

PERIZIA ESTIMATIVA



LOTTO 267

Scheda lotto

DESCRIZIONE

BENE N° 267 – 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 91**, con accesso da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125.

SOPRALLUOGO

In data **24 maggio 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il sub 650, 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	651	1	A/2	4	4,5 vani	88 mq (85 mq)	371,85	15°

CORRISPONDENZA CATASTALE

E' stato necessario effettuare una Variazione Catastale in quanto l'u.i. censita al Foglio 141 particella 51 sub 247 è stata oggetto di frazionamento. A seguito di tale Variazione del 17/03/2020, prot. n. LT0021329, in atti dal 18/03/2020 (n. 8124.1/2020) l'immobile è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina: **Foglio 141 particella 51 sub 651**. Esiste, pertanto, corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (**allegato n° 267 c**) e lo stato dei luoghi (rilievo - **allegato n° 267 d**). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (**allegato n° 267 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 247**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita lire 2.151, Via Don G. 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 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie alla part 51 sub 247 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 90 - totale escluse aree scoperte: mq. 87;
A seguito di Variazione Toponomastica del 05/08/2017 prot. n. LT0098257 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26624.1/2017) l'indirizzo viene indicato Viale Don Giuseppe Morosini n. 125 piano: 15.
A seguito di Variazione del 17/03/2020, prot. n. LT0021329, in atti dal 18/03/2020 - Divisione - Fusione - Ampliamento - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Ristrutturazione (n. 8124.1/2020) l'u.i. viene censita al Foglio 141 particella 51 sub 651, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale: mq. 88, totale escluse aree scoperte: mq. 85, rendita euro 371,85, Viale Don Giuseppe Morosini n. 125, piano: 15, interno : 91, assumendo l'attuale identificativo catastale.
La visura storica, aggiornata al 19/03/2020, 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"**) .

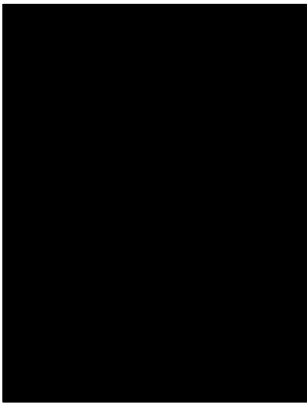
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza d'interpiano	Piano
Abitazione	72,10	85,20	1,00	85,20	Netta circa m 2,80	15°
Balcone e Loggia	8,25		0,25	2,06		
Superficie convenzionale complessiva mq.				87,26		

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. 91, 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° 267 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° 267 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 non installata); - la produzione di acqua calda sanitaria avviene in combinato con la sorgente di calore (caldaia) non installata. 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". In atti sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (allegato n°267 f).

STATO DI OCCUPAZIONE


PARTI COMUNI
L'immobile ha accesso diretto da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125. Le uniche parti comuni con le altre unità immobiliari sono le parti condominiali.

PRECISAZIONI
Si fa rilevare che alcune unità immobiliari cadute in esecuzione, quali la presente, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria hanno subito modifiche. Mediante annessioni o frazionamenti si sono originate nuove unità immobiliari ovvero modifiche alla consistenza. Per alcuni degli immobili interessati non risultano completati i lavori o, se completati, non sono state ancora trasmesse le Comunicazioni di Fine Lavori e di Collaudo relative ai vari titoli presentati e gli aggiornamenti delle planimetrie catastali presso gli Uffici Provinciali del Territorio. Nella fattispecie l'u.i. si è originata a seguito di frazionamento dell'u.i. censita al Foglio 141 part. 51 sub 247 (oggetto di pignoramento). A seguito di richiesta formulata dagli Esperti il G.E. autorizzava la Variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria. Con l'aggiornamento catastale l'immobile assume il seguente identificativo catastale: foglio 141 particella 51 sub 651.

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. Ad oggi, nel caso in cui l'immobile fosse locato, sarebbero poste a carico delle singole unità immobiliari le spese di gestione dei servizi e varie.

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. 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 al 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	:	libero da locazione	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	87,26
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,91

a)xb)xc)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	:	€	146.902,21
----------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 267 - Appartamento Latina (LT) - Viale Don Giuseppe Morosini n. 125, Fabbricato C, piano quindicesimo, int. 91.	87,26	0,91	€ 1.850,00	€ 146.902,21	100,00%	€ 146.902,21
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. 267 - Valore arrotondato di stima euro						€ 145.400,00