
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

- pec del 01.10.2016 inviata all'Avv. Enrico Scoccini
- Raccomandata con ricevuta di ritorno del 03.10.2016 invita alla parte esecutata
 - Richiesta e concessa proroga
- Udienza rinviata d'ufficio al 08.11.2016

UDIENZA 08.06.2016 RINVIATA AL 08.11.2016



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2015 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.135.520,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 09/10/2015, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosl@hotmai.com, PEC francesco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio Scolastico ubicato a Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, posta al piano seminterrato di una maggiore consistenza, è sita nel Comune di Pomezia in Viale Manzoni, 59, con accesso diretto dalla strada comunale.

Dalla SR 148 "Pontina" in direzione Roma si esce in via Pontina Vecchia, per poi immettersi in via Silvio Spaventa; percorsi circa ml. 60,00, sulla sinistra si trova Viale Manzoni, il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico allegato alla presente.

L'unità di cui sopra è destinata ad edificio scolastico privato, distinta nel vigente Catasto urbano di Pomezia al foglio 11 mappale 1689 sub 554, piano S1, Cat. B/5 cl. U, della consistenza di mc. 2.250,00 e superficie catastale di mq. 733,00, R.C. € 1.394,44.

Pur se l'immobile ne è sprovvisto, la zona è servita da parcheggi pubblici ubicati ai lati della strada comunale di Viale Manzoni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio Scolastico ubicato a Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento, dalla nota di trascrizione e dall'atto di provenienza rep. 113355 del 21.03.2008 Notaio Marco Papi in Roma, la parte eseguita e pertanto debitrice, risulta essere **** Omissis ****, con sede in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35, Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma **** Omissis **** iscritta al numero **** Omissis **** del Repertorio Economico Amministrativo.



Al momento dell'atto di compravendita, come riportato sul titolo di provenienza, l'Amministratore Unico società esecutata risultava essere il Sig.**** Omissis **** nato a Roma il 28 gennaio 1941, domiciliato per la carica, in Roma; da ulteriori indagini ed in particolare da estratto di visura camerale ordinaria intestata a **** Omissis ****, è emerso che attualmente l'Amministratore Unico risulta essere il Sig.**** Omissis ****, C.F.:**** Omissis ****, nato a Roma il 29.08.1940 e domiciliato per la carica in Roma via dei Genovesi, 13.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Diritto di piena proprietà Soc.**** Omissis **** con sede in Roma; locale sviluppatosi su unico livello al piano primo seminterrato, composto da aule, uffici e servizi destinati ad uso scolastico, superficie catastale di mq.733,00 con annessa zona condominiale, sito in Comune di Pomezia (Rm), via A. Manzoni n°59.

Il tutto catastalmente censito al foglio 11, mappale 1689, subalterno 554, zona censuaria unica, categoria B/5, classe U, R.C. € 1.394,44.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione confina con viale Manzoni, proprietà **** Omissis **** per due lati, vano scala, distacco sub 566, salvo altri. Il tutto rilevabile dall'estratto di mappa e dagli elaborati planimetrici in banca dati che si allegano alla presente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio scolastico	657,56 mq	752,00 mq	1,00	752,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				752,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				752,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie lorda sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1985 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554 Categoria B5 C.I.U. Superficie catastale 750 mq. Rendita € 1.394,44 Piano S1
Dal 09/07/2007 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554 Categoria B5 C.I.U. Superficie catastale 733,00 mq. Rendita € 1.394,44 Piano S1
Dal 21/03/2008 al 08/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554 Categoria B5 C.I.U., Cons. 2250,00 mc Superficie catastale 733,00 mq. Rendita € 1.394,44 Piano S1

La Soc. **** Omissis **** con sede in Roma **** Omissis **** risulta essere piena proprietaria dell'immobile oggetto della presente dal 21/03/2008 ad oggi.

Si conferma corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1689	554		B5	U	mc. 2250	733,00 mq.	1394,44	S1	

Corrispondenza catastale



In sede di sopralluogo del 12/08/2016 il sottoscritto ha constatato al piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti presso l'Agenzia del Territorio, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Al momento del sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta occupato **** Omissis ****, con sede in Pomezia (Rm), **** Omissis ****, C.F. e P.IVA **** Omissis **** nella persona del suo legale rappresentate Sig. **** Omissis ****, con contratto di locazione registrato in data 22/06/2015 presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Latina al n.4948 serie 3T.

