

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

C. E. D. M. C. A. GOZZINO  
[REDACTED]

***LOTTO 128***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 128** – 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 **decimo del Fabbricato B Scala C**, identificata con il numero di **interno 20**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 33.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **27 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 675, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del decimo 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	427	1	A/2	4	2,5 vani	45 mq (32 mq)	206,58	10°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 128 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 128 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 128 b</b> ).										

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

L'immobile si costituisce a seguito di Frazionamento e Fusione del 06/06/1997 (n. 2106.1/1997) con la seguente identificazione catastale:  
 Foglio 141 part. 51 **sub 427**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, rendita lire 345.000, Via Pisacane n. 33 piano : 10, interno 19, scala : C;  
 Con Variazione del 02/03/1999, in atti dal 24/08/1999 – Rettifica classamento (n. 184.1/1999) all'immobile viene attribuita la classe 3, la rendita di lire 405.000 pari ad euro 209,17, l'indirizzo Via Carlo Pisacane;  
 Con Variazione del 08/10/2007 prot. LT0259302 – Esatta rappresentazione Grafica (n. 9554.1/2007) all'immobile viene attribuita la classe 4, la consistenza di 2,5 vani, la rendita di euro 206,58, l'indirizzo via C. Pisacane con l'indicazione dell'interno: 20;  
 Con Variazione nel Classamento del 12/03/2008 prot. n. LT0067265 (n. 2637.1/2008) viene confermata la classe e la rendita;  
 Con Variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. LT0404378 (n. 45556.1/2009) 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 427 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 45 - totale escluse aree scoperte: mq. 32, assumendo l'attuale identificativo catastale.  
 La visura storica, aggiornata al 16/08/2019, 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	27,10	33,20	1,00	33,20	Netta media circa mt. 2,60	10°
Terrazzo	80,00		0,25	20,00		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>53,20</b>		

Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al decimo piano del Fabbricato B Scala C, interno 20, 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 (**allegato n° 128 d**).

<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° 128 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in 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 PVC;</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>In atti non sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.</p>

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>
<p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. al signor Ilies Vasile nato in Romania (EE) il 21/12/1971, domiciliato in Latina (LT) via Giustiniano n° 61, c.f LSIVSL71T21Z129L e la sig.ra Ilies Elena Irina, nata in Romania il 06/03/1976, residente in Latina Via Giustiniano n° 61, C.F. LSILRN76C46Z129M.</p> <p>Il contratto (<b>allegato n° 128 e</b>) è stato sottoscritto in data 01/09/2016, per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriori quattro. E' stato acquisito e registrato in data 01/09/2016 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 7148 - serie 3T. 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>
Si fa rilevare che rispetto alla rappresentazione grafica di cui al P.C. in Sanatoria n° 17/C/2002 l'unità immobiliare risulta avere una superficie interna inferiore a favore dell'appartamento adiacente (sub 675). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia che legittimi lo stato di fatto, "Accertamento di Conformità" ai sensi del D.P.R. 380/2001. Dei costi necessari alla redazione della suddetta pratica edilizia se ne terrà conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. L'appartamento è posto al decimo piano del Fabbricato B Scala C (ultimo piano); l'ultimo piano non è servito dall'ascensore.

<b>VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI</b>
<p>Sul bene pignorato non esistono 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 27,00.</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>Dall'accesso agli atti, effettuato presso gli uffici di competenza del Comune di Latina, non si sono riscontrati ulteriori titoli edilizi autorizzativi rispetto alle licenze originarie già richiamate in premessa dell'elaborato peritale. Si fa rilevare la presentazione di una DIA del 31/05/2017 relativa alla richiesta di un Piano Casa ai sensi della l.r. 21/2009. La stessa risulta incompleta ed in base alla Disposizione di Servizio del Comune di Latina, prot. n. 34688 del 20/03/2019, ne viene dichiarata l'improcedibilità per carenza documentale. L'ultimo titolo legittimante risulta essere la Concessione in Sanatoria n° 17/C del 28/01/2002. Si fa rilevare che rispetto alla rappresentazione grafica di cui al P.C. in Sanatoria n° 17/C/2002 l'unità immobiliare risulta avere una superficie interna inferiore a favore dell'appartamento adiacente (sub 675). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia che legittimi lo stato di fatto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e la richiesta dell'agibilità. Dei costi necessari alla redazione della suddette pratiche edilizie se ne terrà conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.</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	:	decimo senza ascensore	1,00
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE	:	assolato	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI	:	inferiore a mt. 2,70	0,95
	VISTA	:	libera	1,00
	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	53,20
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,90

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	88.578,00
-----------------	---	---	---	-----------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 128- Abitazione</b> Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 33, Fabbricato B Scala C, piano decimo, int. 20.	53,20	0,90	€ 1.850,0	€ 88.578,00	100,00%	€ 88.578,00

A tale valore si detrae l'importo necessario per la presentazione della pratica edilizia per legittimare lo stato di fatto (riduzione della superficie interna dell'appartamento - "Accertamento di Conformità" ai sensi del D.P.R. 380/2001) e per la richiesta dell'agibilità; importo stimato in circa euro 3.500,00.

**LOTTO N. 128 - Valore arrotondato di stima euro € 85.080,00**