Comune di Latina

PERIZIA DI STIMA PER 131 UNITÀ IMMOBILIARI DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LATINA, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' PENNACCHI C. S.R.L.

Corso Matteotti- Via Pisacane – Viale Don Morosini



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
ARCHITETTO U.E.
FABIO SCALZI
N° 258 SEZ. A
LATINA

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA

SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355

www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

SOMMARIO

Cap. 1°-	Premessa	pag. 2
Cap. 2°-	Proprietà degli immobili	pag. 3
Cap. 3°-	Cenni storici, descrizione, destinazione e dimensioni del complesso immobiliare	pag. 3
Cap. 4°-	Identificazione catastale	pag.11
Cap. 5°-	Situazione urbanistica	pag.11
Cap. 6°-	Criteri di stima e valutazione degli immobili	pag.14

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Fabio Scalzi, con studio in Latina, Via Don Morosini n125, iscritto all'albo degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Latina al n° A258 , ha ricevuto incarico dalla "Società PENNACCHI C. S.r.l.", C.F. 80159490582, con sede in Roma, via Monte Santo n°52 di redigere una perizia di stima di stima riguardante n. 131 immobili del complesso edilizio denominato "GRATTACIELO PENNACCHI", composto da tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C" siti in Latina, Via Don Morosini, Via Adua, Corso G. Matteotti e Via C. Pisacane.

Al fine di espletare l'incarico il perito si recava in varie occasioni presso il complesso immobiliare in oggetto e procedeva alla visione sullo stato di fatto e quant'altro necessario all'espletamento dell'incarico oltre all'accesso presso gli uffici del Comune de del Catasto.

2. PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare in esame pervenne, insieme al preesistente complesso immobiliare già denominato "Casa del Contadino", ai fratelli Pennacchi Cesare, Guido, Quirino in virtù dell'atto di compravendita del notaio dr. Mario Giuseppe Corbò di Latina, in data 22 giugno 1960, Repertorio n°19400 e Raccolta n°4680, registrato a Latina in data 1° luglio 1960 al n°16 Vol. 31.

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA

SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355

www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

3. CENNI STORICI E DESCRIZIONE, DESTINAZIONE E DIMENSIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Sembra opportuno allo scrivente perito, descrivere l'intero complesso in quanto il valore dei singoli immobiliè determinato anche dalla conformazione e dalle caratteristiche dell'intero complesso edilizio nella sua globalità.

Il complesso immobiliare è situato a Latina, a circa 200 metri da Piazza del Popolo (la piazza principale della città di forma radiocentrica), in un area delimitata a nord-ovest da Corso G. Matteotti, a nord-est da Via Adua, a sud-est da Via don Morosini e a sud-ovest da Via C. Pisacane. Risulta edificato su un lotto di terreno di forma quadrangolare del quale occupa, con una piastra commerciale al piano terra, la totalità dell'area.

L'Impresa di Costruzioni "Cesare Pennacchi", commissionò all'arch. Ugo Mariani di Roma la progettazione dei fabbricati "A" e "B". Il fabbricato "C" lo progettò l'ing. Alberto Simongini di Roma, mentre tutte le progettazioni in variante e la progettazione finale dell'edificio "C" sono state eseguite dall'ingegner Ferruccio Scalzi.

I lavori iniziarono nel 1962, e nel 1970 il complesso era ormai ultimato e spiccava al centro un edificio all'avanguardia: una torre di ventitre piani con piano terra commerciale ed una galleria che lo attraversa.

Al piano terra è stata realizzata una piastra commerciale composta, oggi, da 21 negozi oltre un ripostiglio e la galleria interna, sopra di essa sono collocati tre corpi di fabbrica destinati il piano primo ad uffici e i restanti piani a residenze, che si descrivono qui di seguito:

- l'edificio A, composto da tre corpi scala A, B e C, con accesso diretto da Corso Matteotti è composto da otto piani fuori terra con n° 6 uffici al piano primo e da n° 62 abitazioni;
- l'edificio B, composto da tre corpi scala A, B e C, con accesso diretto da Via Carlo Pisacane, di dieci pian fuori terrai ed è composto da n°61 abitazioni;
- l'edificio C (grattacielo), composto da due corpi scala, con accesso diretto da Via Don Morosini, da Via Adua e dall'interno dalla "galleria" della piastra commerciale, è alto ventitre piani ed è composto da n°21 uffici ai piani primo e secondo e da n°177 residenze oltre la portineria, un ripostiglio e due locali deposito.

Il piano interrato sottostante la piastra, dell'altezza di m 4,50, è servito da due rampe a senso unico: una di accesso da via Don Morosini della larghezza di 4,50 m, e l'altra di uscita che si

immette su Via C. Pisacane della larghezza di m 3,80.

Al suo interno si trovano alcuni locali tecnologici di servizio all'intero complesso immobiliare oltre al fine corsa dei vani ascensori del grattacielo ed alcune cantine e magazzini; tutta la rimanente superficie è destinata ad attività di autorimessa privata con una capienza di n°158 autovetture e 38 ciclomotori.

