorati sono costituiti da: n° 14 Box Auto; n°6 Posti Auto; n° 1 Ripostiglio, in dettaglio:

### LOTTO 3

Il Locale Box distinto con il numero 1A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 25,00 circa, con un'altezza di 3,20 mt circa; il locale presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il Box non è dotato di impianto elettrico.

**LOTTO 4**

Il Locale Box distinto con il numero 2A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 44,00 circa, con un'altezza di 3,30 mt circa; il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- *Pavimento in cemento;*
- *Pareti intonacate e tinteggiate;*
- *Serranda del tipo basculante zincata.*

Il Box è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5**

Locale Box distinto con il numero 3A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 17,00 circa, con un'altezza di 3,30 mt circa; il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- *Pavimento in cemento;*
- *Pareti intonacate e tinteggiate;*
- *Serranda del tipo basculante zincata.*

Il Box non è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 6**

Locale Box distinto con il numero 4A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 12,80 circa, con un'altezza di 3,30 mt circa; il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- *Pavimento in monocottura delle dimensioni 27 x 14 cm circa;*
- *Pareti intonacate e tinteggiate;*
- *Serranda del tipo avvolgibile a maglie chiuse.*

Il box è dotato di impianto elettrico.

**LOTTO 7**

Locale Box distinto con il numero 5A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un'altezza di 2,90 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo avvolgibile a maglie chiuse.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 8**

Locale Box distinto con il numero 6A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 12,00 circa, con un'altezza di 2,90 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo avvolgibile a maglie chiuse.

Il box è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 9**

Locale Box distinto con il numero 7A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 14,80 circa, con un'altezza di 2,90 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo avvolgibile a maglie chiuse.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

**LOTTO 10**

Locale Box distinto con il numero 8A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 14,70 circa, con un'altezza di 2,90 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo avvolgibile a maglie chiuse.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 11**

Locale Box distinto con il numero 9A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 17,30 circa, con un'altezza di 2,80 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 12**

Locale Box distinto con il numero 10A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 16,00 circa, con un'altezza di 2,80 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

**LOTTO 13**

Locale Box distinto con il numero 11A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 14,70 circa, con un'altezza di 2,80 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 14**

Locale Box distinto con il numero 12A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un'altezza di 2,80 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 15**

Locale Box distinto con il numero 13A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 14,70 circa, con un'altezza di 2,85 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in cemento;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box non è dotato di impianto elettrico.

**LOTTO 16**

Locale Box distinto con il numero 14A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 24,10 circa, con un'altezza di 2,95 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in monocottura delle dimensioni 27 x 14 cm circa;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante zincata.

Il box è dotato di impianto elettrico.

\*\*\*\*\*

**LOTTE 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22**

I Posti Auto posti al secondo piano interrato hanno pavimentazione in cemento.

- Posto Auto distinto con il numero 1A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un'altezza di 3,10 mt circa;
- Posto Auto distinti con il numero 2A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un'altezza di 3,10 mt circa;
- Posto Auto distinti con il numero 3A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un'altezza di 3,10 mt circa;
- Posto Auto distinti con il numero 4A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 16,00 circa, con un'altezza di 3,10 mt circa;
- Posto Auto distinti con il numero 5A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 15,00 circa, con un'altezza di 3,10 mt circa;



- Posto Auto distinti con il numero 6A, sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 14,00 circa, con un altezza di 3,00 mt circa.

\*\*\*\*\*

### LOTTO 23

Locale Ripostiglio distinto con il numero 1A, è costituito da un unico vano che sviluppa, allo stato di fatto, una Superficie utile di mq. 13,00 circa, con un altezza media di 3,00 mt circa. Il locale presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- *Porta di accesso in ferro;*
- *Pavimento in gres 20 x10 cm circa;*
- *Pareti intonacate e tinteggiate.*

Il locale è dotato di impianto elettrico del tipo a vista.

Nel complesso gli immobili si presentano in sufficienti condizioni conservative e manutentive.



**Quesito n°3** - *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato;*

La descrizione dei beni pignorati posti al secondo piano interrato, riportati nell'atto di pignoramento, identificano e sono conformi alla descrizione attuale dei beni, ad eccezione del numero civico, in catasto e nell'atto di pignoramento Via catone snc, attualmente Via Catone 1/A.

