



- 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;
- Infissi esterni, dell'appartamento pignorato, parte in legno massello (lato nord) e parte in legno lamellare (lato sud), mentre quelli che aggettano sulla chiostrina interna sono dotati di grate di protezione in ferro; le controsoglie sono in marmo coreno.

Attualmente si stanno eseguendo lavori di manutenzione ordinaria dell'edificio: i lavori in questione si riferiscono al rifacimento degli intonaci dei prospetti di facciata e relative tinteggiature finali.

## 2. Caratteristiche interne degli immobili pignorati

### 2.1 Appartamento, al piano 3°, distinto con il numero di interno 8

La distribuzione degli spazi è ottimale, ingresso su salone, grande cucina con ampio camino e comodo ripostiglio attiguo alla cucina.



Fig.3 - Zona Soggiorno



Le finiture dell'appartamento, già di rilievo nelle foto allegate (Cfr. all. n° 1), sono molto eleganti e di pregio in particolare il parquet che corre per tutta la casa, tranne alcune zone, in dettaglio:

- *Intonaci interni del tipo tradizionale;*
- *Tramezzature in mattoni forati da cm 10;*
- *Pavimento in listelli di parquet posati a spina di pesce, tranne in cucina nel ripostiglio e nel disimpegno di lato alla scala, dove è in ceramica formato 32 x 32 cm circa;*
- *Pareti del soggiorno e della zona pranzo rivestite in tessuto imbottito; nei restanti ambienti le pareti sono tinteggiate ad eccezione di alcune parti rivestite con pannelli in legno su misura;*
- *Controsoffitto all'ingresso dell'appartamento, con vetri decorati;*
- *Camino di tipo tradizionale in cucina realizzato in muratura, con basamento in mattoni a faccia vista e soglia della cappa in legno;*
- *Bagno adiacente il ripostiglio con pavimento e rivestimento in maioliche 25x33 cm circa per un'altezza di mt 2,25; il lavabo è incassato in un piano in muratura rivestito in marmo di Carrara e chiuso inferiormente da telaio e ante in legno, corredato di armadio a muro, bidet, water e doccia;*
- *Bagno adiacente la camera da letto con pavimento e rivestimento in maioliche 12 x12 cm a tutta altezza, corredato di lavabo, bidet, water e doccia;*
- *Porte interne in legno massello; la porta scorrevole della cucina è in legno e vetro decorato;*
- *Balcone con parapetto in ferro verniciato, soglie in peperino e pavimento in monocottura 30x30 cm circa;*
- *Scala interna che conduce al secondo livello (soffitta) è in legno con corrimano in legno e passatoia in moquette.*



L'appartamento ha un accesso secondario, ubicato nel corridoio della zona notte.

L'appartamento attualmente è collegato attraverso un vano porta, ad un'altra unità abitativa ovvero all'appartamento confinante distinto con il numero di interno sette; dovrà prevedersi la chiusura del vano porta, con opera muraria.

L'appartamento, è munito di impianto idrico, elettrico sottotraccia sfilabile, di riscaldamento autonomo a gas metano; l'adduzione idrica è garantita dal Comune, attraverso l'ente che gestisce il servizio idrico. Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni conservative e manutentive.

## 2.2 Soffitta al piano quarto

Alla soffitta si accede per mezzo di una scala interna in legno, con corrimano in legno e passatoia in moquette.

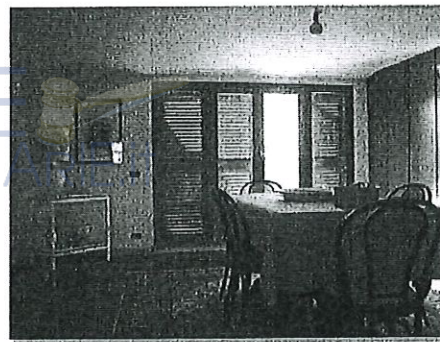
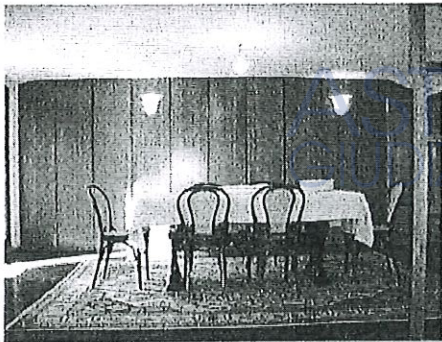


Fig.4 – Soffitta adibita a soggiorno

La soffitta attualmente è usata come abitazione, occorre prevedere la rimessa in pristino della destinazione originaria e cioè l'uso a locale soffitta, come da concessione n. 17 del 17/03/1984 e successive varianti in corso d'opera, rilasciate dal Comune di Frascati.