Tale autorimessa viene parzialmente illuminata ed areata anche attraverso le aperture poste nell'intercapedine che corre lungo tutto il suo perimetro; la fruibilità della stessa viene inoltre garantita oltre che dagli accessi sopra descritti da un apposito ascensore che lo collega con la "galleria" del piano terra e con l'ulteriore parcheggio posto sulla copertura della piastra commerciale.

Il piano terra (piastra commerciale), è interamente destinato a negozi, ricalca il perimetro del lotto di proprietà ed è attraversato longitudinalmente da una ampia "galleria", con accesso diretto da Via Don Morosini e da Corso Matteotti e altro accesso secondario da Via Adua.

Questo collegamento con le unità soprastante determina parte delle influenze "ascendenti" dei singoli immobili sia abitativi che uffici.

Tutte le rifiniture degli spazi commerciali sono di buon livello sia dal punto di vista estetico che per la qualità dei materiali utilizzati: tutte le vetrine sono state realizzate con un identico profilo in lega di alluminio nero, con ampie quadrature di vetro del tipo antisfondo mentre le pavimentazioni sono in marmo Trani e similari, dando cosi un senso di ordine e non di diversità per tutto il piano terra su strada.

La galleria, chiusa verso l'esterno da grandi cristalli dotati di meccanismi automatici per l'apertura e chiusura, presenta rifiniture di ottima qualità: dal materiale usato per la pavimentazione (marmi pregiati), alla illuminazione (corpi illuminanti di designer), all'impianto di climatizzazione automatico. È dotato di impianto di sorveglianza (telecamere) oltreché di impianto antincendio secondo le norme vigenti.

Dalla terrazza di copertura della piastra commerciale, posta a quota +4.80 ml dal piano stradale, si ergono i tre corpi di fabbrica sopra citati; l'area di copertura – libera dal sedime dei fabbricati e da blocchi tecnici quali lucernari, cavedii ecc. – risulta destinata a parcheggio libero, riservato ai fruitori dei locali commerciali di cui al piano sottostante.

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

Tale parcheggio, adeguatamente illuminato anche nelle ore notturne è dotato di appropriata segnaletica, ha accesso sia carrabile, tramite rampa, da via Adua, sia pedonale dall'interno della galleria e dall'autorimessa posta al piano interrato, con un apposito impianto ascensore di adeguata capienza per lepersone e per i carrelli del supermercato ubicato al piano terra..

Le strutture portanti dei fabbricati sono state realizzate in calcestruzzo armato come di seguito descritto:

- edifici A e B: travi e pilastri su plinti isolati e travature di collegamento; solai di tipo misto con travetti in c.a. e volterrane.
- Edificio C (grattacielo): fondazioni a trave rovescia su platea generale in c.a.; solai misti tipo "Atlante" con travetti gettati in opera, pareti esterne in cemento armato; pilastratura continua a parete e travature nei due sensi costituiscono l'ossatura in cemento armato dell'edificio.

Tutte le tamponature esterne degli edifici A e B, e in parte dell'edificio C che è stato realizzato con le pareti esterne in cemento armato, sono a cassa vuota con mattone forato all'esterno e foratino per il parametro interno; i divisori tra i vari appartamenti sono in forati e le tramezzature in foratini.

Le pavimentazioni delle abitazioni e degli uffici sono state eseguite prevalentemente con marmittoni delle dimensioni di cm 40x40 ed in marmo di Trani delle dimensioni di cm 25x50, mentre per i locali di uso comune quali scale, pianerottoli è stato usato marmo Trani 30x60.

Relativamente all'edificio C tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica 20x20 e 30x30 cm; mentre la pavimentazione delle scale e dei piani di disimpegno è stata realizzata con gomma Pirelli e/o materiali plastici.

La pavimentazione delle terrazze praticabili poste in copertura di tutti gli edifici sono in marmette di cemento 20x20 mentre sui terrazzi di piano degli edifici A e B sono state usate tesserine di maiolica, per l'edificio C sono state usate piastrelle in gres rosso 7,5x15 cm.

La pavimentazione della galleria e di tutti i corridoi di accesso sono stati realizzati con granito di diversa colorazione.

Per l'autorimessa e per i locali tecnici la pavimentazione è stata eseguita parte con piastrelle di gres rosso 7,5x15 ed in parte con massetto di conglomerato cementizio lisciato.

Alcuni immobili hanno subito sia trasformazioni che ristrutturazioni nel corso del tempo.

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

Tutti gli infissi esterni dei fabbricati A e B sono stati realizzati in legno Douglas verniciato, mentre per l'edificio C gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato.

Gli avvolgibili sono in legno Douglas per gli edifici A e B, mentre le bussole interne sono parte in abete verniciato e parte in mogano. Per l'edificio C gli avvolgibili sono in PVC pesante e le bussole interne in mogano lucido.

Tutti i portoncini di accesso alle unità immobiliari sono in mogano ed in parte del nuovo tipo blindato.

Le porte di accesso alla galleria da Corso G. Matteotti e da Via Don Morosini sono state realizzate in cristallo su infissi in alluminio e sono controllate da un sensore elettronico che ne abilita automaticamente l'apertura e la chiusura.

