

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 79***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 79** – Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT), facente parte del complesso edilizio realizzato dalla Società PENNACCHI C. S.R.L., posta al **piano sesto del Fabbricato B Scala A**, identificata con il numero di **interno 11**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 13.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **17 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 90, con il vano ascensore, con il vano scala e con l'androne condominiale del sesto piano.

| <b>DATI CATASTALI</b>  |        |       |     |                     |      |        |        |                 |           |       |
|--|--------|-------|-----|---------------------|------|--------|--------|-----------------|-----------|-------|
| Catasto fabbricati (CF)  |        |       |     |                     |      |        |        |                 |           |       |
| Dati identificativi  |        |       |     | Dati di classamento |      |        |        |                 |           |       |
| Sezione  | Foglio | Part. | Sub | Zona cens.          | Cat. | Classe | Cons.  | Sup. cat.       | Rendita € | Piano |
| URB  | 141    | 51    | 89  | 1                   | A/2  | 5      | 6 vani | 108 mq (103 mq) | 573,27    | 6°    |
| <b>CORRISPONDENZA CATASTALE</b>  |        |       |     |                     |      |        |        |                 |           |       |
| Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 79 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 79 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 79 b</b> ). |        |       |     |                     |      |        |        |                 |           |       |

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

L'immobile in oggetto, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, presenta la seguente consistenza catastale: Foglio 141 part. 51 **sub 89**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita lire 3.107, Via Pisacane n. 13 piano : 6; Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.690.000; Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 1.040.000, pari ad euro 537,12;

A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 15/10/2007 prot. n. LT0266462 (n. 9828.1/2007) l'immobile assume la consistenza di 6 vani, la rendita di euro 495,80, l'indirizzo via C. Pisacane e l'indicazione dell'interno: 11 e della scala : A;

Con variazione nel Classamento del 05/12/2007 prot. n. LT0318326 (n. 12040.1/2007) all'immobile viene attribuita la classe 5 e la rendita di euro 573,27;

Con variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. n. LT0404371 (n. 45549.1/2009) l'indirizzo viene modificato in Via Carlo Pisacane;

A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 12/06/2012 prot. n. LT0142500 all'immobile viene attribuita la classe 4 e una rendita di euro 495,80 con l'indicazione nell'indirizzo dell'edificio: B;

Con Variazione nel Classamento del 21/05/2013 prot. n. LT0074476 (n. 8110.1/2013) all'immobile viene attribuita la classe 5 e la rendita di euro 573,27;

Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 89 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 108 - totale escluse aree scoperte: mq. 103 assumendo l'attuale identificativo catastale.

La visura storica, aggiornata al 13/08/2019, riporta la seguente intestazione del bene: PENNACCHI C. S.P.A. con sede legale in Latina (LT). Invero, attualmente, la denominazione corrente della società i cui beni sono oggetto della presente procedura, è la seguente: PENNACCHI C. S.R.L. con sede in Roma (RM), Via Monte Santo n° 52, C.A.P. 00195, presso GESTAM S.R.L., C.F./P.I. 80159490582, come si evince dalla visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, che si allega alla presente (**allegato "B"**).

| <b>CONSISTENZA</b>  |                  |                  |              |                          |                      |       |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------------------|-------|
| Destinazione  | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza d'interpiano | Piano |
| Abitazione  | 86,35            | 99,10            | 1,00         | 99,10                    | Netta circa mt. 3,00 | 6°    |
| Balcone e Loggia  | 17,60            |                  | 0,25         | 4,40                     |                      |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>   |                  |                  |              | <b>103,50</b>            |                      |       |
| Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano sesto del Fabbricato B Scala A, interno 11, avente accesso da Via Carlo Pisacane n° 13 - Latina (LT). La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente ( <b>allegato n° 79 d</b> ). |                  |                  |              |                          |                      |       |

| <b>STATO CONSERVATIVO</b>   |
|---|
| L'immobile si presenta in uno stato conservativo e di manutenzione normale. |

| <b>CARATTERISTICHE</b>  |
|---|
| <p>Per la descrizione delle caratteristiche costruttive dell'intero complesso immobiliare pignorato si rimanda alla descrizione generale.</p> <p>L'immobile presenta le seguenti caratteristiche (documentazione fotografica - <b>allegato n° 79 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo, marmittoni e ceramica monocottura;</li> <li>- rivestimento dei locali di servizio in ceramica monocottura;</li> <li>- sanitari e rubinetteria di media qualità;</li> <li>- infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili in legno;</li> <li>- porte interne in legno tamburato.</li> </ul> <p>E' dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianto di riscaldamento con radiatori; sorgente di calore (caldaia) di proprietà del conduttore;</li> <li>- la produzione di acqua calda sanitaria avviene con sorgente di calore indipendente.</li> </ul> <p>La qualità dei materiali impiegati è da ritenersi mediocre.</p> <p>L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano autonomi.</p> <p>In atti sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (<b>allegato n° 79 f</b>).</p> |

