TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
COMMERFIDI SOC. COOP.

N. Gen. Rep. **000176/15**

Giudice Dr. Dott. Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Melchiorre Triassi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2026
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 246
C.F. TRSMCH70T05A089L- P.Iva 02153670845

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Manzoni, 108

cellulare: 3389957851

email: melchiorre.triassi@gmail.com

Beni in Ravanusa (Agrigento)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Ravanusa (Agrigento) .

Il locale magazzino si trova al piano terra, si accede dall'esterno da una piccola corte esistente attorno al fabbricato. Dallo stesso si può accedere ad un vano scala che porta all'appartamento posto al primo piano di proprietà degli esecutati. Ha una superficie di 114,00 mq. lorda diviso in quattro vani ed è presente un bagno. Il locale è pavimentato ed intonacato e si presenta in discrete condizioni.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 250 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 124 mq., composto da vani 112 mq., posto al piano T, - rendita: €. 121,47.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (Agrigento) .

L'appartamento periziato risulta essere in discrete condizioni, esso presenta una superficie interna netta di mq. 126,00 con un balcone della superficie di 26,15 mq.. L'appartamento consta di numero 6 stanze di due bagni ed un ripostiglio. Le misure delle singole stanze sono: la prima evidenziata con il numero 1 nella planimetria allegata ha una superficie di 48,00 mq. che costituisce ingresso soggiorno e corridoio di collegamento con le altre camere, quella con il numero 2 ha una superficie di 10,35 mq., quella con il numero 3 ha una superficie di 8,79 mq., quella con il numero 4 ha una superficie di 22,27 mq., quella con il numero 5 ha una superficie di 6,30 mq., quella con il numero 6 ha una superficie di 16,20 mq., quella con il numero 7 ha una superficie di 5,46 mq., quella con il numero 8 ha una superficie di 7,08 mq., quella con il numero 9 ha una superficie di 1,95 mq.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in condizioni discrete.

All'appartamento, si accede da una piccola corte esistente attorno al fabbricato da un portone in ferro che tramite una scala si arriva al primo piano.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 250 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6,5, - rendita: €. 386,05.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ravanusa (Agrigento) .
Superficie complessiva di circa mq **475,00**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 890 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04.75, - reddito agrario: €. 0,74, - reddito domenicale: €. 2,21.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

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. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., contro** [redacted] con atto iscritto a Agenzia del territorio di Agrigento in data 09/01/2013 ai nn. 455/29
importo ipoteca: €. 180.000,00
importo capitale: €. 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento immobilare a favore di Commerfidi soc. coop. con sede in Ragusa contro [redacted] con atto trascritto a Agenzi adel territorio Agrigent in data 28/10/2015 ai nn. 18677/13797

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 25/03/2018 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luigi Lauricella in data 20/08/1981 trascritto a Conservatoria RR.II. Agrigento in data 28/08/1981 ai nn. 14737/13180

[redacted] data antecedente il ventennio al 25/03/2018 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Salvatore Abbruscato in data 13/12/1990 trascritto a Agenzia del territorio di Agrigento in data 28/12/1990 ai nn. 22700/20400

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Magazzino e appartamento per lavori di Costruzione di un immobile su due elevazioni intestata a [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 22/09/1986- n. prot. 14570 la concessione edilizia in sanatoria non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Ravanusa (Agrigento) .
Il locale magazzino si trova al piano terra, si accede dall'esterno da una piccola corte esistente attorno al fabbricato. Dallo stesso si può accedere ad un vano scala che porta all' appartamento posto al primo piano di proprietà degli esecutati. Ha una superficie di 114,00 mq. lorda diviso in quattro vani ed è presente un bagno. Il locale è pavimentato ed intonacato e si presenta in discrete condizioni.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 250 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 124 mq., composto da vani 112 mq., posto al piano T, - rendita: €. 121,47.
L'edificio è stato costruito nel 1977.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T".O. "B2" delle espansioni recenti
Norme tecniche ed indici: 1.Indice di fabbricabilita' fondiaria massima mc/mq 5,00;
2.Rapporto di copertura massimo 1,00;
3. Altezza massima ....ml 13,00;
4.Numero massimo di piani fuori terra .....n. 4,00;
5.Massima superficie per la quale e' consentito il rilascio di singola concessione mq. 500;
6.Allineamento sul preesistente filo stradale.
In tale Z.T.O. si applicano le disposizioni dell'art. 28 della L.R. 21/1973.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	111,31	1,00	111,31
	Sup. reale netta	**111,31**		**111,31**