L'acqua potabile proviene dalla conduttura comunale ed attraverso un sistema di autoclavi, separate per ogni singolo edificio, viene distribuita in tutte le unità immobiliari del complesso da unico punto di spillatura.

Tutta la rete di raccolta delle acque nere delle unità immobiliari, così come la rete di raccolta delle acque bianche meteoriche, confluisce nei collettori fognanti comunali posti su via Don Morosini, Via Adua, Corso G. Matteotti e Via C.Pisacane.

Gli impianti elettrici, TV e videocitofono sono funzionanti ed atti allo scopo preposto e suddivisi per corpo di fabbrica.

Nella galleria commerciale, nei negozi, negli uffici del 1° piano dell'edificio A e negli uffici del 1° e 2° piano dell'edificio C è in funzione un impianto di trattamento aria con funzioni di riscaldamento e di raffreddamento.

Per quanto riguarda il solo riscaldamento, tutte le unità immobiliari ad eccezione di quelle sopra descritte sono dotate di un impianto autonomo alimentato a gas metano con caldaie murali.

I collegamenti ai vari piani avvengono per i fabbricati A e B sono serviti entrambi da tre corpi scala e da tre ascensori della portata di 320 kg (4 persone) che consentono la fruibilità degli edifici dal piano terra all'ultimo piano.

Le scale di forma rettangolare a due rampe, sono completamente illuminate da luce naturale e, nelle ore notturne, dalla luce artificiale.

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

L'accesso alle scale avviene direttamente dall'esterno dal marciapiede prospiciente il fabbricato, mentre l'accesso agli ascensori avviene da un pianerottolo rialzato all'interno del vano scala.

Il fabbricato C è servito da due scale fino al 20° piano e una per il 21° e 22° e superattico nonché da 4 ascensori fino al piano 16° e 2 fino al 22°, dei quali uno utilizzato anche come montacarichi e lettiga.

L'accesso al blocco scale e ascensori dell'edificio C avviene da un confortevole ed ampio androne con funzione di collegamento e raccordo tra la galleria, via Don Morosini e via Adua.

Per il metodo di calcolo delle superfici si rifà alle norme:

- UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio.
- D.P.R. n°138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina, del Comune di Latina, catasto fabbricati, al foglio 141, particella 51, vari sub come meglio indicati nelle tabelle allegate.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il metodo scelto per questa stima immobiliare è il "metodo di confronto" in quanto lo stesso risulta, rispetto ad altri, come il "metodo di capitalizzazione" maggiormente attinente alla presente situazione.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e/o di prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, loro destinazioni urbanistiche qualità dei terreni esposizione altimetrie e morfologia del territorio, rapporti con i

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

centri abitati, per gli immobili: livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, affacci, luminosità esposizione, ecc) dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili/beni quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare – Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni/informazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo del confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il metodo del confronto di mercato è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso al mondo e quello applicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari in Italia e dagli International Valuation Standards.

Il bene in caso di vendita deve necessariamente oggetto di alcuni costi relativi alla fruibilità del bene stesso.

I costi si riferiscono al mero ripristino minimo per il riuso dell'unità immobiliare.

Il valore di stima quindi rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, ci si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una più corretta determinazione del valore commerciale.

Per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di considerare anche altri riferimenti quali le quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) fornite dal'Agenzia del Territorio e secondo la capitalizzazione dei redditi.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il giudizio di stima come segue.

APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA SULLE QUOTAZIONI O.M.I.

Solo quale elemento aggiuntivo e di confronto si è provveduto anche a consultare il sito

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

dell'Agenzia del Territorio in particolare la sezione denominata O.M.I.

Tali quotazioni attuali per questa zona individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona O.M.I.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona O.M.I. di appartenenza. Valori ottenuti dalla descritta banca dati non possono sostituire la stima ma sicuramente sono un buon ausilio al processo estimale in quanto deducibili da tutti i professionisti e da essi comunemente condivisi.

Le tabelle che seguono riportano le quotazioni immobiliari relative alla zona O.M.I. "B1" denominata "Centrale/Nucleo Storico delimitato dalle Vie Milazzo, Ezio, Terenzio, Alfieri, Botticelli, Giotto, Porfiri, Bixio, Aspromonte, Villafranca, Cesare A." del Comune di Latina. Tali quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie e pertanto non sono incluse nell'intervallo, quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie.

Facendo riferimento alle indagini di mercato sopra riportate ed alle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari si calcolano i valori normali unitari secondo la seguente formula contenuta nell'allegato al provvedimento emanato dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 27.07.2007:

Valore normale unitario = Val OMI Min + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

dove il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti k1 (taglio superficie) e k2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: K = [k1 + (3 x k2)] / 4

dove i valori di k1 e k2 sono dati dalle seguenti tabelle:

1. <u>k1 in base al taglio di superficie</u>:

- fino a 45 mq = 1
- oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

- oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

- oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

- oltre 150 mq = 0

2. k2 in base ai livelli di piano:

- piano seminterrato = 0

- piano terreno = 0,2

- piano primo = 0,4

- piano intermedio = 0,5

- piano ultimo = 0,8

- piano attico = 1

Nella tabella riassuntiva vengono attribuiti ad ogni singola unità immobiliare, i coefficienti k1 e k2 e calcolato il relativo coefficiente K. Come si legge dalla tabella riassuntiva dei valori e dei dati identificativi delle singole n. 131 unità immobiliari.

