

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 91***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 91** – 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 primo del Fabbricato B Scala B**, identificata con il numero di **interno 3**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 23.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **8 aprile 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 669, con il vano scala e con l'androne condominiale del primo 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	670	1	A/2	4	4,5 vani	73 mq (63 mq)	371,85	1°
<b>CORRISPONDENZA CATASTALE</b>										
E' stato necessario effettuare una Variazione Catastale in quanto l'u.i. censita al Foglio 141 particella 51 sub 61 presentava un terrazzo pertinenziale di minore consistenza ed una diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di tale Variazione del 28/03/2020, prot. n. LT0022120, in atti dal 30/03/2020 (n. 8419.1/2020) l'immobile è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina: <b>Foglio 141 particella 51 sub 670</b> . Esiste, pertanto, corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 91 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 91 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 91 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 61, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4 vani, rendita lire 1.600, Via Pisacane n. 23 piano : 1; Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 880.000; Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 540.000, pari ad euro 278,89; A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 17/07/1995 (n. 3799.1/1995) l'immobile assume la consistenza di 3,5 vani, rendita di lire 560.000 pari ad euro 289,22, l'indirizzo Via Carlo Pisacane; 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 4,5 vani, rendita di euro 371,85, l'indirizzo Via C. Pisacane con l'indicazione dell'interno: 3 e della scala: B; Con Variazione nel Classamento del 05/12/2007 prot. n. LT0318321 (n. 12035.1/2007 all'immobile viene attribuita la classe 5 e una rendita di euro 429,95; Con Variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. n. LT0404357 (n. 45535.1/2009 l'indirizzo viene modificato in Via Carlo Pisacane; Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 61 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 67 - totale escluse aree scoperte: mq. 61. A seguito di Variazione del 28/03/2020, prot. n. LT0022120, in atti dal 30/03/2020 - Divisione - Fusione - Ampliamento - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Ristrutturazione (n. 8419.1/2020) l'u.i. viene censita al Foglio 141 particella 51 **sub 670**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale: mq. 73, totale escluse aree scoperte: mq. 63, rendita euro 371,85, Via Carlo Pisacane n. 23, piano: 1, int. 3, Scala: B, assumendo l'attuale identificativo catastale. La visura storica, aggiornata al 31/03/2020, 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	54,60	63,50	1,00	63,50	Netta circa mt. 3,00	1°
Terrazzo e balcone	46,80		0,25	11,70		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>75,20</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano primo del Fabbricato B Scala B, interno 3, avente accesso da Via Carlo Pisacane n° 23 - Latina (LT). La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente ( <b>allegato n° 91 d</b> ).						

STATO CONSERVATIVO
L'immobile si presenta in uno stato conservativo e di manutenzione normale.

CARATTERISTICHE
<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° 91 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo, marmettoni e ceramica monocottura;</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>- impianto di riscaldamento con radiatori; sorgente di calore (caldaia) non installata;</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 non sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.</p>

STATO DI OCCUPAZIONE
L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava locato al Sig. Sulpizi Domenico Antonio, con contratto registrato il 30/04/2009 al n. 136 - serie 3T. Con PEC del 08/08/2019 (PEC - <b>allegato n° 91 h</b> ), la Società esecutata inviava elenco degli immobili sfitti, comprendente l'unità immobiliare in oggetto. Ad oggi, l'immobile risulta non locato.

PARTI COMUNI
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.

PRECISAZIONI
La planimetria catastale in atti (u.i. foglio 141 part. 51 sub 61 - oggetto di pignoramento), rispetto allo stato dei luoghi, presentava un terrazzo pertinenziale con una minore consistenza ed una diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di richiesta formulata dagli Esperti, il G.E. autorizzava la Variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria. Con la variazione catastale l'immobile assume il seguente identificativo catastale: <b>foglio 141 particella 51 sub 670</b> .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
<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>Ad oggi, nel caso in cui l'immobile fosse locato, sarebbero poste a carico delle singole unità immobiliari le spese di gestione dei servizi e varie.</p>

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
Non risultano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

REGOLARITA' EDILIZIA
Riguardo la realizzazione del complesso edilizio si rimanda alla descrizione dei titoli abilitativi elencati nella parte generale dell'elaborato peritale. Agli atti non risultano presentati ulteriori titoli autorizzativi edilizi interessanti l'immobile. Al fine di legittimare lo stato di fatto (ampliamento del terrazzo pertinenziale ed una diversa distribuzione degli spazi interni) si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. 380/2001 e, successivamente, richiedere l'Agibilità. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto dell'importo necessario per la definizione delle procedure tecniche citate.

**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	:	primo con ascensore	1,00
	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	:	libero da locazione	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	75,20
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,87

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	121.034,40
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 91 - Abitazione</b> Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 23, Fabbricato B Scala B, piano primo, int. 3.	75,20	0,87	€ 1.850,00	€ 121.034,40	100,00%	€ 121.034,40

A tale valore si detrae l'importo necessario per la regolarizzazione dello stato di fatto ("Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. 380/2001) e per la richiesta dell'agibilità, stimato in circa euro 3.000,00.

€ 3.000,00

**LOTTO N. 91 - Valore di stima arrotondato euro € 118.030,00**