

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Findomestic Spa +2

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

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

Giudice Dr. V. M. Pipitone

ELABORATO PERITALE

LOTTO N°3

VICOLO PIAVE N°78-82

*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
Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*

misurata su una pavimentazione costituita da materiale di riporto.

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"

Superfici nette da rilievo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CAMERA 1	Sup. reale netta	11,55	1,00	11,55
CAMERA 2	Sup. reale netta	6,45	1,00	6,45
CAMERA 3	Sup. reale netta	12,15	1,00	12,15
CAMERA PIANO TERRA	Sup. reale netta	13,45	1,00	13,45
CAMERA 4	Sup. reale netta	29,10	1,00	29,10
POZZO LUCE	Sup.reale netta	14,90	1,00	2,12
	Sup. reale netta	87,60		87,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai: tipologia: solaio misto in legno e doppio ferro a T, condizioni: da ricostruire.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia: inesistenti,.

Infissi interni: tipologia: inesistenti.

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: battuto di terra da riporto

Portone d'ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno, apertura: manuale, condizioni: da ricostruire.

Rivestimento: ubicazione: non esistono servizi.

Impianti:

Ascensore: inesistente

Citofonico: inesistente.

Gas: inesistente.

Elettrico: 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, nonché della superficie del pozzo luce. Si è assunto come valore medio unitario di stima l'importo di € 160,00 (centosessanta/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. La superficie della stanza n°4 è stata esclusa dal valore di stima in considerazione delle problematiche catastali

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 aderenza con altri corpi di fabbrica, la struttura portante è del tipo in muratura in tufo, la copertura parte a terrazzo (piana) parte a tetto (falda) è da ricostruire. La pavimentazione è di battuto di terra con alcune porzioni che presentano cumuli di materiale proveniente da demolizione, mentre, le pareti delle murature sono parte rivestite di intonaco ammalorato del tipo civile, parte a faccia vista mancanti di ricoprimento, i solai prossimi al collasso sono da ricostruire, gli impianti sono totalmente mancanti e l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.

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.

Valutazione corpi

A. appartamento

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<u>CAMERA 1</u>	11,55	€ 160,00	
CAMERA 2	6,45	€ 160,00	
<u>CAMERA 3</u>	12,15	€ 160,00	
CAMERA P. TERRA	13,45	€ 160,00	
CAMERA 4	0,00	€ 0,00	
<u>POZZO LUCE</u>	14,90	€ 160,00	
Aliquota altre superfici	18,00	€ 160,00	
	76,50	€ 160,00	€ 12.240,00

- Valore corpo:

€ 12.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<u>A</u>	<u>appartamento</u>	<u>76,50</u>	<u>€ 12.240,00</u>	<u>€ 12.240,00</u>

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente e
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:

€ 12.240,0

In cifra tonda

€ 12.200,00

Si producono:

- documentazione fotografica composta da n° 8 foto