VALUTAZIONE FINALE

Quindi a seguito di dettagliata analisi dell'intero compendio formato da n. 131 unità immobiliari situate all'interno del complesso edilizio della proprietà Pennacchi SPA in Latina oggetto della presente perizia estimativa, sulla scorta dell'incarico assunto come in epigrafe descritto, il valore commerciale dell'intero bene somma complessivamente ad euro 22.100.154,88 (euro ventiduemilionicentomilacentocinquantaquattroeuro/88).

Si allega dettagliata tabella contenente ogni dato catastale e di consistenza oltre che al valore a mq. per ogni immobile oggetto della presente stima.

Latina, li 09 ottobre 2023

Il professionista incaricato

Dott. Arch. FABIO SCALZI
Viale Don Morosini, 125 – 04100 LATINA
SCL FBA 56H14 L719P - 00994080596
tel. & fax 0773 691355
www.studioscalzi.it
e-mail: info@studioscalzi.it

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
8	A	Matt.82	A	3°	9	112,63	109	A/2	5	0,87	1.950,00 €	191.076,80 €	500,00 €	190.576,80 €	
52	A	Matt.106	C	3°	9	78,88	151	A/2	4	0,84	1.950,00 €	129.205,44 €	1.000,00 €	128.205,44 €	
53	A	Matt.106	C	4°	10	113,56	152	A/2	5	0,87	1.950,00 €	192.654,54 €	1.000,00 €	191.654,54 €	
56	A	Matt.106	C	4°	12	79,16	154	A/2	5	0,84	1.950,00 €	129.664,08 €	1.000,00 €	128.664,08 €	
65	A	Matt.106	C	7°	21 attico	63,75	545	A/2	4	0,92	1.950,00 €	114.367,50 €	3.000,00 €	111.367,50 €	
66	A	Matt.106	C	7°	21attico	60,13	546	A/2	4	0,92	1.950,00 €	107.873,22 €	3.000,00 €	104.873,22 €	
67	A	Matt.106	C	8°	22	59,18	163	A/2	4	0,88	1.950,00 €	101.552,88 €	3.500,00 €	98.052,88 €	
	A	**TOTALE**	C			**454,66**						**775.317,66 €**	**12.500,00 €**	**953.394,46 €**	
TOT.		**VIA MATTEOTTI**				**454,66**						**775.317,66 €**	**12.500,00 €**	**953.394,46 €**	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
73	*B*	Pis.13	A	3°	5	103,90	83	A/2	4	0,87	1.950,00 €	176.266,35 €	- €	176.266,35 €	
76	*B*	Pis.13	A	4°	8	134,00	86	A/2	5	0,87	1.950,00 €	227.331,00 €	3.000,00 €	224.331,00 €	
78	*B*		A	5°	10	130,95	88	A/2	5	0,89	1.950,00 €	227.263,73 €	1.000,00 €	226.263,73 €	
83	*B*	Pis.13	A	8°	15	103,20	93	A/2	5	0,93	1.950,00 €	187.153,20 €	4.000,00 €	183.153,20 €	
84	*B*	Pis.13	A	8°	16	134,10	94	A/2	5	0,93	1.950,00 €	243.190,35 €	1.000,00 €	242.190,35 €	
87	*B*	Pis.13	A	10°	20	53,33	431	A/2	5	0,88	1.950,00 €	91.514,28 €	3.000,00 €	88.514,28 €	
91	*B*	Pis.23	B	1°	3	75,20	670	A/2	5	0,87	1.950,00 €	127.576,80 €	3.000,00 €	124.576,80 €	61
92	*B*	Pis.23	B	2°	4	86,73	62	A/2	4	0,87	1.950,00 €	147.137,45 €	1.000,00 €	146.137,45 €	
96	*B*	Pis.23	B	4°	8	87,23	66	A/2	5	0,87	1.950,00 €	147.985,70 €	1.000,00 €	146.985,70 €	
97	*B*	Pis.23	B	4°	9	104,23	67	A/2	4	0,87	1.950,00 €	176.826,20 €	2.000,00 €	174.826,20 €	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
106	***B***	Pis.23	B	9°	19	93,15	76	A/2	5	0,93	1.950,00 €	168.927,53 €	3.500,00 €	165.427,53 €	
110	***B***	Pis.33	C	1°	1	146,25	673	A/2	4	0,88	1.950,00 €	250.965,00 €	3.000,00 €	247.965,00 €	40
