

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

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

***LOTTO 65***

***Scheda lotto***

**DESCRIZIONE**  
**BENE N° 65** – 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 **settimo del Fabbricato A Scala C**, identificata con il numero di **interno 21**, con accesso da Corso Giacomo Matteotti n° 106.

**SOPRALLUOGO**  
 In data **22 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

**CONFINI**  
 L'unità immobiliare confina con il sub 161, con il sub 546, con il vano scala e con l'androne condominiale del settimo 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	545	1	A/2	4	3 vani	62 mq (52 mq)	247,90	7°
<b>CORRISPONDENZA CATASTALE</b>										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti ( <b>allegato n° 65 c</b> ) e lo stato dei luoghi (rilievo - <b>allegato n° 65 d</b> ). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile ( <b>allegato n° 65 b</b> ).										

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

L'immobile si costituisce a seguito di Variazione del 06/11/2007 prot. n. LT0286065 – Frazionamento e Fusione (n. 10721.1/2007) con la seguente identificazione catastale: Foglio 141 part. 51 **sub 545**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 3 vani, rendita euro 247,90, Corso Giacomo Matteotti n. 106, piano : 7, interno: 21, scala: C;

Con Variazione nel Classamento del 12/03/2008 prot. n. LT0067273 (n. 2645.1/2008) 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 545 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 62, totale escluse aree scoperte di mq. 52, 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	43,65	52,00	1,00	52,00	Netta circa mt. 3,00	7°
Balcone	47,00		0,25	11,75		
<b>Superficie convenzionale complessiva mq.</b>				<b>63,75</b>		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano settimo del Fabbricato A Scala C, interno 21, 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° 65 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° 65 i</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimentazione in prefinito laminato;</li> <li>- pavimento e rivestimento dei locali di servizio in monocottura ceramica;</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 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 non sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.</p>

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>
<p>L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. al signor Forgiione Emanuele nato a Latina (LT) il 20/10/1982 e domiciliato in Latina (LT) C/so Matteotti 106, c.f. FRGMNL82R20E472P.</p> <p>Il contratto (<b>allegato n° 65 e</b>) è stato sottoscritto in data 01/05/2018, per una durata di quattro anni, con rinnovo automatico per ulteriore quattro. E' stato acquisito e registrato in data 10/05/2018 nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate con il n. 4088 - serie 3T. Il contratto di locazione risulta <b>NON</b> opponibile alla procedura.</p>

<b>PARTI COMUNI</b>
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.

<b>PRECISAZIONI</b>
Non rilevate 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>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 22,00.</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. Dall'accesso agli atti, effettuato presso gli uffici di competenza del Comune di Latina, per tale immobile, non si sono riscontrati ulteriori titoli edilizi autorizzativi rispetto alle licenze originarie già richiamate in premessa dell'elaborato peritale. Comunque, dalla cronistoria catastale, si evince che l'immobile nell'anno 2007 ha subito modifiche di consistenza a seguito di "Fusione e Frazionamento" che fa presumere che siano state apportate modifiche alla distribuzione interna. Per tale motivo si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione di tale variazione mediante "Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. 380/2001, ed alla richiesta dell'agibilità. Si ribadisce, comunque, la corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi accertato. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dell'importo necessario 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	:	settimo con ascensore	1,01
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE	:	discretamente assoluta	0,98
	ALTEZZA SOFFITTI	:	media	1,00
	VISTA	:	libera	1,00
	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	63,75
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,92

<i>a)xb)xc)</i>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	:	€	108.502,50
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 65 - Abitazione</b> Latina (LT) - Corso Giacomo Matteotti n. 106, Fabbricato A Scala C, piano settimo, int. 21.	63,75	0,92	€ 1.850,00	€ 108.502,50	100,00%	€ 108.502,50

A tale valore si detrae l'importo necessario per la regolarizzazione delle variazioni riscontrate ("Accertamento di Conformità" ai sensi del D.P.R. 380/2001) e per la richiesta di agibilità, stimato in circa euro 3.000,00.

	€	3.000,00
<b>LOTTO N. 65 - Valore di stima arrotondato euro</b>		<b>€ 105.500,00</b>