Le altezze degli ambienti sono variabili  $h_{min}=1,20\text{ mt} \div h_{max} = 2,20\text{ mt}$  circa.



Anche qui le finiture, già di rilievo nelle foto allegate (Cfr. all. n° 1), sono molto accurate e di pregio, in dettaglio:

- Intonaci interni del tipo tradizionale;
- Tramezzature in mattoni forati da cm 10;
- Infissi parte in legno massello e parte in alluminio, tutti sono dotati di persiane in ferro; le controsoglie sono in marmo coreno;
- Pavimento in listelli di parquet posati a spina di pesce in tutti gli ambienti, tranne nei bagni;
- Pareti tinteggiate ad eccezione di alcune parti rivestite con pannelli in legno a misura;
- Bagno, adiacente la sala hobby, con pavimento e rivestimento in maioliche 10x10 cm a tutta altezza, corredato di lavabo, bidet, water, vasca e doccia;
- Bagno, adiacente il soggiorno, con pavimento e rivestimento in maioliche 20x20 cm a tutta altezza, corredato di lavabo, bidet, water e lavatoio;
- Porte interne in legno massello;
- Terrazzi con parapetto in muratura, soglie in peperino e pavimento in gres 15x15 cm; il terrazzo sul lato nord ha pavimento in monocottura 30x30 cm.

La soffitta è munita di impianto idrico, elettrico sottotraccia sfilabile e di riscaldamento parziale degli ambienti.

Nel complesso la soffitta si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.



### 2.3 Locale Ripostiglio

Al locale ripostiglio, posto al secondo piano interrato, si accede attraverso il vano scale o l'ascensore del corpo scala "B" del fabbricato; l'altezza netta interna è di circa 2,90 mt.



*Fig.5 – Locale ripostiglio*

Il locale ripostiglio è costituito da un unico vano e presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:



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

si presenta in sufficienti condizioni conservative e manutentive.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 2,70 mt mentre la soffitta ha un'altezza variabile da  $h_{min}=1,20$  mt ÷  $h_{max} = 2,20$  mt circa.

L'abitazione sviluppa, allo stato di fatto, una superficie utile di mq. 155,00 circa, mentre l'area non residenziale delle pertinenze a servizio e di ornamento è di mq. 161,00 circa, in dettaglio così ripartite:

**S.U.****Appartamento al Piano Terzo**

- Soggiorno/Pranzo	mq.	56,24
- Cucina	mq.	37,51
- Bagno	mq.	5,90
- Bagno	mq.	5,81
- Camera da letto	mq.	15,55
- Camera da letto	mq.	12,47
- Disimpegno	mq.	12,58
- Ripostiglio	mq.	8,91
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>mq.</b>	<b>154,97</b>

Si approssima S.U. mq. 155,00

**S.N.R.**

- Soffitta	mq.	95,89
- Balcone	mq.	6,02
- Terrazzi	mq.	48,24
- Cantina	mq.	10,69
<b>TOTALE S.N.R.</b>	<b>mq.</b>	<b>160,84</b>

Si approssima S.N.R. mq. 161,00

**LOTTO2****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il bene pignorato, del quale la società esecutata, [REDACTED] S.r.l., è proprietaria per la quota pari alla piena proprietà, sito nel Comune di Frascati (RM), con accesso da Viale Catone 1B (già snc), è costituito da:

Locale Box, (n°30-31-32-40-41), con annesso w.c. e ripostiglio, posto al piano primo interrato, confinante con vano scala "B", passaggio carrabile comune, Box n. 33, salvo altri o se variati confini.

All'unità immobiliare si accede, come sopra detto, da Via Catone 1B (già snc), in corrispondenza di un ingresso carrabile con serranda a maglia; percorso il passaggio coperto, comune a tutti i box del piano, presso la terza serranda contraddistinta con il n. 32 è ubicato il bene pignorato.

Al Box si accede altresì, attraverso il corpo scala-ascensore "B" del fabbricato, con accesso da Via Pietro Campana al numero di civico 16.