Alla luce di quanto rilevato, considerato che il pignoramento è stato notificato in data 25.03.2015, il contratto di locazione di cui sopra non risulta pertanto opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in buono stato conservativo, dato anche l'ultimo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria (C.I.L.A. del 03.09.2014), con interventi realizzati anche sugli impianti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, posta al piano primo seminterrato di una maggiore consistenza, ha accesso diretto dalla strada comunale di via Manzoni al civico 59, in comune con altra unità immobiliare destinata sempre ad attività scolastica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Pomezia, dai Certificati di Destinazione Urbanistica e da verifiche ipocatastali non è emersa l'esistenza di alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;

FONDAZIONI: realizzate con plinti e cordolo di c.a.;

ESPOSIZIONE: sud-ovest;



ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.3,00;

STRUTTURE VERTICALI: struttura in c.a. tamponatura in muratura;

SOLAI: prefabbricati in conglomerato cementizio;

COPERTURA: la copertura del fabbricato di cui è parte la presente unità immobiliare è a terrazzo;

PARETI ESTERNE ED INTERNE:intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress, ceramica ai bagni;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni in p.v.c., con doppio vetro, porte interne tamburate in legno impiallacciate;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico rispondente alle normative vigenti; garantisce protezione dai contatti indiretti attraverso la presenza di differenziale avente potere quale I_{dn} 30mA, nonché idonea protezione da cortocircuiti e sovratensioni; è presente impianto di allarme;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;

IMPIANTO TERMICO: presenza di Generatore ad aria ATR 44IN con canalizzato e pompe di calore Aria-Acqua con unità esterne;

ALTRI IMPIANTI:impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/06/2015
- Scadenza contratto: 22/06/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta occupato **** Omissis ****, con sede in Pomezia (Rm), **** Omissis ****, C.F. e P.IVA **** Omissis **** nella persona del suo legale rappresentate Sig. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione registrato in data 22.06.2015 al n.4948 serie 3T.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00



Come da contratto di locazione registrato in data 22/06/2015 le parti di comune accordo stabiliscono di ridurre l'importo del canone annuale da € 24.000,00 (ventiquattromila/00) ad € 12.000,00 (dodicimila/00) per le prime due annualità, in considerazione delle opere di manutenzione necessarie al ripristino dell'immobile eseguite dalla parte conduttrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1985 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Soccorsi Aliforni	24/06/1985	33751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	17/07/1985	17627	13452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2007 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Papi	21/03/2008	113355	32048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	26/03/2008	18353	10009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2008 al 08/11/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Papi	21/03/2008	113355	32048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	26/03/2008	18353	10009
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati reperiti alla luce delle risultanze ipocatastali, dei dati riportati nella relazione preliminare a firma dell'Avv. Capecelatro Edmondo e nella certificazione notarile redatta dal Notaio Silvio Scaglia.

Non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2008
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 3962
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Marco Papi
N° repertorio: 113356
N° raccolta: 32049

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/04/2015
Reg. gen. 14709 - Reg. part. 10601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le risultanze di cui sopra sono state reperite sulla base delle ispezioni ipotecarie, della relazione preliminare redatta dall'Avv. **** Omissis **** e dalla certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis ****.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'edificio di cui è parte

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia, a nome della Soc. **** Omissis **** in data 21.12.1973, P.E. n. 3202, successive varianti n.19085 del 31.01.1975 e n.9814 20.06.1975. In data 09.06.1975 al n. 3619 viene rilasciato Permesso di Abitabilità a firma del Sindaco.

Successivamente, per la sola unità immobiliare oggetto della presente, viene rilasciata Autorizzazione n. 146 del 07.09.1985 per intervento di manutenzione straordinaria consistente nel Cambio della destinazione d'uso da Magazzino-Uffici ad aule scolastiche. A seguito di tale intervento viene rilasciata Attestazione di Agibilità ad uso scolastico in data 31.10.1985.

L'attuale distribuzione interna riscontrata in sede di sopralluogo e riportata nell'attuale planimetria catastale è stata realizzata in forza di C.I.L.A. prot. cn. 0076166 del 03.09.2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto determinare la corrispondenza dei luoghi con i grafici allegati sia all'Autorizzazione n. 146/85. sia alla C.I.L.A. prot. cn. 0076166 del 03.09.2014.

