

PERIZIA ESTIMATIVA



LOTTO 250

Scheda lotto

LOTTO N. 250

1/3

DESCRIZIONE

BENE N° 250 – 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 **quattordicesimo** del "Fabbricato C" (meglio noto come Grattacielo Pennacchi), identificata con il numero di **interno 80**, con accesso da Viale Don Giuseppe Morosini n. 125.

SOPRALLUOGO

In data **3 giugno 2019** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato "A"**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il sub 495, con il vano scala condominiale e con l'androne condominiale del quattordicesimo 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	236	1	A/2	4	4,5 vani	90 mq (88 mq)	371,85	14°

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (**allegato n° 250 c**) e lo stato dei luoghi (rilievo - **allegato n° 250 d**). Si allega, inoltre, la visura storica aggiornata dell'immobile (**allegato n° 250 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 236**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita lire 2.151, Via Don G. Morosini n. 125 piano: 14;
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 236 viene attribuita una Superficie catastale totale di mq. 91 - totale escluse aree scoperte: mq. 88;
A seguito di Diversa distribuzione degli spazi interni del 15/07/2016 prot. n. LT0102962 (n. 32689.1/2016) l'immobile non subisce variazioni, l'indirizzo l'indicazione dell'interno: 80, della scala: U, dell'edificio: C;
Con Variazione del Classamento del 12/07/2017 prot. n. LT0078108 (n. 13002.1/2017) all'immobile viene confermata la classe e la rendita;
A seguito di Variazione Toponomastica del 05/08/2017 prot. n. LT0098253 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26620.1/2017) l'indirizzo viene indicato Viale Don Giuseppe Morosini n. 125 piano: 14, interno 80, scala: U, 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	74,70	88,40	1,00	88,40	Netta circa mt. 2,80	14°
Balcone e Loggia	8,25		0,25	2,06		
Superficie convenzionale complessiva mq.				90,46		

Il bene non è divisibile in natura. Fa parte del complesso immobiliare realizzato dalla Società Pennacchi C. S.R.L., posto al piano quattordicesimo del Fabbricato "C", int. 80, 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° 250 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° 250 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 ed in legno con vetro singolo; - porte interne in legno tamburato. E' dotato di: - sola schermatura di impianto termico autonomo (sorgente di calore presente al momento del sopralluogo); - la produzione di acqua calda sanitaria avviene in combinato con la sorgente di calore (caldaia) presente al momento del sopralluogo. 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 non sono presenti le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE


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
Si fa rilevare che nell'ambiente soggiorno il pavimento presenta una piccola area che necessita di integrazione del rivestimento e di una generale revisione dell'intera superficie calpestabile. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dell'importo necessario alla risoluzione della problematica riscontrata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
Sul bene pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da informazioni assunte direttamente dall'Amministrazione della società PENNACCHI C. S.R.L., per l'unità immobiliare in oggetto, non sono presenti vincoli od oneri condominiali. 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 presso gli uffici tecnici del Comune di Latina è una D.I.A. del 07/04/2011, prot. n. 39891, fascicolo n° 148/11, cui ha fatto seguito una proroga del 17/04/2014, prot. 55449, e dichiarazione di fine lavori del 14/04/2016 (28/07/2016 - prot. n. 104152). In atti non è presente l'agibilità dell'appartamento e, pertanto, si dovrà procedere alla sua richiesta. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si terrà conto dell'importo necessario per la definizione della procedura tecnica sopra citata.

LOTTO N. 250
3/3
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	:	quattordicesimo 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	90,46
	c) Prodotto dei coefficienti	:	ad	0,91

<i>a)xb)xc)</i>	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	:	€	152.289,41
-----------------	---	---	---	------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Prod. Coeff.	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 250 - Appartamento Latina (LT) - Viale Don Giuseppe Morosini n. 125, Fabbricato C, int. 80, piano quattordicesimo.	90,46	0,91	€ 1.850,00	€ 152.289,41	100,00%	€ 152.289,41
A tale valore si detrae l'importo necessario per richiedere l'agibilità e per revisionare ed integrare la pavimentazione mancante nel soggiorno, per una superficie di circa mq. 15,00, stimato in circa euro 2.500,00						€ 2.500,00
LOTTO N. 250 - Valore arrotondato di stima euro						€ 149.790,00