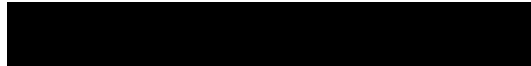


PERIZIA ESTIMATIVA



LOTTO 242

Scheda lotto

DESCRIZIONE
BENE N° 242 – 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 **tredicesimo** del "**Fabbricato C**" (meglio noto come Grattacielo Pennacchi), identificata con il numero di **interno 74**, con accesso da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125.

SOPRALLUOGO
 In data **10 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

CONFINI
 L'unità immobiliare confina con il sub 447, con il vano ascensore e con l'androne condominiale del tredicesimo 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	230	1	A/2	4	5 vani	mq. 90 - mq. 88	413,17	13°
CORRISPONDENZA CATASTALE										
Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (allegato n° 242 c) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 242 d). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 242 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 230**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita lire 2.151, Via Don Morosini n. 125 piano : 13;

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;

A seguito di Variazione del 11/12/1998 Diversa Distribuzione degli spazi interni Ristrutturazione (n. 4956.1/1998) l'immobile non subisce variazioni, l'indirizzo l'indicazione dell'interno: 74;

Con Variazione del 11/12/1998, in atti dal 04/02/2000 - Convalida Classamento Docfa del 29/12/99 (n. 4956.3/1998) all'immobile viene confermata la classe e la rendita di lire 720.000 pari ad euro 371,85, l'indirizzo Via Don G. Morosini;

A seguito di Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/06/2013 prot. n. LT0098945 (n. 13457.1/2013) l'immobile acquisisce la consistenza di 5 vani, la rendita di euro 413,17, l'indirizzo l'indicazione dell'edificio: C;

Con Variazione del Classamento del 17/02/2014 prot. n. LT0021637 (n. 2773.1/2014) 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 230 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 90 - totale escluse aree scoperte: mq. 88;

A seguito di Variazione Toponomastica del 05/08/2017 prot. n. LT0098250 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26617.1/2017) l'indirizzo viene indicato Viale Don Giuseppe Morosini n. 125 piano: 13, interno 74, edificio: C, 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"**).

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	74,90	88,30	1,00	88,30	Netta circa mt. 2,80	13°
Balcone e Loggia	8,25		0,25	2,06		
Superficie convenzionale complessiva mq.				90,36		
Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano tredicesimo del Fabbricato "C", int. 74, 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° 242 d).						

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° 242 i):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ed in legno con vetro singolo; - porte interne in legno tamburato; presenza di porta in legno con vetro. <p>E' dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La qualità dei materiali impiegati è da ritenersi mediocre.</p> <p>L'impianto elettrico è autonomo, mentre l'impianto idrico risulta centralizzato per l'intero Fabbricato "C".</p> <p>In atti sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (allegato n° 242 f).</p>

STATO DI OCCUPAZIONE
<p>L'immobile è stato concesso in locazione dalla PENNACCHI C. S.P.A. alla signora Rognoni Pasqualina, nata a Nettuno (RM) il 27/07/1962, domiciliata in Latina (LT) via Don Morosini 125, c.f. RGN PQL 62L67 F880N. Il contratto (allegato n° 242 e) è stato sottoscritto in data 01/07/2005 per una durata di quattro anni con rinnovo per ulteriori quattro. In data 29/11/2006 il Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di locazione con n. 1316 - serie 3T. In data 31/07/2017 il contratto è stato prorogato sino al 30/06/2021. Il contratto di locazione risulta NON opponibile alla procedura.</p>

PARTI COMUNI
L'immobile ha accesso diretto da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125 e le uniche parti comuni con le altre unità immobiliari sono le parti 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 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 91,00.</p>

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

REGOLARITA' EDILIZIA
<p>Riguardo la realizzazione del complesso edilizio si rimanda alla descrizione dei titoli abilitativi elencati nella parte generale dell'elaborato peritale. Si evidenzia che l'ultimo titolo edilizio, presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Latina è una D.I.A. del 01/03/2011, prot. n. 24193, fascicolo 78/11, con dichiarazione di fine lavori del 31/05/2013, prot. n. 0076303. In atti non è presente l'agibilità dell'appartamento e, pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dell'importo necessario per la sua richiesta.</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 con l'applicazione di coefficienti correttivi. Di seguito la specifica relativa alla definizione di tale valore al metro quadrato.

Caratteristiche e coefficienti correttivi

APPARTAMENTO	PIANO	:	tredicesimo con ascensore	1,02
	STATO CONSERVATIVO	:	normale	1,00
	AFFACCIO	:	su un solo lato	0,95
	ESPOSIZIONE	:	discretamente assolata	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	90,36
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,90

<i>a)xb)xc)</i>	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	:	€	150.449,40
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 242 - Appartamento Latina (LT) - Viale Don Giuseppe Morosini n. 125, Fabbricato C, int. 74, piano tredicesimo.	90,36	0,90	€ 1.850,00	€ 150.449,40	100,00%	€ 150.449,40

A tale valore si detrae l'importo necessario per la richiesta dell'agibilità, stimato in circa euro 1.000,00.

				€	1.000,00
LOTTO N. 242 - Valore arrotondato di stima euro				€	149.450,00