Il CTU ha potuto verificare come la superficie utile del locale Box nel progetto concessionato dal Comune di Frascati è suddivisa in aree di parcheggio distinte con i numeri n°30-31-32-40-41.

Il locale Box, allo stato di fatto, è collegato attraverso un vano porta, al Box distinto con il n. 33; dovrà prevedersi la chiusura del vano porta, con opera muraria.

**DATI CATASTALI**

Quanto descritto è rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 41, in ditta [REDACTED] S.r.l. con sede in Roma" (Cfr. all. n° 5).

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****1. Caratteristiche esterne del fabbricato**

Vedi LOTTO2

**2. Caratteristiche interne dell'immobile**Locale Box, al piano primo interrato

Trattasi di box posto al piano 1° interrato di un fabbricato che si trova nella zona centrale di Frascati in Via Catone 1B (già snc).

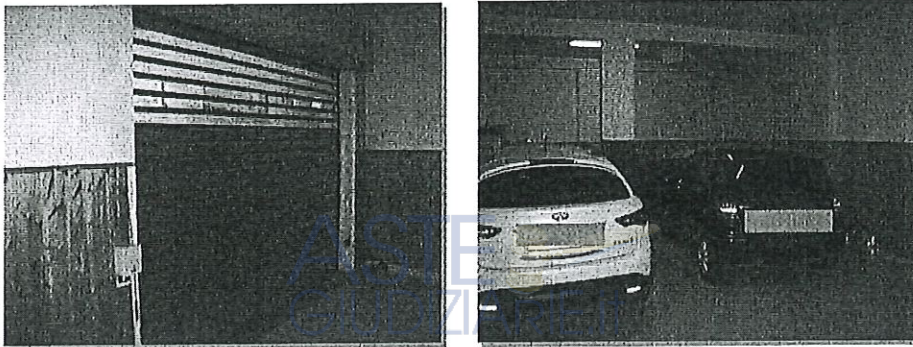


Fig.6 - Box, al 1° piano interrato

Il locale Box presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Pavimento in ceramica formato 30x30 cm
- nella zona dei box, mentre nei restanti ambienti è in gres formato 20x10 cm.;
- Pareti parte tinteggiate e rivestite con listelli in legno di abete per un'altezza di 1,65 mt, parte rivestite di piastrelle in ceramica formato 30x30 cm. a tutta altezza;
- Infissi sono costituiti da serranda elettrica per il passaggio carrabile e porta in ferro per l'accesso pedonale; le porte del bagno e del ripostiglio sono in legno tamburato;



- bagno con pavimento e rivestimento in maioliche 20×25 cm a tutta altezza, corredato di lavabo e water.

Il box è dotato di impianto idrico e elettrico sottotraccia sfilabile.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

L'area di parcheggio del box che prospetta l'accesso carrabile di mq 69,61 circa ha un'altezza di 3,45 mt, mentre l'area a sinistra dell'accesso stesso di mq 24,00, con soppalco, ha un'altezza di 2,05 mt circa, come da rilievo planimetrico e fotografico (Cfr. all. n° 1- 8); l'altezza dei servizi annessi è pari a circa 2,05 mt.

L'autorimessa sviluppa, allo stato di fatto, **una Superficie Utile di mq. 98,74 compresi i servizi annessi**, come da rilievo planimetrico (Cfr. all. n° 8).



**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 in 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;

**LOTTO1**

I dati catastali, del bene pignorato, contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, "N.C.E.U. del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 20", identificano inequivocabilmente l'immobile in oggetto e risultano conformi ai dati indicati nella certificazione notarile in atti.

La CTU ha potuto verificare, esaminando il progetto approvato dal Comune di Frascati con concessione di variante n° 27 del 21/07/1990, come il locale ripostiglio sottoscale è ubicato al S2 (secondo piano seminterrato) e non S1 (primo piano seminterrato) come indicato nella planimetria catastale; la CTU ha provveduto alla necessaria variazione.

**LOTTO2**

Come evidenziato nell'esame della documentazione ipocatastale, nel punto "e", dell'esperto nominato del Notaio dott. Edmondo Maria Capecelatro, c'è una incongruenza nella descrizione dell'immobile pignorato distinto " al N.C.E.U. del Comune Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 41", e precisamente:

- nella certificazione notarile in atti viene descritto come "Box sito al piano primo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c.";
- nell'atto di pignoramento si fa riferimento al "Box n. 30,31,32,40,41 oltre annesso ripostiglio".



