

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 115***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 115** – 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 terzo del Fabbricato B Scala C**, identificata con il numero di **interno 6**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 33.

**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 44, con il vano ascensore, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del terzo 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	45	1	A/2	4	5,5 vani	101mq (95 mq)	454,48	3°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 115 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 115 d</b> ). La difformità consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto degli importi necessari alla definizione di quanto sopra riportato. Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 115 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 45**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rendita lire 2.868, Via Pisacane n. 33 piano : 3; A seguito di una Diversa Distribuzione degli spazi interni del 20/05/1989, in atti dal 15/02/1999, Istanza n. 306/96 (n. 2190.1/1989) l'immobile assume la consistenza di 5,5 vani, una rendita di lire 2.629 e l'indirizzo via Carlo Pisacane; Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.430.000; Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 880.000, pari ad euro 454,48; Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part. sub 45 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 101 - totale escluse aree scoperte : mq. 95 assumendo 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	87,45	100,10	1,00	100,10	Netta circa mt. 3,00	3°
Balcone e Logge	17,70		0,25	4,43		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>104,53</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al terzo piano del Fabbricato B Scala C, interno 6, 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° 115 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° 115 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo, ceramica monocottura 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 non installata).</li> <li>- la produzione di acqua calda sanitaria avviene in combinato con la sorgente di calore (caldaia) non installata.</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 sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (<b>allegato n° 115 f</b>).</p>

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>
L'immobile risulta non locato e libero da persone e cose.

<b>PARTI COMUNI</b>
All'u.i. si accede mediante drone 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 esistono 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>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>

<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 una C.I.L.A. del 20/12/2018 prot. n. 0167740. Agli atti non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori in quanto il titolo edilizio ancora è in corso di validità. E' necessaria la presentazione della dichiarazione della fine lavori, corredata della nuova planimetria catastale. Altresì è necessario predisporre la richiesta dell'agibilità dell'immobile. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto degli importi necessari 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	:	terzo 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	104,53
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,87

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	168.241,04
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 115 - Abitazione</b> Latina (LT) - Via Carlo Pisacane n. 33, Fabbricato B Scala C, piano terzo, int. 6.	104,53	0,87	€ 1.850,00	€ 168.241,04	100,00%	€ 168.241,04

A tale valore si detrae l'importo necessario per la dichiarazione di fine lavori (inclusa la redazione della nuova planimetria catastale) e la richiesta di agibilità, pari a circa euro 2.000,00.

				€	2.000,00
<b>LOTTO N. 115 - Valore di stima arrotondato euro</b>					<b>€ 166.240,00</b>