115	***B***	Pis.33	C	3°	6	104,53	45	A/2	4	0,87	1.950,00 €	177.335,15 €	2.000,00 €	175.335,15 €	
117	***B***	Pis.33	C	4°	8	105,53	47	A/2	4	0,87	1.950,00 €	179.031,65 €	1.000,00 €	178.031,65 €	
120	***B***	Pis.33	C	6°	11	132,70	50	A/2	4	0,89	1.950,00 €	230.300,85 €	- €	230.300,85 €	
122	***B***	Pis.33	C	7°	13	136,10	52	A/2	4	0,89	1.950,00 €	236.201,55 €	1.000,00 €	235.201,55 €	
125	***B***	Pis.33	C	8°	16	104,63	55	A/2	4	0,93	1.950,00 €	189.746,51 €	2.000,00 €	187.746,51 €	
128	***B***	Pis.33	C	10°	20	53,20	427	A/2	4	0,90	1.950,00 €	93.366,00 €	3.500,00 €	89.866,00 €	
	B	**TOTALE**	**C**			**729,74**						**1.263.580,70 €**		**3.243.119,26 €**	
TOT.		**VIA PISACANE**				**729,74**						**1.263.580,70 €**		**3.243.119,26 €**	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
132	C	Mor.125		1°	3	36,30	403	A/10	U	0,81	1.850,00 €	54.395,55 €	3.000,00 €	51.395,55 €	
133	C	Mor.125		1°	4/5	112,15	566	A/10	U	0,77	1.850,00 €	159.757,68 €	3.500,00 €	156.257,68 €	
134	C	Mor.125		1°	6	109,30	567	A/10	U	0,81	1.850,00 €	163.786,05 €	4.000,00 €	159.786,05 €	
135	C	Mor.125		1°	7	38,60	407	A/10	U	0,81	1.850,00 €	57.842,10 €	3.000,00 €	54.842,10 €	
136	C	Mor.125		1°	8	22,50	408	A/10	U	0,81	1.850,00 €	33.716,25 €	3.000,00 €	30.716,25 €	
137	C	Mor.125		1°	9	39,85	409	A/10	U	0,81	1.850,00 €	59.715,23 €	3.000,00 €	56.715,23 €	
138	C	Mor.125		1°	10	36,75	410	A/10	U	0,81	1.850,00 €	55.069,88 €	3.000,00 €	52.069,88 €	
139	C	Mor.125		2°	11	65,80	411	A/10	U	0,81	1.850,00 €	98.601,30 €	1.500,00 €	97.101,30 €	
140	C	Mor.125		2°	12	40,45	412	A/10	U	0,81	1.850,00 €	60.614,33 €	2.000,00 €	58.614,33 €	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
141	C	Mor.125		2°	13	70,90	413	A/10	U	0,73	1.850,00 €	95.750,45 €	1.000,00 €	94.750,45 €	
143	C	Mor.125		2°	14	66,10	456	A/10	U	0,77	1.850,00 €	94.159,45 €	1.000,00 €	93.159,45 €	
144	C	Mor.125		2°	15	42,20	457	A/10	U	0,81	1.850,00 €	63.236,70 €	1.000,00 €	62.236,70 €	
145	C	Mor.125		2°	16	95,30	415	A/10	U	0,77	1.850,00 €	135.754,85 €	1.000,00 €	134.754,85 €	
146	C	Mor.125		2°	17	52,45	416	A/10	U	0,81	1.850,00 €	78.596,33 €	1.500,00 €	77.096,33 €	
148	C	Mor.125		2°	19	133,50	458	A/10	U	0,81	1.850,00 €	200.049,75 €	1.000,00 €	199.049,75 €	
149	C	Mor.125		2°	20	68,50	459	A/10	U	0,81	1.850,00 €	102.647,25 €	2.000,00 €	100.647,25 €	
150	C	Mor.125		2°	21	40,00	460	A/10	U	0,81	1.850,00 €	59.940,00 €	1.000,00 €	58.940,00 €	
151	C	Mor.125		2°	22	66,40	419	A/10	U	0,81	1.850,00 €	99.500,40 €	2.000,00 €	97.500,40 €	
153	C	Mor.125		3°	11	65,69	169	A/2	2	0,84	1.950,00 €	107.600,22 €	3.000,00 €	104.600,22 €	
162	C	Mor.125		4°	20	77,98	176	A/2	4	0,84	1.950,00 €	127.731,24 €	1.500,00 €	126.231,24 €	
164	C	Mor.125		4°	21a	56,88	462	A/2	4	0,87	1.950,00 €	96.496,92 €	2.000,00 €	94.496,92 €	
165	C	Mor.125		4°	22	83,59	579	A/2	4	0,84	1.950,00 €	136.920,42 €	1.000,00 €	135.920,42 €	
