

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 106***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 106** – 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 nono del Fabbricato B Scala B**, identificata con il numero di **interno 19**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 23.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **13 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 77, con il vano scala e con l'androne condominiale del nono 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	76	1	A/2	5	4,5 vani	92 mq (83 mq)	429,95	9°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 106 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 106 d</b> ). La difformità consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle dimensioni dell'infitto in uno dei due bagni. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto dell'importo necessario alla redazione della nuova planimetria catastale. Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 106 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 76**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, rendita lire 2.390, Via Carlo Pisacane n. 23 piano : 9; Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.300.000; Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 800.000, pari ad euro 413,17;

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 371,82, l'indirizzo Via C. Pisacane con l'indicazione dell'interno: 19 e della scala: B;

Con Variazione nel Classamento del 05/12/2007 prot. n. LT0318324 (n. 12038.1/2007 all'immobile viene attribuita la classe 5 e una rendita di euro 429,95;

Con Variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. n. LT0404363 (n. 45541.1/2009 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 76 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 92 - totale escluse aree scoperte: mq. 83 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"**).

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	72,60	83,50	1,00	83,50	Netta circa mt. 3,00	9°
Balconi	38,60		0,25	9,65		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>93,15</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al nono del Fabbricato B Scala B, interno 19, 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° 106 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° 106 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo e parquet in una camera da letto;</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>- 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>Non esistono agli atti dichiarazioni di conformità degli impianti.</p>

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>
<p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Colamasi Marina, nata a Latina (LT) il 24/02/1963 e domiciliata in Latina (LT) via Pisacane 23, c.f. CLMMRN63B64E472V.</p> <p>Il contratto (<b>allegato n° 106 e</b>) è stato sottoscritto in data 01/07/2016, per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriore quattro. E' stato acquisito e registrato in data 30/08/2016 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 7086 - 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>
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 40,00.</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. Dall'accesso agli atti, effettuato presso gli uffici di competenza del Comune di Latina, per tale immobile non si sono riscontrato ulteriori titoli edilizi autorizzativi rispetto alle licenze originarie già richiamate in premessa dell'elaborato peritale. Comunque, dalla cronistoria catastale, si evince che l'immobile nell'anno 2007 ha subito modifiche alla consistenza (da vani 5 a vani 4,5) che fa presumere che siano state apportate modifiche alla distribuzione interna. Per tale motivo si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione di tale variazione mediante "Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. 380/2001, ed alla richiesta dell'agibilità. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dell'importo necessario per la definizione delle procedure tecniche sopra citate.</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	:	nono con ascensore	1,02
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE	:	discretamente assoluta	0,98
	ALTEZZA SOFFITTI	:	media	1,00
	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	93,15
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,93

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	160.264,58
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 106 - Abitazione</b> Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 23, Fabbricato B Scala B, piano nono, int. 19.	93,15	0,93	€ 1.850,00	€ 160.264,58	100,00%	€ 160.264,58

A tale valore si detrae l'importo necessario per la regolarizzazione delle variazioni interne riscontrate ("Accertamento di Conformità" ai sensi del D.P.R. 380/2001), per la richiesta dell'agibilità e per la redazione della nuova planimetria catastale, stimato in circa euro 3.500,00.

**LOTTO N. 106 - Valore di stima arrotondato euro € 156.760,00**