Il CTU ha potuto verificare come la superficie utile del Box pignorato, nel progetto autorizzato dal Comune di Frascati (Cfr. all. n° 7), è suddivisa in aree di parcheggio distinte con i numeri n°30-31-32-40-41.

Il locale Box inoltre, come si evince dalla planimetria del progetto sopradetto, pianta piano 1° interrato e come appurato nel sopralluogo dal CTU, è dotato di servizi annessi: locale wc e ripostiglio.

Pertanto la descrizione del Box riportata nell'atto di pignoramento, identifica inequivocabilmente il bene pignorato, e precisamente:

*"Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B ( già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 41 in ditta "[REDACTED] S.r.l. con sede in Roma".*

**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;*

### LOTTO1

*Appartamento sito nel Comune di Frascati, Via Pietro Campana n.16, posto al piano terzo della scala "B" e distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto e locale ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censito al N.C.E.U. al Foglio MU particella 552 subalterno 20 in ditta "[REDACTED] S.r.l. con sede in Roma".*



Allo stato attuale l'immobile presenta delle piccolissime difformità rispetto alla planimetria depositata in Catasto.

Lo scrivente CTU ha provveduto a depositare le planimetrie aggiornate all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma (Cfr. all. n° 6) del bene pignorato.

La CTU ha potuto inoltre verificare, esaminando il progetto approvato dal Comune di Frascati con concessione di variante n° 27 del 21/07/1990, come il locale ripostiglio sottoscale è ubicato al S2 (secondo piano seminterrato) e non S1 (primo piano seminterrato) come indicato nella planimetria catastale; la CTU ha provveduto alla necessaria variazione.

## LOTTO2

*Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 41 in ditta "S. [REDACTED] con sede in Roma".*

Il CTU ha provveduto a depositare istanza, all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, per variazione toponomastica: Viale Catone 1B (già snc).

**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 art. 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° 7);

2. che per l'immobile, è stata rilasciata in data 23/07/1992 Certificato di Abitabilità (Cfr. all. n° 7);

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 25/12/2011 ha comunicato al CTU che il C.P.I. del civico 1B di Via catone, 1°Piano interrato, è in corso di rinnovo (Cfr. all. n° 15).

#### LOTTO1

Appartamento sito nel Comune di Frascati, Via Pietro Campana n.16, posto al piano terzo della scala "B" e distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto e locale ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censito al N.C.E.U. al Foglio MU particella 552 subalterno 20 in ditta "[REDACTED] s.l. con sede in Roma" .

Confrontando lo stato attuale dell'appartamento e della soffitta con il progetto autorizzato dal Comune di Frascati risulta:

- che l'appartamento corrisponde al progetto concessionato, salvo piccolissime difformità che risultano irrilevanti;



- che la soffitta attualmente è usata come abitazione: occorre prevedere la rimessa in pristino della destinazione originaria e cioè l'uso a locale soffitta, come da concessione n. 17 del 17/03/1984 e successive varianti in corso d'opera, rilasciate dal Comune di Frascati;
- che nella soffitta, pur rimanendo il volume del piano conforme a quello autorizzato, è stato realizzato, un vano in più di circa mq 10, non previsto nel progetto concessionato; detto vano, ricavato nel sottotetto, confina con la chiostrina posta sul lato N-E del fabbricato, ed è attualmente adibito a bagno (nella planimetria catastale - variazione del 10/12/87 n. 132496/1987 il vano suddetto è riportato). Considerando che tale ampliamento risulta inferiore al 20% del volume del locale soffitta, e che non altera la sagoma dell'edificio, appare sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01;
- che nella soffitta, il muro esterno tra il locale sgombero (così descritto in progetto) e il terrazzino, segue la linea retta, senza l'inclinazione prevista in progetto;
- che nel locale ripostiglio posto 2° piano interrato, la scala interna in ferro, rispetto al progetto autorizzato, è posta sul lato della parete ove è ubicato l'ingresso.

**LOTTO2**

Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 41 in ditta "~~XXXXXX~~ S.r.l. con sede in Roma".

Confrontando lo stato attuale del locale Box con il progetto concessionato dal Comune di Frascati, non risultano difformità rilevanti.