168	C	Mor.125		4°	24	78,50	465	A/2	4	0,84	1.950,00 €	128.583,00 €	2.000,00 €	126.583,00 €	
170	C	Mor.125		4°	25	77,58	181	A/2	4	0,84	1.950,00 €	127.076,04 €	1.000,00 €	126.076,04 €	
177	C	Mor.125		5°	30	77,74	471	A/2	4	0,88	1.950,00 €	133.401,84 €	1.000,00 €	132.401,84 €	
182	C	Mor.125		6°	33a	77,69	474	A/2	4	0,88	1.950,00 €	133.316,04 €	2.000,00 €	131.316,04 €	
183	C	Mor.125		6°	34	62,79	585	A/2	4	0,85	1.950,00 €	104.074,43 €	1.000,00 €	103.074,43 €	
185	C	Mor.125		6°	35	61,59	587	A/2	4	0,85	1.950,00 €	102.085,43 €	1.000,00 €	101.085,43 €	
186	C	Mor.125		6°	36	78,44	588	A/2	4	0,88	1.950,00 €	134.603,04 €	1.000,00 €	133.603,04 €	
188	C	Mor.125		6°	37	80,58	193	A/2	4	0,85	1.950,00 €	133.561,35 €	1.000,00 €	132.561,35 €	
191	C	Mor.125		7°	39a	77,86	590	A/2	4	0,88	1.950,00 €	133.607,76 €	1.000,00 €	132.607,76 €	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
194	C	Mor.125		7°	41	79,19	629	A/2	4	0,85	1.950,00 €	131.257,43 €	1.500,00 €	129.757,43 €	593
199	C	Mor.125		8°	45	57,81	623	A/2	4	0,93	1.950,00 €	104.838,44 €	1.000,00 €	103.838,44 €	
203	C	Mor.125		8°	47	60,29	621	A/2	4	0,90	1.950,00 €	105.808,95 €	1.000,00 €	104.808,95 €	
204	C	Mor.125		8°	48	78,20	446	A/2	4	0,93	1.950,00 €	141.815,70 €	1.000,00 €	140.815,70 €	
206	C	Mor.125		8°	49	77,88	625	A/2	4	0,90	1.950,00 €	136.679,40 €	1.000,00 €	135.679,40 €	
207	C	Mor.125		9°	50	77,98	632	A/2	4	0,90	1.950,00 €	136.854,90 €	1.500,00 €	135.354,90 €	206
208	C	Mor.125		9°	51	58,33	631	A/2	4	0,93	1.950,00 €	105.781,46 €	2.500,00 €	103.281,46 €	480
209	C	Mor.125		9°	51a	78,31	481	A/2	4	0,90	1.950,00 €	137.434,05 €	1.000,00 €	136.434,05 €	
210	C	Mor.125		9°	52	62,64	581	A/2	4	0,90	1.950,00 €	109.933,20 €	1.000,00 €	108.933,20 €	
213	C	Mor.125		9°	54	78,23	484	A/2	4	0,93	1.950,00 €	141.870,11 €	1.000,00 €	140.870,11 €	
216	C	Mor.125		10°	56	77,58	212	A/2	4	0,90	1.950,00 €	136.152,90 €	1.000,00 €	135.152,90 €	
218	C	Mor.125		10°	57a	77,66	487	A/2	4	0,93	1.950,00 €	140.836,41 €	2.000,00 €	138.836,41 €	
219	C	Mor.125		10°	58	62,09	616	A/2	4	0,90	1.950,00 €	108.967,95 €	1.000,00 €	107.967,95 €	
220	C	Mor.125		10°	58a	52,71	617	A/2	4	0,87	1.950,00 €	89.422,52 €	2.500,00 €	86.922,52 €	
224	C	Mor.125		10°	61	78,03	217	A/2	4	0,90	1.950,00 €	136.942,65 €	1.000,00 €	135.942,65 €	
225	C	Mor.125		11°	62	77,88	218	A/2	4	0,90	1.950,00 €	136.679,40 €	1.500,00 €	135.179,40 €	
226	C	Mor.125		11°	63	58,03	633	A/2	4	0,93	1.950,00 €	105.237,41 €	1.500,00 €	103.737,41 €	219
230	C	Mor.125		11°	65	61,69	637	A/2	4	0,90	1.950,00 €	108.265,95 €	1.500,00 €	106.765,95 €	221
231	C	Mor.125		11°	66	77,50	638	A/2	4	0,93	1.950,00 €	140.546,25 €	1.500,00 €	139.046,25 €	437
233	C	Mor.125		11°	67	78,16	223	A/2	4	0,90	1.950,00 €	137.170,80 €	1.500,00 €	135.670,80 €	
234	C	Mor.125		12°	68	86,81	572	A/2	4	0,90	1.950,00 €	152.351,55 €	1.500,00 €	150.851,55 €	
236	C	Mor.125		12°	69a	77,89	574	A/2	4	0,93	1.950,00 €	141.253,52 €	1.500,00 €	139.753,52 €	

