
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 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composto da Limmobile periziato risulta essere in discrete condizioni, è adibito ad attività commerciale e precisamente ristorante-pizzeria. La distribuzione interna del piano terra è costituita da una sala di mq. 217,00 dove si trovano tavoli e sedie per la somministrazione un forno a legna ed un bancone bar, da un locale W.c. dedicato al pubblico diviso in antibagno, bagno disabili, donne e uomini della superficie di mq. 26,00. Due locali adibiti a sala cucina di mq. 58,45 dove si trova un bagno della superficie di mq. 2,11 adibito al personale, due locali della superficie di mq. 66,05 adibiti a locale deposito. L'accesso alla sala pubblico avviene tramite una tettoia della superficie di mq. 116,28 adibita nel periodo estivo alla somministrazione.

Nel primo piano sono presenti due vani adibiti a spogliatoio per i dipendenti della superficie di mq. 78,00 ed un bagno della superficie di mq. 2,20.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 25 mappale 894 subalterno 1, categoria C/1, classe 3, composto da vani 509 mq., - rendita: €. 5.651,85.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ravanusa (Agrigento). Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

foglio 25 mappale 888 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04.80, - reddito agrario: €. 0,74, - reddito domenicale: €. 2,23.

- terreni: intestata a

foglio 25 mappale 891 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04.65, - reddito agrario: €. 0,72, - reddito domenicale: €. 2,17.

- terreni: intestata a

foglio 25 mappale 714 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 06.90, - reddito agrario: €. 1,07, - reddito domenicale: €. 3,21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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]

[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 immobiliare a favore di Commerfidi soc. coop. con sede in Ragusa contro [REDACTED] con atto trascritto a Agenzi del 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] in [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 28/08/1981 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. Locale commerciale per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da un piano terra, destinato ad attività turistica ricettiva, e sottotetto adibito a spogliatoio intestata a [REDACTED] Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 rilasciata in data 28/01/2002- n. prot. 50

Descrizione **Locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Ravanusa (Agrigento). Composto da Limmobile periziato risulta essere in discrete condizioni, è adibito ad attività commerciale e precisamente ristorante-pizzeria. La distribuzione interna del piano terra è costituita da una sala di mq. 217,00 dove si trovano tavoli e sedie per la somministrazione un forno a legna ed un bancone bar, da un locale W.c. dedicato al pubblico diviso in antibagno, bagno disabili, donne e uomini della superficie di mq. 26,00. Due locali adibiti a sala cucina di mq. 58,45 dove si trova un bagno della superficie di mq. 2,11 adibito al personale, due locali della superficie di mq. 66,05 adibiti a locale deposito. L'accesso alla sala pubblico avviene tramite una tettoia della superficie di mq. 116,28 adibita nel periodo estivo alla somministrazione.

Nel primo piano sono presenti due vani adibiti a spogliatoio per i dipendenti della superficie di mq. 78,00 ed un bagno della superficie di mq. 2,20. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

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. Locale commerciale

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
Locale commerciale	587,30	€ 350,00	€ 205.555,00
Tettoia	69,77	€ 350,00	€ 24.418,80
	657,07		€ 229.973,80

- Valore corpo:	€ 229.973,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 229.973,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 229.973,80

B. 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
Particella 714	690,00	€ 3,40	€ 2.346,00
Particella 888	480,00	€ 3,40	€ 1.632,00
Particella 891	465,00	€ 3,40	€ 1.581,00
	1.635,00		€ 5.559,00

- Valore corpo:	€ 5.559,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.559,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.559,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	0	€ 229.973,80	€ 229.973,80
B	terreno agricolo	0	€ 5.559,00	€ 5.559,00
			€ 235.532,80	€ 235.532,80

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:	€ 35.329,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

