

PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 136/2016

G. E.: Dr M. G. AGOZZINO

LOTTO 8

Scheda lotto

DESCRIZIONE
<p>BENE N° 8 – 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 terzo del Fabbricato A Scala A, identificata con il numero di interno 9, con accesso da Corso Giacomo Matteotti n° 84.</p>

SOPRALLUOGO
<p>In data 24 maggio 2019 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato "A").</p>

CONFINI
<p>L'unità immobiliare confina con il sub 108, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del terzo piano.</p>

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	10 9	1	A/2	5	6 vani	115 mq (111 mq)	573,27	3°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
<p>Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (allegato n° 8 c) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 8 d). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 8 b).</p>										

CRONISTORIA DATI CATASTALI
<p>L'immobile in oggetto, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, presenta la seguente consistenza catastale: Foglio 141 part. 51 sub 109, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rendita lire 2.868, Corso Giacomo Matteotti n. 74A, piano : 3;</p> <p>Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.560.000;</p> <p>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;</p> <p>A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 15/10/2007 prot. n. LT0266456 (n. 9826.1/2007) l'immobile non subisce variazioni a meno dell'indirizzo con l'indicazione del civico n. 84, dell'interno: 9 e della scala: A;</p> <p>Con Variazione nel Classamento del 07/12/2007 prot. n. LT0321244 (n. 12140.1/2007) all'immobile viene attribuita la classe 5 e rendita di euro 573,27;</p> <p>A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 11/06/2013 prot. n. LT0088365 (n. 11347.1/2013) l'immobile non subisce variazioni a meno dell'indicazione dell'edificio: A;</p> <p>Con Variazione nel Classamento del 13/02/2014 prot. n. LT0020113 (n. 2457.1/2014) all'immobile viene confermata la classe e la rendita;</p> <p>Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 109 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 115 - totale escluse aree scoperte: mq. 111 assumendo l'attuale identificativo catastale.</p> <p>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).</p> <p>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").</p>

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	95,70	109,10	1,00	109,10	Netta circa mt. 3,00	3°
Balcone e Loggia	14,10		0,25	3,53		
Superficie convenzionale complessiva mq.				112,63		
<p>Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano terzo del Fabbricato A Scala A, interno 9, avente accesso da Corso Giacomo Matteotti n° 84 Latina (LT).</p> <p>La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente (allegato n°8 d).</p>						

STATO CONSERVATIVO	CARATTERISTICHE
L'immobile si presenta in uno stato conservativo e di manutenzione normale.	<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 - allegato n° 8 i):</p> <ul style="list-style-type: none"> - pavimentazione in marmo (in alcuni ambienti) 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. <p>E' dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianto di riscaldamento con radiatori; sorgente di calore (caldaia) di proprietà del conduttore; - la produzione di acqua calda sanitaria avviene con sorgente di calore indipendente. <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 (allegato n° 8 f).</p>

STATO DI OCCUPAZIONE	PARTI COMUNI
<p>In fase di sopralluogo l'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Monno Angela, nata a Bari (BA) il 14/07/1932 e domiciliata in Latina (LT) corso Matteotti 82, c.f. MNNGL32L54A662N.</p> <p>Il contratto (allegato n° 8 e) è stato sottoscritto in data 01/12/2017, per una durata di quattro anni e rinnovo automatico per altri quattro. E' stato acquisito e registrato nel Sistema Informativo dell'Agenzia delle Entrate il 01/12/2017 con il n. 010302 - serie 3T. Il contratto di locazione risulta NON opponibile alla procedura. Si rende altresì noto che la società debitrice riferisce agli scriventi la pendenza sull'immobile di una pratica legale di sfratto.</p>	<p>All'u.i. si accede mediante androne del Fabbricato al piano terra con accesso diretto da Corso Giacomo Matteotti. Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono le pertinenze condominiali.</p>
	PRECISAZIONI
	<p>In fase di sopralluogo è stata accertata la chiusura di parte della loggia tramite un infisso in alluminio in difformità al progetto approvato. Tale difformità non potrà essere sanata e pertanto si ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la rimozione dell'infisso stesso. Dell'importo necessario alla rimozione dell'infisso se ne terrà conto nella valutazione del bene.</p>
	VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
	<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 delle singole unità immobiliari le spese di gestione dei servizi e varie. Per l'u.i. in questione la spesa mensile, dedotta dal tabulato redatto dal custode, aggiornata a settembre 2019, è pari a circa euro 47,00.</p>
	SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
	<p>Non risultano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.</p>

REGOLARITA' EDILIZIA
<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 Attività di Edilizia Libera del 08/09/2011, prot. n. 102695, con dichiarazione di fine lavori del 24/05/2013. Si è riscontrata la chiusura parziale della loggia con infisso in alluminio. Si ritiene che tale infisso debba essere rimosso con la messa in pristino dello stato dei luoghi. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto dell'importo necessario per la rimozione dell'infisso.</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 assolata	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	112,63
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,87

<i>a)xb)xc)</i>	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	:	€	181.277,99
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Latina (LT) - Corso Giacomo Matteotti n. 84, Fabbricato A Scala A, piano terzo, int. 9.	112,63	0,87	€ 1.850,00	€ 181.277,99	100,00%	€ 181.277,99

A tale valore si detrae l'importo necessario per la rimozione dell'infisso, stimato in circa euro 500,00.

	LOTTO N. 8 - Valore arrotondato di stima euro	€	180.780,00
--	--	---	-------------------