PENNACCHI C. S.P.A

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
237	C	Mor.125		12°	70	62,68	639	A/2	4	0,90	1.950,00 €	110.003,40 €	1.500,00 €	108.503,40 €	226
238	C	Mor.125		12°	70a	55,98	640	A/2	4	0,90	1.950,00 €	98.244,90 €	1.500,00 €	96.744,90 €	i.c.
239	C	Mor.125		12°	71	78,18	641	A/2	4	0,90	1.950,00 €	137.205,90 €	1.500,00 €	135.705,90 €	227
242	C	Mor.125		13°	74	90,36	230	A/2	4	0,90	1.950,00 €	158.581,80 €	1.000,00 €	157.581,80 €	
243	C	Mor.125		13°	75	54,18	447	A/2	4	0,93	1.950,00 €	98.255,43 €	1.000,00 €	97.255,43 €	
244	C	Mor.125		13°	75a	77,90	448	A/2	4	0,93	1.950,00 €	141.271,65 €	2.000,00 €	139.271,65 €	
245	C	Mor.125		13°	76	61,28	492	A/2	4	0,90	1.950,00 €	107.546,40 €	1.000,00 €	106.546,40 €	
250	C	Mor.125		14°	80	90,46	236	A/2	4	0,91	1.950,00 €	160.521,27 €	2.500,00 €	158.021,27 €	
254	C	Mor.125		14°	82a	53,88	627	A/2	4	0,88	1.950,00 €	92.458,08 €	1.000,00 €	91.458,08 €	
259	C	Mor.125		15°	86	86,56	242	A/2	4	0,91	1.950,00 €	153.600,72 €	1.500,00 €	152.100,72 €	
263	C	Mor.125		15°	88a	52,57	647			0,88	1.950,00 €	90.210,12 €	1.500,00 €	88.710,12 €	i.c.
264	C	Mor.125		15°	89	79,88	648	A/2	4	0,91	1.950,00 €	141.747,06 €	3.500,00 €	138.247,06 €	502
267	C	Mor.125		15°	91	87,26	651	A/2	4	0,91	1.950,00 €	154.842,87 €	1.500,00 €	153.342,87 €	247
272	C	Mor.125		16°	94a	54,78	599	A/2	4	0,88	2.050,00 €	98.823,12 €	1.000,00 €	97.823,12 €	
273	C	Mor.125		16°	95	61,68	600	A/2	4	0,91	2.050,00 €	115.064,04 €	1.000,00 €	114.064,04 €	
278	C	Mor.125		17°	99	53,71	505	A/2	4	0,94	2.050,00 €	103.499,17 €	1.500,00 €	101.999,17 €	
279	C	Mor.125		17°	99a	78,21	506	A/2	4	0,94	2.050,00 €	150.710,67 €	1.500,00 €	149.210,67 €	
284	C	Mor.125		17°	103	87,66	259	A/2	4	0,91	2.050,00 €	163.529,73 €	1.500,00 €	162.029,73 €	
287	C	Mor.125		18°	105a	77,93	510	A/2	4	0,94	2.050,00 €	150.171,11 €	1.500,00 €	148.671,11 €	
289	C	Mor.125		18°	107	87,98	655	A/2	4	0,91	2.050,00 €	164.126,69 €	1.500,00 €	162.626,69 €	263
290	C	Mor.125		18°	108	75,66	441	A/2	4	0,94	2.050,00 €	145.796,82 €	1.500,00 €	144.296,82 €	
291	C	Mor.125		18°	108a	55,60	656	A/2	4	0,94	2.050,00 €	107.141,20 €	1.500,00 €	105.641,20 €	442