**Quesito n°4** - *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Allo stato attuale alcuni locali Boxes presentano delle piccole difformità rispetto alle planimetrie depositate in Catasto, e precisamente i locali distinti con il numero 2A, 3A, 9A, 5A, 6A, 8A, 9A, 13A e 14A.

Le spese per l'aggiornamento del catasto verranno apportate come detrazione al valore degli immobili determinato.

**Quesito n°5** - *indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;*

Il fabbricato ricade nella "Zona Residenziale F1", come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.



**Quesito n°6** - *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

Da una verifica effettuata dall'Ufficio Edilizia del Comune di Frascati, in riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU con nota del 20/10/2011, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, è porzione di un fabbricato, realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Frascati in data 17/03/1984 n. 17 e successive concessioni di varianti in corso d'opera:

- **Pratica edilizia n.731/83** : n° 17 del 17/03/1984, n°38 del 28/11/1986, n°7 del 5/5/1987, n°1 del 9/11/89, n° 27 del 21/07/1990 , n° 4 del 10/11/1995 (relativa al 2° piano interrato), salvo errori di archiviazione - (Cfr. all. n° 5);

2. che per l'immobile, è stata rilasciata in data 23/07/1992 Certificato di Abitabilità (Cfr. all. n°5);

3. che in atti risulta certificato di prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco di Roma, per l'Autorimesse al 1°e 2° piano interrato in data 30/03/1989 con scadenza in data 30/03/1995.

**L'Amministratore del Condominio con nota del 28/09/2012 ha trasmesso al CTU il C.P.I. del civico 1A di Via catone, 2°Piano interrato (Cfr. all. n° 12).**

Confrontando lo stato attuale dell'autorimesse posta al 2° piano interrato con il progetto autorizzato dal Comune di Frascati risultano delle piccole difformità nella distribuzione interna: spostamento delle pareti di divisione tra i Locali Box, rispetto all'area di manovra comune e del corpo scale ed ascensore; queste difformità sono evidenti nei Locali Box distinti con il numero: 1A, 2A, 3A, 5A, 6A, 7A, 8A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A.

Altresì, i Posti Auto distinti allo stato di fatto con i numeri: 1 A, 2 A, 3A , 5A, 6A, in progetto erano individuati come locali Box.



Tali abusi appaiono sanabili, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. e/o della L.R. 18/2005, salvo rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Le spese per l'accertamento di conformità, verranno apportate come detrazione al valore degli immobili determinato.

**Quesito n°7** - *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Essendo i beni pignorati divisi in natura, il CTU ha proceduto alla formazione di singoli Lotti. Lo scrivente CTU ha redatto la descrizione per i bandi di vendita in fondo alla presente relazione.

**Quesito n°8** - *dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;*

L'esecutata, società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l., con sede in Roma, Via Casilina n. 1883/G risulta proprietaria per la quota pari alla piena proprietà dei beni pignorati.



**Quesito n°9** - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Nel verbale di sopralluogo del 12/11/11 Il Sig. ~~Luigi Rovetta~~, Amministratore della società esecutata, ha dichiarato che le unità immobiliari pignorate, al N.C.E.U. del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 dal sub 101 al sub 121, poste al 2° piano interrato, sono state cedute in compromesso, senza stipula di atti pubblici, a persone giuridiche diverse, fin dal 1992 -1993, **e che i compromissori hanno avuto la disponibilità immediata dei beni alla firma dei compromessi.**

Dall'esame della documentazione ipocatastale dell'esperto nominato Notaio dott. Edmondo Maria Capecelatro, risultano trascritte su alcuni beni pignorati, posti al 2° piano interrato, le seguenti Domande Giudiziali e precisamente:

- 1) Domanda giudiziale trascritta il 1 febbraio 2011 al n. 2859, in favore di ~~DEBIZIANO~~ Maria ed a carico della ~~SABA~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes int. 3 e 4, **censiti al MU, part. 552, sub 110 e 111;**
- 2) Domanda giudiziale trascritta il 2 febbraio 2011 al n. 2927, in favore di ~~DEBIZIANO~~ Rolando ed a carico della ~~SABA~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes censiti al MU, **part. 552, sub.105,106 e 107;**
- 3) Domanda giudiziale trascritta il 20 marzo 2011 al n. 12912, in favore di ~~DEBIZIANO~~ Massimo ed a carico della ~~SABA~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione al box censito al MU, **part. 552, sub.109.**



Le Domande Giudiziali sono state trascritte successivamente al pignoramento; quest'ultimo infatti risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 21 gennaio 2011 al n. 1757 di formalità.

