

PERIZIA ESTIMATIVA



LOTTO 259

Scheda lotto

DESCRIZIONE
BENE N° 259 – 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 **quindicesimo** del "**Fabbricato C**" (meglio noto come Grattacielo Pennacchi), identificata con il numero di **interno 86**, con accesso da Viale Don Giuseppe Morosini n° 125.

SOPRALLUOGO
 In data **6 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

CONFINI
 L'unità immobiliare confina con il sub 500, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del quindicesimo 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	242	1	A/2	4	4,5 vani	93 mq (90 mq)	371,85	15°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (allegato n° 259 c) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 259 d). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 259 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 **242**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita lire 2.151, Via Don Morosini n. 125 piano : 15;

Con Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992 all'immobile viene attribuita la Rendita di lire 1.170.000;

Con ulteriore Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994 viene attribuita all'immobile una rendita pari a lire 720.000, pari ad euro 371,85;

Con Variazione del 11/12/1998 – Diversa Distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 4956.1/1998) l'immobile non subisce variazioni, l'indirizzo con l'indicazione dell'interno: 86;

Con Variazione del 11/12/1998, in atti dal 04/02/2000 - Convalida Classamento Docfa del 29/12/99 (n. 4956.4/1998) all'immobile viene confermata la classe e la rendita di lire 720.000 pari ad euro 371,85, l'indirizzo Via Don G. Morosini;

Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 242 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 93 - totale escluse aree scoperte: mq. 90;

A seguito di Variazione Toponomastica del 05/08/2017 prot. n. LT0098255 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26622.1/2017) l'indirizzo viene indicato Viale Don Giuseppe Morosini n. 125 piano: 15, interno: 86, 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 (**allegato "B"**) .

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	71,60	84,50	1,00	84,50	Netta circa mt. 2,80	15°
Balcone e Loggia	8,25		0,25	2,06		
Superficie convenzionale complessiva mq.				86,56		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano quindicesimo del Fabbricato "C", int. 86, avente accesso da Viale Don G. Morosini n° 125 Latina (LT). La consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare sono rappresentate dal rilievo grafico allegato alla presente (allegato n° 259 d).						

**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° 259 i):

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

E' dotato di:

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

La qualità dei materiali impiegati è da ritenersi mediocre.

L'impianto elettrico è autonomo, mentre l'impianto idrico risulta centralizzato per l'intero "Fabbricato C".

Esistono in atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato n° 259 f).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Perkovic Maria Teresa nata a Latina (LT) il

29/03/1964 domiciliata in Latina (LT) via Isonzo 45 c.f.

PRKMTR64C69E472L.

Il contratto (allegato n° 259 e) è stato sottoscritto in data

01/03/2019, per una durata di quattro anni e rinnovo automatico per altri quattro. E' stato acquisito

e registrato nel Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze -

Agenzia delle Entrate in data

12/03/2019 con il n. 2532 - serie 3T. Per quanto riportato e rilevato

il contratto di locazione in essere risulta **NON** opponibile alla procedura.

PARTI COMUNI

All'u.i. si accede mediante androne del Fabbricato al piano terra con accesso diretto da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125. Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono le pertinenze condominiali.

PRECISAZIONI

Non rilevate precisazioni significative da annoverare.

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 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 86,00.

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. Nello specifico si evidenzia che l'ultimo titolo edilizio presentato è una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 14/04/2011, prot. n. 42902. In atti non è presente la dichiarazione di fine lavori. Per tale motivo, essendo i lavori comunque ultimati, sarà necessario procedere alla presentazione della stessa. Altresì, si dovrà richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto dell'importo necessario per la definizione delle procedure tecniche sopra 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 al paragrafo relativo della relazione generale. 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 a metro quadrato.

Caratteristiche e coefficienti correttivi

APPARTAMENTO	PIANO	: quindicesimo con ascensore	1,03
	STATO CONSERVATIVO	: normale	1,00
	AFFACCIO	: su un solo lato	0,95
	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	86,56
	c) Prodotto dei coefficienti	: ad	0,91
a)xb)xc)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	: €	145.723,76

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 259 - Appartamento Latina (LT) - Viale Don Giuseppe Morosini n. 125, Fabbricato C, int. 86, piano quindicesimo.	86,56	0,91	€ 1.850,00	€ 145.723,76	100,00%	€ 145.723,76
A tale valore si detrae l'importo necessario per la presentazione del Certificato di Fine Lavori e per richiedere l'agibilità, stimato in circa euro 1.500,00.						€ 1.500,00
LOTTO N. 259 - Valore arrotondato di stima euro						€ 144.220,00