

PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 97

Scheda lotto

DESCRIZIONE
BENE N° 97 – 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 quarto del Fabbricato B Scala B**, identificata con il numero di **interno 9**, 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 66, con il vano ascensore, con la scala condominiale e con l'androne condominiale del quarto 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	67	1	A/2	4	5,5 vani	89 mq (84 mq)	454,48	4°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (allegato n° 97 c) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 97 d). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 97 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 67**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita lire 3.107, Via Carlo Pisacane n. 23 piano : 4; 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; Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 67 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 103 - totale escluse aree scoperte: mq. 98; A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 16/12/2015 prot. n. LT0237319 (n. 116626.1/2015) l'immobile assume la consistenza di 5,5 vani, la rendita di euro 454,48 e all'indirizzo viene indicato l'interno: 9, la scala: B e l'edificio: B; con Variazione del Classamento del 16/12/2016 prot. n. LT0169345 (n. 52176.1/2016) assume l'attuale identificativo catastale.

La visura storica, aggiornata al 12/08/2019, 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	86,15	99,90	1,00	99,90	Netta circa mt. 3,00	4°
Balcone e Loggia	17,30		0,25	4,33		
Superficie convenzionale complessiva mq.				104,23		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al quarto del Fabbricato B Scala B, interno 9, 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 (allegato n° 97 d).						

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

CARATTERISTICHE
Per la descrizione delle caratteristiche costruttive dell'intero complesso immobiliare pignorato si rimanda alla descrizione generale. L'immobile presenta le seguenti caratteristiche (documentazione fotografica - allegato n° 97 i): - pavimentazione in marmo e marmettoni; - pavimento e rivestimento dei locali di servizio in ceramica monocottura; - sanitari e rubinetteria di media qualità; - infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili in legno; - porte interne in legno tamburato. E' dotato di: - impianto di riscaldamento con radiatori; sorgente di calore (caldaia) di proprietà del conduttore; - la produzione di acqua calda sanitaria avviene con la sorgente di calore indipendente. La qualità dei materiali impiegati è da ritenersi mediocre. L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano autonomi. Esistono agli atti dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato n° 97 f).

STATO DI OCCUPAZIONE
L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Maceratesi Diletta, nata a Roma (RM) il 30/09/1976 e domiciliata in Latina (LT) via Cesare Battisti 5, c.f MCRD776P70H5010. Il contratto (allegato n° 97 e) è stato sottoscritto in data 01/02/2014, per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriori quattro. E' stato acquisito e registrato nell'anno 2014 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 202 - serie 3T. In data 28/02/2018 il Sistema Informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito la comunicazione di proroga del contratto di locazione fino alla data del 31/01/2022. Il contratto di locazione risulta NON opponibile alla procedura.

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
Si è riscontrata la chiusura della loggia mediante infisso in alluminio. Si ritiene che tale difformità non possa essere sanata e pertanto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto delle spese necessarie per la sua rimozione e per il conferimento a discarica autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
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. 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.

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. 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 01/10/2013, prot. n. 125112 con dichiarazione di fine lavori del 30/11/2015, prot. n. 173027. E' necessaria la predisposizione della richiesta dell'agibilità dell'immobile e la rimozione dell'infisso a chiusura della loggia. 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 e per la rimozione e conferimento a discarica dell'infisso stesso.

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	:	quarto 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	:	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	104,23
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,87

<i>a)xb)xc)</i>	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	:	€	167.758,19
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 97 - Abitazione Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 23, Fabbricato B Scala B, piano quarto, int. 9.	104,23	0,87	€ 1.850,00	€ 167.758,19	100,00%	€ 167.758,19

A tale valore si detrae l'importo necessario per la richiesta dell'agibilità e per la rimozione dell'infitto nella loggia, pari a circa euro 2.000,00.

€ 2.000,00

LOTTO N. 97 - Valore di stima arrotondato euro € 165.760,00