Da quanto rilevato il giorno del sopralluogo in data 07/09/2012, e come comunicatomi dall'Amministratore della società esecutata Sig. ~~Roberto~~, giusta nota del 28/09/12 (Cfr. all. n° 8), le unità immobiliari pignorate, poste al 2° piano interrato, appaiono così occupate:

1. Locali Box distinti con il numero 1A, 2A, 3A, al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 101 - 102 - 103, dalla Sig.ra ~~Rossana Goli~~;
2. Locali Box distinti con il numero 4A, 14A al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 104 - 108 dal Sig. ~~Domenico Montanaro~~;
3. Posto Auto distinto con il numero 1A, 2A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 105-106 e Locale Ripostiglio distinto con il numero 1A censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 107 dal Sig. ~~Domenico~~ Rolando; (Domanda giudiziale trascritta il 2 febbraio 2011 al n. 2927, in favore di ~~Domenico~~ Rolando ed a carico della ~~S.p.A.~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes censiti al MU, part. 552, sub.105,106 e 107);
4. Locale Box distinto con il numero 13A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 109 dal Sig. ~~Tommasini Massimo~~; (Domanda giudiziale trascritta il 20 marzo 2011 al n. 12912, in favore di ~~Tommasini Massimo~~ ed a carico della ~~S.p.A.~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione al box censito al MU, part. 552, sub.109);
5. Locale Box distinto con il numero 5A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 114, l'immobile, il giorno del sopralluogo risultava libero;
6. Locali Box distinti con il numero 6A, 11A censiti al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 115 - 119 dalla Sig.ra ~~Carolina Santino~~;



7. Locali Box distinti con il numero 7A, 8A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 116 - 117 dal Sig. ~~Mario Claver~~;
8. Locale Box distinto con il numero 12A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 118 dalla Sig. ra ~~Colagrosso Antonia~~;
9. Locale Box distinto con il numero 10A, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 120 dalla sig.ra ~~Carotelli Elisabetta~~;
10. Locale Box distinto con il numero 9A, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 121 dal sig. ~~Pietro Esposito~~.
11. Posti Auto distinti con il numero 3A e 4A, censiti al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 110 -111, dalla Sig.ra ~~Scarpia Maria~~; (Domanda giudiziale trascritta il 1 febbraio 2011 al n. 2859, in favore di ~~DEPANO Maria~~ ed a carico della ~~S.P.A.~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes int. 3 e 4, censiti al MU, part. 552, sub 110 e 111);
12. Posti Auto distinti con il numero 5A, 6A, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 112 – 113 dal Sig. ~~Martelli~~.

**Quesito n°10** - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Vedi Quesito n°9.



**Quesito n°11** - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affranzazione o riscatto;

### **1. Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)**

Regione Lazio, Assessorato Urbanistica - Beni Paesaggistici Art. 134 comma 1 lettera C

D.lvo 42/04.- TAV. B :

- Insediamenti urbani e storici e territori contermini compresi un una fascia della profondità di 50 metri, art. 31 bis, 1 L.R. 38/99 e 27/2001.

### **2. Accertamento oneri di natura condominiale**

L'immobile fa parte di un condominio; L'Amministratore, con nota del 28/09/12, (Cfr. all. n° 7) comunicava al CTU che ad oggi il debito, nei confronti del condominio, relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento, ammonta precisamente:

- Posto Auto 1/A € 81,72
- Posto Auto 2/A € 87,54
- Box 5/A € 157,61
- Box 10/A € 28,50
- LOC. RIP. 1/A € 52,54.

Gli oneri condominiali verranno apportati come detrazione al valore degli immobili determinato.