E' bene precisare che è stato redatto Attestato di Prestazione energetica in quanto si è riscontrata la presenza del libretto di impianto. Pertanto, ai sensi della Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio, è stato effettuato in data 26.09.2016, inoltre dell'A.P.E. a mezzo pec come da disposizioni normative in merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.109,33



L'immobile oggetto della presente esecuzione è parte di maggiore consistenza, e nello specifico facente parte di condominio con unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

E' costituito condominio amministrato dalla Soc. **** Omissis ****.

Si allega alla presente stralcio situazione contabile rilasciata dall'Amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la conformazione e la tipologia del bene oggetto della presente, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

La vendita è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Edificio Scolastico ubicato a Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, posta al piano seminterrato di una maggiore consistenza, è sita nel Comune di Pomezia in Viale Manzoni, 59, con accesso diretto dalla strada comunale. Dalla SR 148 "Pontina" in direzione Roma si esce in via Pontina Vecchia, per poi immettersi in via Silvio Spaventa; percorsi circa ml. 60,00, sulla sinistra si trova Viale Manzoni, il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico allegato alla presente. L'unità di cui sopra è destinata ad edificio scolastico privato, distinta nel vigente Catasto urbano di Pomezia al foglio 11 mappale 1689 sub 554, piano S1, Cat. B/5 cl. U, della consistenza di mc. 2.250,00 e superficie catastale di mq. 733,00, R.C. € 1.394,44. Pur se l'immobile ne è sprovvisto, la zona è servita da parcheggi pubblici ubicati ai lati della strada comunale di Viale Manzoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554, Categoria B5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.135.520,00
Verifica per esatta scelta del valore unitario al mq. di superficie lorda Stima per Capitalizzazione del Reddito (Stima analitica) A seguito di ricerche di mercato effettuate in ragione della zona e della particolare destinazione d'uso, non è stato possibile procedere ad una stima sintetica per comparazione di immobili simili, vista l'impossibilità di reperire dati e notizie del relativo segmento di mercato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è proceduto alla determinazione del "valore normale" e del "reddito normale", in ragione del fatto che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile (scolastica- B5) proviene da una precedente ad uso uffici, considerando come oggetto di ricerca immobili con tipologia edilizia A 10 (uffici e studi privati). Non potendo però utilizzare tale metodologia, il presente rapporto di stima, viene effettuato per poter determinare analiticamente il valore unitario normale in ragione della propria destinazione d'uso (vedasi allegato). Il sottoscritto, nella determinazione del valore di stima dell'unità oggetto della presente, ha ritenuto opportuno, nel rispetto degli standard internazionali di valutazione, di procedere, attraverso l'applicazione di calcoli finanziari, alla stima analitica per capitalizzazione del reddito, ovvero yield oriented. Si basa sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre un reddito. Si risolve nella capitalizzazione del reddito, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari. È basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare. Le operazioni di stima sono le seguenti: Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; Determinazione del reddito loro medio (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;



