

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Findomestic Spa +2

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 2/14+138/14+127/15

Giudice Dr. V. M. Pipitone

ELABORATO PERITALE

LOTTO N°14
VIA IMPERIA N°4

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359
C.F. MRCNGL57H14A089A- P.Iva 02282230842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88
telefono: 092220071
cellulare: 3287590824
fax: 092220071
Pec: angelo.marchica@ingpec.eu

Beni in Naro (Agrigento) Via Imperia n° 4

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di banca Monte Dei Paschi di Siena, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento in data 04/06/2015 ai nn. 1657/2015 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 24/07/2015 ai nn. 9704/12279 (allegato n°9)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1940.*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

il condominio non è costituito e il locale contiene recipienti idrici a servizio del lotto n°11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxx, hanno acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio Antonina Ferraro in data 30/06/2004 n° 58257/17098 di repertorio la quota di 1/4 ciascuno; trascritto a Agrigento in data 23/07/2004 ai nn° 18716/14335 (allegato n°37). In data xxxxxxxx per il sopravvenuto decesso del xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx ereditano la restante quota di 1/2, oltre alla moglie xxxxxxxxxxxxxxx i figli germani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n°20).

6.2. Precedenti proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era divenuto proprietario in virtù della successione in morte del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto ad Agrigento in data 01-08-1968 ai nn° 11096/9863, con la quale era devoluta al coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx la quota di 1/3 e ai figli xxxxxxxxxxxxxxxx nato il 17-01-1939 la restante quota (allegato n° 38). In data 10-08-1989 la Sig.ra. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx decedeva e la denuncia di successione veniva trascritto ad Agrigento in data 11-06-1992 ai nn° 11342/9839, con la quale la quota era ereditata dai figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato 39).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio costruito antecedentemente allo 01/09/1967

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di magazzino sito in Naro (Agrigento) Via Imperia n.4. Composto da una sala (allegato n°57), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda di circa mq 36.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale adottato con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza termini ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78 e giusta declamatoria di cui alla delibera C.C. n° 19 dello 03/06/2010. L'immobile è identificato nella zona omogenea "A". L'edificio è stato costruito antecedentemente agli anni quaranta circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SALA	Sup. reale netta	29	1,00	29,00
	Sup. reale netta	29		29,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti*Solai:* tipologia: in legno (camera a canne)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: portone di legno massello rivestito di lamiera la facciata esterna*Pareti esterne:* materiale: muratura di tufo, rivestimento: intonaco in condizioni scarse.*Pavim. Esterna:* materiale: conglomerato cementizio con ricorsi in basole, condizioni: buone.*Pavim. Interna:* materiale battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianti:

volante non a norma

*Elettrico:***8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato lordo, ossia, comprensivo delle superfici delle murature. Si è assunto come valore medio di stima unitario l'importo di € 200,00 (duecento/00), che moltiplicato per la superficie lorda dell'unità immobiliare dà il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, composto da tre piani, è stato realizzato nel centro storico della città in un contesto residenziale, che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'immobile ha forma geometrica irregolare in comunione con altri corpi di fabbrica, la struttura portante è del tipo in muratura pesante. La pavimentazione è di battuto di cemento, mentre porzioni delle pareti delle murature sono rivestite con intonaco civile ammalorato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del settore.

8.3. Valutazione corpi**A. Magazzino**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

Destinazione	Superficie lorda	Valore unitario	valore complessivo
SALA	35,00	€ 200,00	€ 7.000,00
	35,00	€ 200,00	€ 7.000,00

- Valore corpo:**€ 7.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<u>A</u>	<u>magazzino</u>	<u>35,00</u>	<u>€ 7.000,00</u>	<u>€ 7.000,00</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente e
spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente **Nessuno**

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **Nessuno**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.000,00**

Si producono:

- documentazione fotografica composta da n° 4 foto