

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***LOTTO 110***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 110** - 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 C**, identificata con il numero di **interno 1**, con accesso da Via Carlo Pisacane n° 33.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **31 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 674, con il vano scala e con l'androne condominiale del primo piano.

DATI CATASTALI										
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat. (sup.escl. Aree sc.)	Rendita €	Piano
URB	141	51	673	1	A/2	4	7 vani	132 mq (113 mq)	578,43	1°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
E' stato necessario effettuare una Variazione Catastale in quanto l'u.i. censita al Foglio 141 particella 51 sub 40 presentava un terrazzo di minore consistenza ed una diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di tale Variazione del 30/03/2020, prot. n. LT0022254, in atti dal 31/03/2020 (n. 8448.1/2020) l'immobile è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina: <b>Foglio 141 particella 51 sub 673</b> . Esiste, pertanto, corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 110 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 110 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 110 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 40, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rendita lire 2.868, piano 1-T;  
 Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.560.000;  
 Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 960.000, pari ad euro 495,80;  
 Una Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/10/2007 prot. n. LT0259308 (n. 9555.1/2007) non modifica l'identificazione catastale dell'immobile; unica variazione l'indirizzo : Via C. Pisacane e l'indicazione dell'interno: 1 e scala : C;  
 Con Variazione nel Classamento del 12/03/2008 prot. n. LT0067266 (n. 2638.1/2008) viene confermata la rendita ed il classamento;  
 Con Variazione Toponomastica del 15/12/2009 prot. n. LT0404343 (n. 45521.1/2009) l'indirizzo viene modificato in Via Carlo Pisacane;  
 Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part. sub 40 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 122 - totale escluse aree scoperte : mq. 113.  
 A seguito di Variazione del 28/03/2020, prot. n. LT0022254, 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 673**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 7 vani, superficie catastale totale: mq. 132, totale escluse aree scoperte: mq. 113, rendita euro 578,43, Via Carlo Pisacane n. 33, piano: 1, int. 1, Scala: C, assumendo l'attuale identificativo catastale.  
 La visura storica, aggiornata al 01/04/2020, 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"**).

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	98,55	114,10	1,00	114,10	Netta circa mt. 3,00	1°
Terrazzo e Balcone	128,60		0,25	32,15		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>146,25</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al primo piano del Fabbricato B Scala C, interno 1, 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° 110 d</b> ).						

**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° 110 i**):

- pavimentazione in marmo e in ceramica monocottura;
- pavimento e rivestimento dei locali di servizio in ceramica monocottura;
- sanitari e rubinetteria di media qualità;
- infissi in legno con vetro singolo;
- porte interne in legno tamburato.

E' dotato di:

- schermatura di impianto termico autonomo (sorgente di calore installata e di proprietà del conduttore).
- la produzione di acqua calda sanitaria avviene in combinato con la sorgente di calore (caldaia) di proprietà del conduttore.

La qualità dei materiali impiegati è da ritenersi mediocre.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano autonomi.

In atti non sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. al signor Iannone Ivan, nato a Napoli (NA) il 30/08/1997 e domiciliato in Latina (LT) via Del Tulipano n° 2, c.f. NNNVNI97M30F839S. Il contratto (**allegato n° 110 e**) è stato sottoscritto in data 01/07/2018 per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriore quattro. E' stato acquisito e registrato in data 02/07/2018 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 5592 - serie 3T. Il contratto di locazione risulta **NON** opponibile alla procedura.

**PARTI COMUNI**

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.

**PRECISAZIONI**

La planimetria catastale in atti (u.i. foglio 141 part.51 sub 40 - oggetto di pignoramento) presentava un terrazzo di 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: **foglio 141 particella 51 sub 673**.

**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 55,00.

**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. Agli atti non risultano presentati ulteriori titoli autorizzativi edilizi interessanti l'immobile. Al fine di legittimare lo stato di fatto si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità" ai sensi D.P.R. 380/2001 ed alla successiva richiesta di 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. Di seguito la specifica relativa alla definizione di tale valore a metro quadrato.

**Caratteristiche e coefficienti correttivi**

APPARTAMENTO	PIANO	:	primo con ascensore	1,00
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su più di due lati	1,00
	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	146,25
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,88

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	238.095,00
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 110 - Appartamento</b> Latina (LT) – Fabbricato B Scala C, Via Carlo Pisacane n. 33, piano primo, int. 1.	146,25	0,88	€ 1.850,00	€ 238.095,00	100,00%	€ 238.095,00

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. 110 - Valore di stima arrotondato euro € 235.090,00**