**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 n. 2 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 SABA 84 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;

### LOTTO 1 e 2

Gli immobili pignorati e precisamente:



- Appartamento, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" con annessa soffitta al piano quarto e locale ripostiglio al piano secondo interrato, al N.C.E.U. del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 20;
- Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. al foglio MU part. 552 sub. 41 in ditta "[redacted] S.r.l. con sede in Roma" ;

risultano occupati dalla coniuge del Sig. [redacted], Amministratore della società esecutata, [redacted], a titolo gratuito come dichiarato dallo stesso nel verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3).

**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;

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla coniuge del Sig. [redacted], Amministratore della società [redacted] S.r.l..

Il Sig. [redacted] in data 16/01/2012 ha trasmesso alla CTU, Dichiarazione sostitutiva di certificazione di stato civile ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 28/12/2000 N. 445, in cui dichiara di convivere con il coniuge precedentemente separato con sentenza del tribunale di Roma n. 73838/95 ed omologata in data 05/04/1995 (Cfr. all. n° 16), dove la casa coniugale in Via Pietro Campana n.16 è assegnata alla moglie.

**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 :

- Insedimenti 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; in data 25/11/2011 la CTU ha provveduto a chiedere all'Amministratore del Condominio, l'esistenza di eventuali oneri condominiali circa gli immobili oggetto della procedura di che trattasi.

L'Amministratore, con nota del 15/12/2011, comunicava al CTU che ad oggi il debito, nei confronti del condominio, della società eseguita SABA 84 S.r.l., relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento, ammonta salvi successivi conguagli maturandi precisamente:

- Appartamento interno 8, scala B, civico 16: l'importo degli oneri condominiali relativi al preventivo esercizio 2011 è pari ad €. 1.639,15, salvo conguaglio di fine esercizio; (LOTTO1)
- Locale Box n. 30/40: l'importo degli oneri condominiali relativi al preventivo esercizio 2011, è pari ad €. 309,19, salvo conguaglio di fine esercizio; (LOTTO2)
- Lavori di manutenzione ordinaria dell'edificio: le rate relative ai lavori in questione sono state tutte pagate, salvo conguaglio di fine lavori (LOTTO1-2).



**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);

### LOTTO1

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

#### STIMA ANALITICA

è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.



La sottoscritta, fatte le dovute considerazioni, tenuto conto della valutazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (O.M.I.), ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di 36.000,00 Euro annui, che rappresentano il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- spese di amministrazione;
- spese di manutenzione;
- spese per ammortamento;
- sfitti ed inesigibilità;
- spese per assicurazioni;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione pari al 15,00 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove;

- Per l'immobile

$R = \text{€} . 36.000,00$  e  $S = 15,00 \% \text{ di } R$ ;

$S = \text{€} . 36.000,00 \times 15,00 : 100 = \text{€} . 5.400,00$  ;

$R - S = \text{€} . 36.000,00 - 5.400,00 = \text{€} . 30.600,00$  (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$ , ove  $r = 0,035$ ;

$\text{€} . 30.600,00 : 0,035 = \text{€} . 874.285,71$

### 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 tutti gli oneri: condominiali; per la chiusura del vano porta, (vedi



quesito n° 2); gli oneri tecnici e concessori per applicazione art. 37 DPR 380/01 (vedi quesito n°6); considerando 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 Euro/mq 3.400,00 per mq di superficie commerciale.

▪ Superficie commerciale appartamento: mq 189,95

Calcolo superficie commerciale omogeneizzata

▪ Superficie Soffitta	(mq 121,09 x 40%)	= mq	48,44
▪ Superficie balcone	(mq 6,10 x 30%)	= mq	1,83
▪ Superficie terrazzi	(mq 51,86 x 20%)	= mq	10,37
▪ Superficie cantina	(mq 13,02 x 25%)	= mq	3,25
<b>TOTALE</b>			<b>mq 253,84</b>

Si approssima la Superficie Commerciale a 254,00 mq

- € 3.400,00/mq per mq di superficie commerciale

€ ( 3.400,00 x mq. 254,00) = €. 863.600,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (874.285,71+ 863.600,00) : 2 = € 868.942,85

