

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

**G. E.: Dr M. G. AGOZZINO**

***LOTTO 56***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 56** – 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 **quarto del Fabbricato A Scala C**, identificata con il numero di **interno 12**, con accesso da Corso Giacomo Matteotti n° 106.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **1 luglio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 542, con il vano scala e con l'androne condominiale del quarto piano.

<b>DATI CATASTALI</b>										
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita €	Piano
URB	141	51	154	1	A/2	5	4,5 vani	80 mq (79 mq)	429,95	4°
<b>CORRISPONDENZA CATASTALE</b>										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 56 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 56 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 56 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 154**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, rendita lire 2.390, Corso Giacomo Matteotti n. 74F piano : 4;  
 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. LT0266456 (n. 9826.1/2007) l'immobile assume la consistenza di 4,5 vani, la rendita di euro 371,85, l'indirizzo con l'indicazione del civico n. 106, dell'interno: 12 e della scala: C;  
 Con Variazione nel Classamento del 07/12/2007 prot. n. LT0321244 (n. 12140.1/2007) all'immobile viene assegnata la classe 5 e la rendita di euro 429,95;  
 A seguito di Diversa Distribuzione degli spazi interni del 28/10/2014 prot. n. LT0142283 (n. 29578.1/2014) l'immobile non subisce variazioni, all'indirizzo viene aggiunta l'indicazione dell'edificio: A;  
 Con Variazione nel Classamento del 27/10/2015 prot. n. LT0200294 (n. 96391.1/2015) all'immobile viene confermata la classe e la rendita;  
 Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 154 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 80 - totale escluse aree scoperte: mq. 79 assumendo l'attuale identificativo catastale.  
 La visura storica, aggiornata al 15/08/2019, 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"**).

<b>CONSISTENZA</b>						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	66,60	78,20	1,00	78,20	Netta circa mt. 3,00	4°
Logge	3,85		0,25	0,96		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>79,16</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano quarto del Fabbricato A Scala C, interno 12, avente accesso da Corso Giacomo Matteotti n° 106 Latina (LT). La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente ( <b>allegato n° 56 d</b> ).						

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

CARATTERISTICHE
<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° 56 i):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in marmo, marmettoni e gres ceramico;</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>- impianto di riscaldamento con radiatori; sorgente di calore (caldaia) di proprietà del conduttore;</li> <li>- la produzione di acqua calda sanitaria avviene con la 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>In atti sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (allegato n° 56 f).</p>

STATO DI OCCUPAZIONE
<p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Romanelli Angela nata a Bari (BA) il 12/05/1965 e domiciliata in Bari (BA) via G. Di Vagno 3, c.f. RMNNGGL65E52A6620. Il contratto (allegato n° 56 e) è stato sottoscritto in data 01/07/2018, per una durata di quattro anni, rinnovabile per altri quattro. E' stato acquisito e registrato in data 03/07/2018 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 5642 - serie 3T. Il contratto di locazione risulta <b>NON</b> opponibile alla procedura.</p>

PARTI COMUNI
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.

PRECISAZIONI
Non rilevate precisazioni significative da annoverare.

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 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 33,00.</p>

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
Non risultano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

REGOLARITA' EDILIZIA
<p>Reguardo 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 D.I.A. del 20/05/2014, prot. n. 69869, con dichiarazione di fine lavori del 30/10/2014, prot. n. 145900. E' necessario pertanto predisporre l'istanza per la richiesta dell'agibilità dell'immobile. 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.</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	: quarto con ascensore	1,00
	STATO CONSERVATIVO	: normale	1,00
	AFFACCIO	: su un solo lato	0,95
	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	79,16
	c) Prodotto dei coefficienti	: ad	0,84

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	: €	123.014,64
-----------------	---	-----	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 56 - Abitazione</b> Latina (LT) - Corso Giacomo Matteotti n. 106, Fabbricato A Scala C, piano quarto, int.12.	79,16	0,84	€ 1.850,00	€ 123.014,64	100,00%	€ 123.014,64

A tale valore si detrae l'importo necessario per la predisposizione della richiesta di agibilità, pari a circa euro 1.000,00.

<b>LOTTO N. 56 - Valore di stima arrotondato euro</b>	<b>€ 122.010,00</b>
---	---------------------