

# 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**

**Lotto 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:**

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 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 35

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xx, xx e xx, foglio 64 mappale 2131 subalterno 11, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 m<sup>2</sup>, superficie catastale 39 m<sup>2</sup>, rendita: 71,58 (allegato n°58).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico moderato e parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: negozi al dettaglio, banche municipio ecc.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali  
Collegamenti pubblici (km): superstrada (3), autobus urbano (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Spese condominiali: condominio non costituito*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. - Iscrizione: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento sezione di Canicattì in data 12/04/2013 ai nn. 167/2012 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 24/06/2013 ai nn. 11758/594 (allegato n°6). *Importo capitale € 28.976,31; importo ipotecato € 45.000,00*

- Iscrizione: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare S. Angelo SCPA contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento sezione di Canicattì in data 08/10/2012 ai nn. 122/2012 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 02/08/2013 ai nn. 14414/744 (allegato n°7). *Importo capitale € 89.441,85; importo ipotecato € 170.000,00*

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Banca Popolare S. Angelo, contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento in data 24/05/2014 ai nn. 3591/2014 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 03/06/2014 ai nn. 8691/6927 (allegato n°8)

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di banca Monte Dei Paschi di Siena, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxx per il sopravvenuto decesso del xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx ereditano la restante quota di 1/2, oltre alla moglie xxxxxxxxxxx i figli germani xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx (allegato n°20).

**6.2. Precedenti proprietari:**

- xxxxxxxxxxx era divenuto proprietario in virtù della successione in morte del Sig. xxxxxxxxxxx e deceduto xxxxxxxxxxx, trascritto ad Agrigento in data 01-08-1968 ai nn° 11096/9863, con la quale era devoluta al coniuge xxxxxxxxxxx la quota di 1/3 e ai figli xxxxxxxxxxx nato il 17-01-1939 la restante quota (allegato n° 38). In data 10-08-1989 la Sig.ra. xxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxx (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
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>29</b>		<b>29,00</b>

**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
	<b>35,00</b>	<b>€ 200,00</b>	<b>€ 7.000,00</b>

**- Valore corpo:****€ 7.000,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<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