**Quesito n°12** – *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

### STIMA SINTETICA

La sottoscritta adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima. Considerando altresì la valutazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (O.M.I.), lo scrivente CTU ritiene equo attribuire un prezzo pari ad:

- Locale Box Auto Euro/mq 2.100,00 per mq di superficie commerciale\*;
- Posti Auto Euro/mq 1.100,00 per mq di superficie commerciale;
- Locale Ripostiglio Euro/mq 900,00 per mq di superficie commerciale.

\*Box Auto: la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

**LOTTO 3**

**Locale Box distinto con il numero 1A**, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 101:

- Superficie commerciale Locale Box: mq 29,00
- € 2.100,00/mq per mq di superficie commerciale

$$\underline{\underline{\text{€. ( 2.100,00 } \times \text{ mq. 29,00) = €.60.900,00}}}$$

Considerando le spese necessarie per ricondurre alla legittimità l'immobile, e precisamente: *oneri tecnici e concessionari per l'accertamento di conformità, di cui Quesito n°6*, che si stimano circa in Euro 2.500,00 da apportare come detrazione al valore dell'immobile sopra determinato avremo:

$$\text{€. 60.9000,00} - \text{€. 2.500,00} = \underline{\underline{\text{€. 58.400,00}}}$$

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

**LOTTO 4**

**Locale Box distinto con il numero 2A**, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 102:

- Superficie commerciale Locale Box: mq 50,00
- €. 2.100,00/mq per mq di superficie commerciale

$$\underline{\underline{\text{€. (2.100,00} \times \text{mq. 50,00) = €.105.000,00}}}$$

Considerando le spese necessarie per ricondurre alla legittimità l'immobile, e precisamente: *oneri tecnici e concessori per l'accertamento di conformità, di cui al Quesito n°6, e per l'aggiornamento del catasto* che si stimano circa in Euro 3.000,00 da apportare come detrazione al valore dell'immobile sopra determinato avremo:

$$\text{€. 105.000,00} - \text{€. 3.000,00} = \underline{\underline{\text{€. 102.000,00}}}$$

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

**LOTTO 5**

**Locale Box distinto con il numero 3A**, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 103:

- Superficie commerciale Locale Box: mq 20,00
- € 2.100,00/mq per mq di superficie commerciale

$$\underline{\underline{\text{€. (2.100,00} \times \text{mq. 20,00) = €.42.000,00}}}$$

Considerando le spese necessarie per ricondurre alla legittimità l'immobile, e precisamente: *oneri tecnici e concessori per l'accertamento di conformità, di cui al Quesito n°6, e per l'aggiornamento del catasto* che si stimano circa in Euro 3.000,00 da apportare come detrazione al valore dell'immobile sopra determinato avremo:

$$\text{€. 42.000,00} - \text{€. 3.000,00} = \underline{\underline{\text{€. 39.000,00}}}$$

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

**LOTTO 6**

**Locale Box distinto con il numero 4A**, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 104 :

- Superficie commerciale Locale Box: mq 15,00
- € 2.100,00/mq per mq di superficie commerciale

$$\underline{\underline{\text{€. (2.100,00} \times \text{mq. 15,00) = €.31.500,00}}}$$

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

**LOTTO 7**

**Locale Box distinto con il numero 5A**, sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1/A (già snc), al secondo piano interrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 114 :

- Superficie commerciale Locale Box: mq 14,50
- € 2.100,00/mq per mq di superficie commerciale

$$\underline{\underline{\text{€. (2100,00} \times \text{mq. 14,50) = €.30.450,00}}}$$

Considerando le spese necessarie per ricondurre alla legittimità l'immobile, e precisamente:

- oneri tecnici e concessori per l'accertamento di conformità, di cui al Quesito n°6, e per l'aggiornamento del catasto che si stimano circa in Euro 3.000,00;
- oneri condominiali Euro 157,61;

per un totale di Euro 3.157,61 da apportare come detrazione al valore dell'immobile sopra determinato avremo:

$$\underline{\underline{\text{€. 30.450,00} - \text{€. 3.157,61} = \text{€. 27.292,39} \text{ che si approssima ad } \text{€. 27.300,00}}}$$

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.