Accessori:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (Agrigento) . L'appartamento periziato risulta essere in discrete condizioni, esso presenta una superficie interna netta di mq. 126,00 con un balcone della superficie di 26,15 mq.. L'appartamento consta di numero 6 stanze di due bagni ed un ripostiglio. Le misure delle singole stanze sono: la prima evidenziata con il numero 1 nella planimetria allegata ha una superficie di 48,00 mq. che costituisce ingresso soggiorno e corridoio di collegamento con le altre camere, quella con il numero 2 ha una superficie di 10,35 mq., quella con il numero 3 ha una superficie di 8,79 mq., quella con il numero 4 ha una superficie di 22,27 mq., quella con il numero 5 ha una superficie di 6,30 mq., quella con il numero 6 ha una superficie di 16,20 mq., quella con il numero 7 ha una superficie di 5,46 mq., quella con il numero 8 ha una superficie di 7,08 mq., quella con il numero 9 ha una superficie di 1,95 mq.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in condizioni discrete.

All'appartamento, si accede da una piccola corte esistente attorno al fabbricato da un portone in ferro che tramite una scala si arriva al primo piano.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 250 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6,5, - rendita: €. 386,05.
L'edificio è stato costruito nel 1977.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T".O. "B2" delle espansioni recenti

Norme tecniche ed indici: 1.Indice di fabbricabilita' fondiaria massima mc/mq 5,00;
2.Rapporto di copertura massimo 1,00;
3. Altezza massima ....ml 13,00;
4.Numero massimo di piani fuori terra .....n. 4,00;
5.Massima superficie per la quale e' consentito il rilascio di singola concessione mq. 500;
6.Allineamento sul preesistente filo stradale.
In tale Z.T.O. si applicano le disposizioni dell'art. 28 della L.R. 21/1973.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale netta	126,24	1,00	126,24
Balconi	Sup. reale netta	26,64	0,60	15,98
	Sup. reale netta	**152,88**		**142,22**

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ravanusa (Agrigento) .
Superficie complessiva di circa mq **475,00**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 25 mappale 890 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04.75, - reddito agrario: €. 0,74, - reddito domenicale: €. 2,21.
Il terreno ha una forma retangolare, una orografia quasi pianeggiante

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.T".O. "B2" delle espansioni recenti
Norme tecniche ed indici: 1.Indice di fabbricabilita' fondiaria massima mc/mq 5,00;
2.Rapporto di copertura massimo 1,00;
3. Altezza massima ....ml 13,00;
4.Numero massimo di piani fuori terra .....n. 4,00;
5.Massima superficie per la quale e' consentito il rilascio di singola concessione mq. 500;
6.Allineamento sul preesistente filo stradale.
In tale Z.T.O. si applicano le disposizioni dell'art. 28 della L.R. 21/1973.
Va precisato, altresì, che la particella 890 ricade in "Aree a rischio idrogeologico molto elevato R4 del PAI" e, per le porzioni delle suddette particelle ricadenti in Z.T.O. "B2", essendo le stesse ricompre sse tra le aree a valle della c.d. "linea rossa" ove sono stati segnalati diffusi dissesti su numero si edifici ed infrastrutture, il decreto 440/DRU del 30/05/1994, di approvazione del P.R.G. vigente, ha stralciato tutte le previsioni urbanistiche proposte su tali aree stabilendo che le costruzioni di nuovi edifici potrebbero essere autorizzate solamente dopo la redazione di uno studio geologico globale da sottoporre all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ed all'esecuzione delle eventuali opere di consolidamento.
Pertanto, le porzioni ivi ricadenti non risu ltano al momento edificabili.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lotto di terreno	Sup. reale netta	475,00	1,00	475,00
	Sup. reale netta	**475,00**		**475,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	111,31	€ 350,00	€ 38.958,50

- Valore corpo: **€ 38.958,50**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 38.958,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 38.958,50**

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	126,24	€ 500,00	€ 63.120,00
Balconi	15,98	€ 500,00	€ 7.992,00
	142,22		**€ 71.112,00**

- Valore corpo: **€ 71.112,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 71.112,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 71.112,00**

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lotto di terreno	475,00	€ 3,40	€ 1.615,00

- Valore corpo: **€ 1.615,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.615,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.615,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**magazzino**	0	€ 38.958,50	**€ 38.958,50**
B	**appartamento**	0	€ 71.112,00	**€ 71.112,00**
C	**terreno agricolo**	0	€ 1.615,00	**€ 1.615,00**
			€ 111.685,50	**€ 111.685,50**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 16.752,82**
- Riduzione monetaria: importo oneri concessione in sanatoria	**€ 7.170,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 87.762,67**

Relazione lotto 001 creata in data 28/03/2018
Codice documento: E002-15-000176-001

il perito
Geom. Melchiorre Triassi