

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**Findomestic Spa +2**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

**Giudice Dr. V. M. Pipitone**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N°2**

**PIAZZETTA S. BENEDETTO 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*

**Beni in Naro (Agrigento) Piazzetta S. Benedetto n°4  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) piazzetta S. Benedetto n°4.

L'immobile dispone di due ingressi ubicati in vie differenti, l'ingresso principale è posto nel lato della piazzetta S. Benedetto al civico n°4 mediante passerella, costituito da tre camere di cui due con sottostante intercapedine, cucina/ingresso, latrina e terrazzino di copertura al piano superiore, mentre l'ingresso secondario è posto al piano terra di Vicolo Piave N°84 (sottostante alla piazzetta S. Benedetto). Sviluppa una superficie lorda di circa mq **63,00** (allegato n°4),

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **XXXXXX XXXXXXXX X  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** foglio 64 mappale 1843 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita: 27,11 (allegato n°5).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: negozio al dettaglio, scuola elementare asilo nido, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): superstrada (3), autobus urbano (0,2).

**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**

4.1.4. Spese condominiali: **non costituito**

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

4.2.1. Iscrizioni: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena  
XX  
XXXXXXXXXXXX, oltre ad altri soggetti estranei all'immobile ipotecato, 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

- Iscrizioni: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare S. Angelo  
SCPXX  
XXXXXXXXXXXX, oltre ad altri soggetti estranei all'immobile ipotecato; 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



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX foglio 64 mappale 1843 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita: 27,11(allegato n°5).

Dalla tipologia edilizia, l'edificio sembra essere stato costruito nell'immediato dopo guerra. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di centimetri 297. L'intercapedine possiede un'altezza di 120 centimetri circa.

#### 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 declaratoria di cui alla delibera C.C. n° 19 dello 03/06/2010. l'immobile è identificato nella zona omogenea "A"

#### Misure da rilievo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera n°1	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Camera n°2	Sup. reale netta	7,95	1,00	7,95
Camera n°3	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
Ingresso/Cucina	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
terrazzino	Sup. reale netta	11,65	1,00	11,65
Vano scala V.lo Piave	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>56,90</b>		<b>56,90</b>

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: scarse.  
*Travi:* inesistenti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in legno e doppio ferro a T, condizioni: da ricostruire.  
*Scale:* tipologia: a rampa, materiale: muratura., ubicazione: interna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: pessime.  
*Balcone:* a petto

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di tufo, rivestimento: intonaco parziale.  
*Pavim. Esterna:* materiale: battuto di cemento con ricorsi in basolato, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: mattoni di marmette di marmo condizioni: da demolire per il 50%.  
*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime

*.Impianti:* .  
*Ascensore:* inesistente.  
*Citofonico:* inesistente.  
*cucina:* tipologia: a legna  
*Elettrico:* inesistente  
*Idrico:* inesistente

#### 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 l'importo di € 180,00 (centottanta/00), che moltiplicato per la superficie lorda dell'unità immobiliare si ottiene 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 elevazioni di cui uno seminterrato, è stato realizzato nella parte centrale della città in un contesto residenziale, che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'edificio ha forma geometrica rettangolare in comunione con altri corpi di fabbrica, la struttura portante è del tipo in muratura di tufo, con copertura parte a terrazzo (piana) parte a tetto (falda) da ricostruire.

La pavimentazione è da ricostruire, mentre, per la parte relitta è di mattoni di marmette di marmo, le pareti delle murature sono rivestite di intonaco ammalorato del tipo civile, le porte sono in legno in cattivo stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono di legno con vetri semplici ove presenti, gli impianti elettrico ed idrico sono inesistenti.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.

I locali cucina/ingresso e vano scala usufruiscono soltanto del diritto di accesso.

### 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. appartamento

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Camera n°1	14,90	180,00	
Camera n°2	7,95		
Camera n°3	12,80	180,00	
Ingresso/Cucina Vano	),00		
scala V.lo Piave	0,00	180,00	
terrazzino	11,65		
Aliquota altre superfici	15,70	0,00	
		0,00	
		180,00	
		180,00	
	63,00	180,00	€ 11.340,00
- Valore corpo:			€ 11.340,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<u>A</u>	<u>appartamento</u>	<u>63,00</u>	<u>€ 11.340,00</u>	<u>€ 11.340,00</u>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente **Nessuno**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.300,00**

Si producono:

- documentazione fotografica composta da n° 12 foto

