

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Findomestic Spa +2

Contro

XXXXXXXXXXXX

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

Giudice Dr. V. M. Pipitone

ELABORATO PERITALE

LOTTO N°11

Piazza Garibaldi N°21

ABITAZIONE PRINCIPALE

*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

_____ Giudice Dr. V. M. Pipitone
Perito: Ing. Angelo Marchica

Beni in Naro (Agrigento) Piazza Garibaldi n° 21

Lotto 011

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1.000/1.000 di abitazione sita in Naro (Agrigento) Piazza G. Garibaldi n° 21.

Composta da sei camere oltre servizi distribuiti su tre livelli (allegato n°44), posta al piano terra primo e secondo sviluppa una superficie lorda computabile di circa mq **165,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a 1) XXX; foglio 64 mappale 2131 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani superficie catastale 206 m², rendita: 592,63 (allegato n°45).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico moderato e parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozi al dettaglio, municipio, banche
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone residenziali

limitrofe:

Collegamenti pubblici superstrada (3), autobus urbano (0,1).
(km):

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come prima casa dal comproprietario Sig. XXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

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*

xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 30/09/2016 per il sopravvenuto decesso del Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ereditano la restante quota di 1/2, oltre alla moglie xxxxxxxxxxxxxx i figli germani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n°20).

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era divenuto proprietario in virtù della successione in morte del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxx, trascritta ad Agrigento in data 01-08-1968 ai nn° 11096/9863, le quote erano quindi devolute al coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx e ai figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n° 38). In data 10-08-1989 la Sig.ra. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx denuncia di successione veniva trascritta ad Agrigento in data 1106-1992 ai nn° 11342/9839 e le quote erano ereditate dai figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato 39).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio costruito antecedentemente allo 01/09/1967

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1.000/1.000 di abitazione sita in Naro (Agrigento) Piazza Garibaldi n°21.
Composta da sei camere oltre servizi distribuiti su tre livelli (allegato n°44), posti al piano terra (androne) primo e secondo sviluppa una superficie lorda di circa mq 210,00 . L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile a secondo degli ambienti da centimetri 274 a centimetri 324.

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 prima degli anni quaranta.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore Raggiungiato
PIANO TERRA (ANDRONE)	Sup. reale netta	23,00	1,00	23,00
PIANO PRIMO	Sup. reale netta	76,00	1,00	76,00
PIANO 2° + terrazzo + sottotetti	Sup. reale netta	90,35	0,35-0,10	35,15
BALCONI	Sup. reale netta	8,5	0,35	2,98
	Sup. reale netta	197,85		137,13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone

<i>Solai:</i>	tipologia: in c.a. con travetti prefabbricati, ferro a doppio T e di legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: alluminio preverniciato con vetri camera
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno, condizioni sufficiente.
<i>Portone ingresso</i>	Tipologia ad ante battente in legno
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di tufo, rivestimento: intonaco.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: conglomerato bituminoso e cementizio con ricorsi di basoli, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica e pressati di cemento decorato, condizioni sufficiente
Manto di copertura tegole per la parte a tetto e guaina per la parte a terrazzo sottostante a mattoni.	
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia sottotraccia in PVC
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia
<i>Gas:</i>	
<i>Citofonico</i>	audio
<i>Fognario</i>	sottotraccia collegato all'impianto comunale
<i>Telefonico</i>	inesistente
<i>Televisivo</i>	antenna logaritmica

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.

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 e pilastri. Si è assunto come valore medio di stima unitario l'importo di € 500,00 (cinquecento/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'UNITÀ IMMOBILIARE

L'edificio, composto da tre piani oltre a un seminterrato, è stato realizzato nel centro storico della città in un contesto residenziale che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali quali banche, locali di caffetteria, Municipio, ecc. L'immobile ha forma geometrica irregolare in aderenza con altri corpi di fabbrica, la struttura portante è del tipo in muratura pesante. La pavimentazione per alcuni ambienti è di ceramica, per altri di mattoni pressati di cemento decorati (anni 40 circa). Le pareti delle murature sono di intonaco civile gessato. La copertura è parte a tetto e parte piana.

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

abitazione

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

Destinazione	Superficie ragguagliata Valore unitario e lorda	Quota	valore complessivo
abitazione	165 € 500,00	1,00	€ 82.500,00
Valore corpo:	165,00 € 500,00		€ 82.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie ragguagliata e lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	abitazione	165	€ 82.500,00	€ 82.500,00

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

8.5. Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 82.500,00

Si producono:

- documentazione fotografica composta da n° 14 foto