Determinazione delle spese medie annue (S); Scelta del tasso di capitalizzazione (r); Capitalizzazione del reddito medio annuo; Aggiunte e detrazioni al valore di stima. Il saggio di capitalizzazione r viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano della analogie, per sicurezza e durata di impiego, come i fabbricati. Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione è compreso tra il 2% ed il 6% a seconda del tipo di costruzione e ovviamente dallo stato di conservazione e manutenzione. Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si procederà all'uso del metodo indiretto per capitalizzazione del reddito da applicarsi all'immobile scelto per comparazione. Alla luce di quanto sopra riportato, in ragione della particolare destinazione d'uso, lo scrivente prenderà come riferimento comparativo unità immobiliari ricadenti nella categoria catastale A10 (uffici e studi privati). L'immobile comparabile scelto presenta le seguenti caratteristiche: Cat. A10; superficie catastale mq. 733,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C); periodo 2 semestre 2015; stato conservativo normale; Epoca di ristrutturazione inferiore a 4 anni; Comune di Aprilia; distanza dall'unità oggetto di stima km.11,62. Il valore dell'immobile oggetto di comparazione (inclusa ristrutturazione) è stimato in € 1.191.125,00 in virtù del Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Da quanto sopra, scaturisce un Valore normale unitario corretto (di immobile ristrutturato negli ultimi quattro) pari ad € 1.625,00/mq. dal quale detraendo il valore unitario normale pari ad € 1.250,00/mq. si ottiene un costo di ristrutturazione identificato in € 375,00/mq. Pertanto è ora possibile procedere alla stima del comparabile attraverso la capitalizzazione del reddito diretta. Il valore scelto per saggio di capitalizzazione, ricavato da verifiche effettuate mediante calcoli finanziari ed evidenziate nell'allegato tecnico (reddito normale), è pari a 4,61%. Il manufatto oggetto di comparazione ha comunque dimostrato la capacità reddituale annua lorda per mq di superficie con valore di 6,24 euro/mq "Reddito normale unitario corretto". Il reddito lordo medio annuo (R) è dato da una presunta ricerca o analisi-studio del canone mensile o annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Nella fattispecie, andando ad analizzare i dati raccolti per canoni di affitto in Euro/mq si è potuto osservare come il valore finale scelto sia basato su calcoli ponderali ovvero su banche dati nazionali (O.M.I. e Borsino Immobiliare) nonché da ricerche di mercato presso agenzie immobiliari sia in zona sia con servizi online. Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, ritiene equo attribuire al comparabile un valore locativo che rappresenta il reddito lordo mensile basato su di una superficie catastale stimata in mq. 733,00. Da quanto sopra si evince: Superficie catastale di stima: 733,00 mq Canone mensile per reddito normale (euro/mq mese per superfice catastale) 6,24 euro/mq Reddito normale mensile: € 4.573,92 Spese medie annue (S) per: Quota Ammortamento; Imposizioni fiscali Comprensivo in S anche eventuali deprezzamenti per rendere il reddito lordo nelle giuste fasce di mercato per affitti. Il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile. Il reddito è diviso per il saggio di capitalizzazione nel modo seguente: $V=R_n/i$ ove (in questo caso valore del comparabile) V = valore di mercato dell'immobile da stimare in €; R_n = reddito annuo netto dell'immobile da valutare in €/anno; $R_n_{\text{anno}} = € 4.573,92 \times 12 = € 54.887,04$; i = saggio di capitalizzazione annuo (adimensionale) pari a 4,61% Alla luce di quanto sopra riportato ne deriva un valore normale del comparabile pari ad € 1.191.125,00. Al valore ottenuto si deve detrarre l'importo di € 274.875,00 (costo di ristrutturazione leggera pari ad € 375,00/mq.) in quanto, al fine di raffrontare l'immobile oggetto di stima con il comparabile, nella ricerca dello stesso si è proceduto alla ricerca di stabili ad uso uffici e studi privati (data la mancanza di immobili similari per destinazione d'uso scolastica), nonché restringendo il campo di ricerca ad immobili ristrutturati da meno di 4 anni. Pertanto: € 1.191.125,00 - di € 274.875,00 = € 916.250,00 (valore normale



comparabile deprezzato della ristrutturazione). In ragione della destinazione d'uso il sottoscritto, a seguito di ricerche e verifiche, ritiene che l'importo unitario di ristrutturazione più congruo per la zona, tipologia edilizia, destinazione d'uso, sia pari ad € 300,00/mq.: € 300,00/mq. x mq. 733,00 = € 219.900,00 Si ottiene così il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima: € 916.250,00 + € 219.900,00 = € 1.136.150,00 Valore di stima: € 1.136.150,00 In ragione della superficie convenzionale, calcolata sulla base delle linee guida O.M.I. Agenzia del Territorio (vedasi allegato consistenza AGT) si desume un importo unitario al mq. pari ad € 1.510,837 arrotondato ad € 1.510,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edificio Scolastico Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1	752,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 1.135.520,00	100,00	€ 1.135.520,00
Valore di stima:					€ 1.135.520,00

Valore finale di stima: € 1.135.520,00

Il presente rapporto di stima è stato fondato su una duplice analisi immobiliare ovvero finanziaria e di comparazione (Segmento di Mercato, destinazione d'uso, localizzazione, caratteristiche costruttive ecc).

Il tutto è ben evidenziato nel paragrafo di stima e nei relativi allegati tecnici che ne formano parte integrante.

Si riportano di seguito le soluzioni di stima adottate:

1) stima analitica: condotta secondo il procedimento di calcolo finanziario per capitalizzazione del reddito in rispondenza alla vigente normativa ISO standard internazionali delle valutazioni immobiliari.