| <b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>   |
|---|
| <p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Rapone Fiorina, nata a Rapolla (PZ) il 03/03/1960 e domiciliata in Latina (LT) via G. Mameli 17, c.f. RPNFRN60C43H186A.</p> <p>Il contratto (<b>allegato n° 79 e</b>) è stato sottoscritto in data 01/05/2012, per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriori quattro. E' stato acquisito e registrato in data 16/05/2012 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 156 - serie 3T. Il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.</p> |

| <b>PARTI COMUNI</b>  |
|--|
| All'u.i. si accede mediante androne del Fabbricato al piano terra con accesso diretto da Via Carlo Pisacane. Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono le pertinenze condominiali. |

| <b>PRECISAZIONI</b>                                    |
|--|
| Non rilevate precisazioni significative da annoverare. |

| <b>VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI</b>  |
|---|
| <p>Sul bene pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Essendo l'intero complesso immobiliare di proprietà della Società Pennacchi C. Srl di fatto non esiste un condominio costituito.</p> <p>Sono poste a carico dell'u.i. le spese di gestione dei servizi e varie. Nello specifico la spesa mensile dedotta dal tabulato redatto dal custode, aggiornata a settembre 2019, è pari a circa euro 48,00.</p> |

| <b>SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI</b>   |
|---|
| Non risultano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. |

| <b>REGOLARITA' EDILIZIA</b>  |
|--|
| <p>Riguardo la realizzazione del complesso edilizio si rimanda alla descrizione dei titoli abilitativi elencati nella parte generale dell'elaborato peritale. Nello specifico si evidenzia che sull'immobile l'ultimo titolo edilizio presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Latina è una Attività di Edilizia Libera del 03/04/2012, prot. n. 36085, con dichiarazione di fine lavori del 03/05/2012, prot. n. 47602. E' necessario, pertanto, predisporre la richiesta dell'agibilità dell'immobile. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dell'importo necessario per la definizione della procedura tecnica sopra citata.</p> |

**STIMA**

Per quanto riguarda i criteri di stima utilizzati per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si rimanda alla sezione relativa della presente perizia. Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in euro 1.850,00 a cui applicare i coefficienti correttivi. Di seguito la specifica relativa alla definizione di tale valore al metro quadrato.

**Caratteristiche e coefficienti correttivi**

|              |                    |   |   |      |
|--------------|--------------------|---|---|------|
| APPARTAMENTO | PIANO              | : | sesto con ascensore                       | 1,01 |
|              | STATO CONSERVATIVO | : | normale                                   | 1,00 |
|              | AFFACCIO           | : | su due lati                               | 0,98 |
|              | ESPOSIZIONE        | : | discretamente assoluta                    | 0,98 |
|              | ALTEZZA SOFFITTI   | : | media                                     | 1,00 |
|              | VISTA              | : | prevalentemente ostacolata                | 0,95 |
|              | REGIME LOCATIVO    | : | contratto opponibile inferiore a due anni | 0,98 |

|          |                    |   |                                    |      |
|----------|--------------------|---|------------------------------------|------|
| EDIFICIO | TIPOLOGIA          | : | intensivo                          | 0,95 |
|          | STATO CONSERVATIVO | : | medio                              | 1,00 |
|          | SPAZI CONDOMINIALI | : | senza rilevanti spazi condominiali | 1,00 |

**Determinazione del valore di mercato**

|  |                                       |   |      |          |
|--|---------------------------------------|---|------|----------|
| <i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i> | a) Valore medio di zona               | : | €/Mq | 1.850,00 |
|  | b) Superficie commerciale complessiva | : | Mq   | 103,50   |
|  | c) Prodotto dei coefficienti          | : | ad   | 0,86     |

|                 |   |   |   |            |
|-----------------|---|---|---|------------|
| <i>a)xb)xc)</i> | <b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b> | : | € | 164.668,50 |
|-----------------|---|---|---|------------|

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale (mq) | Prod. Coeff. | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|-------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 79 - Abitazione</b><br>Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 13, Fabbricato B Scala A, piano sesto, int. 11. | 103,50                        | 0,86         | € 1.850,00      | € 164.668,50       | 100,00%          | € 164.668,50 |

A tale valore si detrae l'importo necessario per la richiesta di agibilità, pari a circa euro 1.000,00.

€ 1.000,00

**LOTTO N. 79 - Valore di stima arrotondato euro € 163.670,00**