Si approssima ad Euro 869.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

**869.000,00 (Diconsi Euroottocentosessantanove/00)**

**LOTTO2****STIMA ANALITICA**

è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto CTU, considerando altresì la capacità di parcheggio del Box, i servizi annessi, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo, di 8.400,00 Euro annui, che rappresentano il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- spese di amministrazione;
- spese di manutenzione;
- spese per ammortamento;
- sfitti ed inesigibilità;
- spese per assicurazioni;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione pari al 10,00 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove;

- Per l'immobile



$R = €. 8.400,00$  e  $S = 10,00 \%$  di  $R$ ;

$S = €. 8.400,00 \times 10,00 : 100 = €.840,00$  ;

$R - S = €. 8.400,00 - 840,00 = €. 7.560,00$  (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto ( $R - S$ ) :  $r = V$ , ove  $r = 0,035$ ;

$€. 7.560,00 : 0,035 = €. 216.000,00$

### 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 tutti gli oneri. Condominiali; per la chiusura del vano porta (vedi quesito n° 2), considerando 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 Euro/mq 2.100,00 per mq di superficie commerciale.

▪ Superficie commerciale box: mq 105,00

Per L'omogeneizzazione delle dotazioni interne, si è applicato un coefficiente pari ad uno, quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare.

$€. ( 2.100,00 \times \text{mq. } 105,00) = €. 220.500,00$

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$€. (216.000,00 + 220.500,00) : 2 = €.218.250,00$

Si approssima ad Euro 218.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

218.000,00 (Diconsi Euro duecentodiciottomila/00)



**Quesito n°13** riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

1. Relazione (Cfr. all. n° 14).

**Quesito n°14** inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**Quesito n°15** intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Si conferma la presenza all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, nel caso sia necessario rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**Quesito n°16** depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.



**Quesito n°17** allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Documentazione fotografica (Cfr. all. n° 1).

**Quesito n°18** allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

2. Copia Planimetrie catastali (Cfr. all. n° 5);
3. Copia Visure Catastali (Cfr. all. n° 5);
4. Copia Estratto di Mappa (Cfr. all. n° 2);
5. Copia documenti autorizzativi comunali (Cfr. all. n° 7);
6. Copia verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3);

**Quesito n°19** segnalare tempestivamente al custode ( o se non nominato al giudice dell'esecuzione)ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. ~~\_\_\_\_\_~~, Amministratore della società ~~\_\_\_\_\_~~ S.r.l., il C.T.U. ha potuto provvedere all'accesso dei seguenti beni pignorati:

- **Appartamento**, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" con annessa soffitta al piano quarto e locale ripostiglio al piano secondo interrato, al N.C.E.U. del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 20;



- **Locale Box ( n. 30, 31, 32, 40, 41)** con annesso locale wc e ripostiglio, posto al piano primo interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 41;



mentre non è stato possibile accedere ai Boxes distinti con l'interno 45, 46 e 47, posti al secondo piano interrato, per quanto dichiarato dall'Amministratore della società eseguita sig. ~~Donato~~, giusto verbale di sopralluogo che si rimette in allegato (Cfr. all. n° 3).

Il CTU ha provveduto a depositare istanza in data 15/12/2011 (Cfr. all. n° 13) presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari, all'attenzione del Giudice dell'esecuzione Dott. R. Audino, per delucidazione in merito al proseguimento delle operazioni peritali dei Box interno 45, 46 e 47.

Si procederà alla stima dei box sopraindicati, dopo che il Giudice dell'esecuzione Dott. R. Audino, avrà sciolta l'istanza presentata.



**Quesito n°20** *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Si provvederà a quanto sopra.

**Quesito n°21** *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.



## LOTTI PER IL BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

Appartamento sito nel Comune di Frascati, Via Pietro Campana n.16, posto al piano terzo della scala "B" e distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto e locale ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato; l'appartamento è composto soggiorno, cucina con camino, due bagni, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e balcone ed è censito al N.C.E.U. al Foglio MU particella 552 subalterno 20. L'immobile è occupato dalla coniuge dell'amministratore della società esecutata ed è in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il prezzo a base d'asta ammonta a € 869.000,00.

## LOTTO 2

Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 41; L'immobile è occupato dalla coniuge dell'amministratore della società esecutata ed è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il prezzo a base d'asta ammonta a € 218.000,00.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Velletri, 16 gennaio 2012

IL C.T.U.  
ARCH. IRIS PONTECORVI