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
295	C	Mor.125		19°	110a	78,91	512	A/2	4	0,95	2.050,00 €	153.677,23 €	1.500,00 €	152.177,23 €	
296	C	Mor.125		19°	111	88,10	657	A/2	4	0,92	2.050,00 €	166.156,60 €	1.500,00 €	164.656,60 €	267
299	C	Mor.125		19°	113a	56,81	659	A/2	4	0,95	2.050,00 €	110.637,48 €	1.500,00 €	109.137,48 €	i.c.
302	C	Mor.125		20°	116	56,70	660	A/2	5	0,95	2.050,00 €	110.423,25 €	1.500,00 €	108.923,25 €	272
304	C	Mor.125		20°	117	90,35	662	A/2	4	0,64	2.050,00 €	118.539,20 €	3.500,00 €	115.039,20 €	273
305	C	Mor.125		20°	118	88,15	663	A/2	4	0,92	2.050,00 €	166.250,90 €	1.500,00 €	164.750,90 €	274
307	C	Mor.125		20°	119a	56,81	514	A/2	4	0,95	2.050,00 €	110.637,48 €	3.500,00 €	107.137,48 €	
310	C	Mor.125		21°	121a	57,68	516	A/2	4	0,97	2.050,00 €	114.696,68 €	1.500,00 €	113.196,68 €	
312	C	Mor.125		21°	122a	74,60	577	A/2	4	0,94	2.050,00 €	143.754,20 €	1.000,00 €	142.754,20 €	
313	C	Mor.125		21°	123	73,65	578	A/2	4	0,94	2.050,00 €	141.923,55 €	1.000,00 €	140.923,55 €	
316	C	Mor.125		21°	124a	73,28	522	A/2	4	0,94	2.050,00 €	141.210,56 €	1.000,00 €	140.210,56 €	
319	C	Mor.125		22°	126a	59,28	524	A/2	4	0,94	2.050,00 €	114.232,56 €	1.500,00 €	112.732,56 €	
320	C	Mor.125		22°	127	46,96	608	A/2	5	0,95	2.050,00 €	91.454,60 €	1.000,00 €	90.454,60 €	
TOT.		VIA DON MOROSINI				6.134,51						10.585.238,59 €	141.500,00 €	10.443.738,59 €	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
330	A	Pisac.5		t.		44,60	369	C/01	5	0,92	2.000,00 €	82.064,00 €	3.500,00 €	78.564,00 €	
331	A	Pisac.7		t.		65,00	370	C/01	6	0,97	2.000,00 €	126.100,00 €	3.500,00 €	122.600,00 €	
333	C	Mor.121-123		t.		163,80	379	C/01	5	0,98	2.200,00 €	353.152,80 €	5.000,00 €	348.152,80 €	
334	C	Adu.86/88		t.		66,50	382	C/01	5	0,99	1.900,00 €	125.086,50 €	2.000,00 €	123.086,50 €	
335	C	Adua 80-82		t.		58,90	383	C/01	5	0,98	1.950,00 €	112.557,90 €	500,00 €	112.057,90 €	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
336	C	Mor.113 G.P.		t.		213,10	388	C/01	5	1,04	2.200,00 €	487.572,80 €	- €	487.572,80 €	
337	C	Matt.88 G.P.		t		47,10	389	C/01	6	1,02	2.200,00 €	105.692,40 €	1.500,00 €	104.192,40 €	
338	B	Matt.88 G.P.		t.		81,80	391	C/01	5	0,98	2.200,00 €	176.360,80 €	1.500,00 €	174.860,80 €	
343	B	Pisac.9		t.		51,80	530	C/01	5	0,97	1.950,00 €	97.979,70 €	3.500,00 €	94.479,70 €	
344	B	Matt.88 G.P.		t.		75,60	531	C/01	5	1,02	2.200,00 €	169.646,40 €	- €	169.646,40 €	
345	C	Mor.127/137 Adu.90/94		t.		379,80	535	C/01	5	1,03	2.200,00 €	860.626,80 €	52.000,00 €	808.626,80 €	
347	A	Adua 64-66		t.		163,20	570	C/01	5	0,98	1.950,00 €	311.875,20 €	- €	311.875,20 €	
350	A	Matt.102-104-108		t.		211,60	584	C/01	5	1,06	2.200,00 €	493.451,20 €	4.000,00 €	489.451,20 €	
351	C	Mor.113 G.P.		t.		159,16	613	C/01	5	1,04	2.200,00 €	364.158,08 €	5.000,00 €	359.158,08 €	
	TOTALE COMMERCIALE					**1.781,96**						**3.866.324,58 €**	**82.000,00 €**	**3.784.324,58 €**	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
352	ABC	Pisac. 11		s/1		4.745,00	356	C/06	1	1,00	750,00 €	3.558.750,00 €	- €	3.558.750,00 €	
352	B	Pisac. 11		s/1		110,50	357	C/02	2	1,00	660,00 €	72.930,00 €	2.500,00 €	70.430,00 €	
352	B	Pisac. 11		s/1		34,90	358	C/02	2	1,00	660,00 €	23.034,00 €	- €	23.034,00 €	
352	B	Pisac. 11		s/1		35	359	C/02	2	1,00	660,00 €	23.364,00 €	- €	23.364,00 €	
TOT.	**AUTORIMESSA E DEPOSITI**					**4.925,80**						**3.678.078,00 €**	**2.500,00 €**	**3.675.578,00 €**	

LOTTO	fab.	Via	sc.	p.	int.	Sup.Conv.le lorda da perizia mq	Sub	Cat	Cl	prodotto dei coefficienti	valore medio di zona in €.	VALORE DI MERCATO in €.	Detrazioni varie al valore di mercato	VALORE DI STIMA	SUB variati
	TOTALI COMPLESSIVI													**22.100.154,88 €**	

REPERTORIO N. 30542 ----------

---------- **VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA** ----------

---------- **REPUBBLICA ITALIANA** ----------

L'anno duemilaventitre, il giorno dieci del mese di ottobre, in Latina (LT), nel mio studio. ----------

---------- **(10.10.2023)** ----------

Innanzi a me, dottor **Giuseppe Coppola**, Notaio in Latina, con studio in via Carducci, n. 7, iscritto nel Collegio Notarile di Latina, Corte di Appello di Roma. ----------

---------- **E' PRESENTE** ----------

SCALZI Fabio, nato a Velletri (RM) il 14 giugno 1956, con studio in Latina (LT), viale Don Morosini, n. 125, codice fiscale: "SCL FBA 56H14 L719P", architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina, al n. A258. ----------

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia di stima, redatta in data 09 ottobre 2023, di n. 131 (centotrentuno) immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "GRATTACIELO PENNACCHI", composto da tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C" siti in Latina (LT), viale don Morosini, via Adua, Corso Matteotti e via C. Pisacane, di proprietà della società "PENNACCHI C. S.R.L.", con sede in Roma (RM), via Monte Santo, n. 52 presso GESTAM SRL, capitale sociale euro 619.200,00 (seicentodiciannovemiladuecento virgola zero zero

centesimi), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese - Ufficio di Roma - "80159490582". ----

Quindi deferisco il giuramento al costituito, previa seria ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sull'obbligo di dichiarare la verità e sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti. ----------

Il comparente presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e, quindi, redatto la relazione peritale sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità*".

Richiesto,

io Notaio ho ricevuto il presente verbale di giuramento, del quale ho dato lettura al costituito, che, interpellato, lo approva, trovandolo conforme alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrive a norma di legge, alle ore diciannove e trentacinque minuti. Consta, il presente verbale di giuramento, di un foglio per facciate una intera e fin qui della presente, scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione e da me Notaio completato a mano, e viene unito al documento originale. ----