2) Stima Sintetica: Media ponderale su analisi monoparametrica per comparazione diretta in accordo con:

- banche dati OMI;
- ricerche condotte dall'ente Borsino Immobiliare;
- Calcolo del Valore Normale applicato in Comparison Approach.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 03/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tosti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e fissazione prima udienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto quesiti Esperto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep.113355 Convalida e Compravendita
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep. 111333 Convalida e Compravendita
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep 33751 provenienza ventennale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile_Notaio Silvio Scaglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di intervento Equitalia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di ruolo - Equitalia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso ai Creditori Iscritti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricorso Intervento Banca Intesa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota iscrizione ipoteca volontaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di vendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera comunicazione per sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare_Avv. Edmondo Maria Capecelatro
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione contabile condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di proroga
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione proroga
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consuntivo consumi - visura camerale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione immobile



- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di mutuo fondiario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Protocollo accesso atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti_pec_ricevuta consegna
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta atto archivio notarile del 24.06.1985 rep. 33751
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rinvio udienza al 08.11.2016
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versamento accesso atti e diritti copie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ordinaria L'Antica Torre 2002 srl
- ✓ Concessione edilizia - Licenze edilizie di Costruzione 19085 e 9814 del 1975
- ✓ Concessione edilizia - Progetto allegato Licenze edilizie di Costruzione 19085 e 9814 del 1975
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione n. 146_85 cambio destinazione d'uso
- ✓ Concessione edilizia - Elaborato grafico p.e. 3202 AUT 146-85
- ✓ Concessione edilizia - CILA prot. cn. 76166 P.E. 3202
- ✓ Concessione edilizia - Elaborato grafico p.e. 3202 CILA 76166
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità scolastica
- ✓ Concessione edilizia - Collaudo statico
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato e stato rilevato
- ✓ Altri allegati - APE con dichirazioni _invio e ricevuta consegna pec Regiona Lazio
- ✓ Altri allegati - Libretto di impianto
- ✓ Altri allegati - elenco formalità per immobile
- ✓ Altri allegati - elenco trascrizioni ed iscrizioni L'Antica Torre 2002 srl
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - Valore e Reddito Normale
- ✓ Altri allegati - Perizia d.lgs 196_03 formato privacy



- ✓ Altri allegati - Invio relazione legale creditore precedente - pec
- ✓ Altri allegati - Invio relazione parte eseguita a mezzo di R.R.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edificio Scolastico ubicato a Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, posta al piano seminterrato di una maggiore consistenza, è sita nel Comune di Pomezia in Viale Manzoni, 59, con accesso diretto dalla strada comunale. Dalla SR 148 "Pontina" in direzione Roma si esce in via Pontina Vecchia, per poi immettersi in via Silvio Spaventa; percorsi circa ml. 60,00, sulla sinistra si trova Viale Manzoni, il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico allegato alla presente. L'unità di cui sopra è destinata ad edificio scolastico privato, distinta nel vigente Catasto urbano di Pomezia al foglio 11 mappale 1689 sub 554, piano S1, Cat. B/5 cl. U, della consistenza di mc. 2.250,00 e superficie catastale di mq. 733,00, R.C. € 1.394,44. Pur se l'immobile ne è sprovvisto, la zona è servita da parcheggi pubblici ubicati ai lati della strada comunale di Viale Manzoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554, Categoria B5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'edificio di cui è parte

Prezzo base d'asta: € 1.135.520,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.135.520,00

Bene N° 1 - Edificio Scolastico			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Viale Manzoni, 59, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Scolastico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1689, Sub. 554, Categoria B5	Superficie	752,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in buono stato conservativo, dato anche l'ultimo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria (C.I.L.A. del 03.09.2014), con interventi realizzati anche sugli impianti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, posta al piano seminterrato di una maggiore consistenza, è sita nel Comune di Pomezia in Viale Manzoni, 59, con accesso diretto dalla strada comunale. Dalla SR 148 "Pontina" in direzione Roma si esce in via Pontina Vecchia, per poi immettersi in via Silvio Spaventa; percorsi circa ml. 60,00, sulla sinistra si trova Viale Manzoni, il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico allegato alla presente. L'unità di cui sopra è destinata ad edificio scolastico privato, distinta nel vigente Catasto urbano di Pomezia al foglio 11 mappale 1689 sub 554, piano S1, Cat. B/5 cl. U, della consistenza di mc. 2.250,00 e superficie catastale di mq. 733,00, R.C. € 1.394,44. Pur se l'immobile ne è sprovvisto, la zona è servita da parcheggi pubblici ubicati ai lati della strada comunale di Viale Manzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2008
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 3962
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Marco Papi
N° repertorio: 113356
N° raccolta: 32049

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/04/2015
Reg. gen. 14709 - Reg. part. 10601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

