

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 112***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 112** - Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Latina (LT), facente parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società PENNACCHI C. S.R.L., posta al **piano secondo del Fabbricato B Scala C**, identificata con il numero di **interno 3**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 33.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **31 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 43, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del secondo piano.

DATI CATASTALI										
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita €	Piano
URB	141	51	42	1	A/2	4	6 vani	133 mq (128 mq)	495,80	2°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 112 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 112 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 112 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 42**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita lire 3.107, Via Carlo Pisacane n. 33 piano : 2; 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;

Una Diversa distribuzione degli spazi interni del 08/10/2007 prot. n. LT0259308 (n. 9555.1/2007) non modifica l'identificazione catastale dell'immobile; unica variazione la rendita pari a euro 495,80, l'indirizzo : Via C. Pisacane e l'indicazione dell'interno: 2 e scala : C;

Con Variazione nel Classamento del 12/03/2008 prot. n. LT0067266 (n. 2638.1/2008) viene confermata la rendita ed il classamento;

Con Variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. n. LT0404344 (n. 45521.1/2009) l'indirizzo viene modificato in Via Carlo Pisacane;

Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part. sub 42 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 134 - totale escluse aree scoperte: mq. 128;

Una ulteriore Diversa Distribuzione degli spazi interni del 16/11/2015 prot. n. LT0215758 (n. 105268.1/2015) l'immobile assume la consistenza di 7 vani, una superficie catastale totale di mq. 133, una rendita di euro 578,43, e l'aggiunta nell'indirizzo : edificio B;

Una ulteriore Diversa Distribuzione degli spazi interni del 23/11/2015 prot. n. LT0222789 (n. 109598.1/2015) l'immobile assume la consistenza di 6 vani, una rendita di euro 495,80 e con variazione nel Classamento del 23/11/2016 prot. n. LT0156654 (n. 50176.1/2016) assume l'attuale identificativo catastale.

La visura storica, aggiornata al 09/08/2019, 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"**).

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	110,55	127,70	1,00	127,70	Netta circa mt. 3,00	2°
Balcone e Logge	20,40		0,25	5,10		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>132,80</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al secondo piano del Fabbricato B Scala C, interno 3, avente accesso da Via Carlo Pisacane n° 33 - Latina (LT). La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente ( <b>allegato n° 112 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° 112 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo e marmettoni;</li> <li>- pavimento e 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>- schermatura di impianto termico autonomo (sorgente di calore installata e di proprietà del conduttore).</li> <li>- la produzione di acqua calda sanitaria avviene in combinato con la sorgente di calore (caldaia di proprietà del conduttore).</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>Esistono agli atti dichiarazioni di conformità degli impianti (<b>allegato n°112 f</b>).</p>

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>
<p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. al signor Manchisi Mario, nato a Bari il 06/09/1925 e residente in Latina (LT) via Don Morosini n° 125, c.f. MNCMRA25P06A662G.</p> <p>Il contratto (<b>allegato n° 112 e</b>) è stato sottoscritto in data 01/12/2003 per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriore quattro. E' stato acquisito e registrato in data 29/11/2006 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 1424 - serie 3T. In data 14/01/2019 il Sistema Informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito la comunicazione di proroga del contratto di locazione fino alla data del 30/11/2019. Il contratto di locazione risulta <b>NON</b> 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 61,00.</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 un'Attività di Edilizia Libera del 22/05/2012, prot. n. 54982, con dichiarazione di fine lavori del 24/11/2015, prot. n. 0160814. Si ritiene opportuna 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	:	secondo con ascensore	1,00
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE	:	discretamente assoluta	0,98
	ALTEZZA SOFFITTI	:	media	1,00
	VISTA	:	prevalentemente ostacolata	0,95
	REGIME LOCATIVO	:	contratto di locazione non opponibile	1,00

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	132,80
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,88

<i>a)x b)x c)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	216.198,40
-------------------	-----------------------------------------	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 112 - Abitazione</b> Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 33, Fabbricato B Scala c, piano secondo, int. 3.	132,80	0,88	€ 1.850,00	€ 216.198,40	100,00%	€ 216.198,40

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

€ 1.000,00

**LOTTO N. 112 - Valore di stima arrotondato euro**

**€ 215.200,00**