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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Beni in Ravanusa (Agrigento)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (Agrigento) . Composto da Lappartamento periziato risulta essere in discrete condizioni, esso presenta una superficie interna netta di mq. 93,53 con un porticato dingresso della superficie di 58,94 mq.. Lappartamento consta di numero 4 stanze da un bagno ed un ripostiglio. Le misure delle singole stanze sono: la prima evidenziata con il numero 1 nella planimetria allegata ha una superficie di 47,91 mq. che costituisce ingresso soggiorno e cucina, quella con il numero 2 ha una superficie di 13,82 mq., quella con il numero 3 ha una superficie di 8,49 mq., quella con il numero 4 ha una superficie di 10,89 mq, quella con il numero 5 che è il bagno ha una superficie di 4,51 mq., quella con il numero 6 ha una superficie di 3,20 mq., mentre il corridoio di collegamento con le camere ha una superficie di 4,80 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.

Allappartamento, si accede tramite una scala e da un porticato è presente una piccola corte attorno al fabbricato. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] il [redacted] e [redacted] il [redacted] foglio 26 mappale 637 categoria A/3, classe 5, composto da vani 7 vani, - rendita: €. 415,75.

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 [redacted] C.F. [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 633 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 08.86, - reddito agrario: €. 0.82, - reddito domenicale: €. 2,29.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 635 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 27.58, - reddito agrario: €. 2,56, - reddito domenicale: €. 7,12.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 119 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 9.20, - reddito agrario: €. 1,43, - reddito domenicale: €. 4,28.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 120 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 11.10, - reddito agrario: €. 1,72, - reddito domenicale: €. 5,16.

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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (Agrigento) .
Composto da Lappartamento periziato risulta essere in discrete condizioni, esso presenta una superficie interna netta di mq. 93,53 con un porticato dingresso della superficie di 58,94 mq.. Lappartamento consta di numero 4 stanze da un bagno ed un ripostiglio. Le misure delle singole stanze sono: la prima evidenziata con il numero 1 nella planimetria allegata ha una superficie di 47,91 mq. che costituisce ingresso soggiorno e cucina, quella con il numero 2 ha una superficie di 13,82 mq., quella con il numero 3 ha una superficie di 8,49 mq., quella con il numero 4 ha una superficie di 10,89 mq, quella con il numero 5 che è il bagno ha una superficie di 4,51 mq., quella con il numero 6 ha una superficie di 3,20 mq., mentre il corridoio di collegamento con le camere ha una superficie di 4,80 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.

Allappartamento, si accede tramite una scala e da un porticato è presente una piccola corte attorno al fabbricato. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 637 categoria A/3, classe 5, composto da vani 7 vani, - rendita: €. 415,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento	Sup. reale netta	45,64	1,00	45,64
Locale Agricolo	Sup. reale netta	47,85	0,80	38,28
Porticato	Sup. reale netta	59,13	0,60	35,48
	Sup. reale netta	**152,62**		**119,40**

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **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 [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 633 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 08.86, - reddito agrario: €. 0,82, - reddito domenicale: €. 2,29.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 635 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 27.58, - reddito agrario: €. 2,56, - reddito domenicale: €. 7,12.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 119 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 9.20, - reddito agrario: €. 1,43, - reddito domenicale: €. 4,28.
- terreni: intestata a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] foglio 26 mappale 120 qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 11.10, - reddito agrario: €. 1,72, - reddito domenicale: €. 5,16.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno particella 633	Sup. reale netta	886,00	1,00	886,00
Terreno particella 635	Sup. reale netta	2.758,00	1,00	2.758,00
Terreno particella 119	Sup. reale netta	920,00	1,00	920,00
Terreno particella 120	Sup. reale netta	1.110,00	1,00	1.110,00
	Sup. reale netta	**5.674,00**		**5.674,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

A. 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	45,64	€ 950,00	€ 43.358,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale Agricolo	38,28	€ 950,00	€ 36.366,00
Porticato	35,48	€ 950,00	€ 33.704,10
	119,40		**€ 113.428,10**

- Valore corpo: **€ 113.428,10**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 113.428,10**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 113.428,10**

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
Terreno particella 633	886,00	€ 5,00	€ 4.430,00
Terreno particella 635	2.758,00	€ 5,00	€ 13.790,00
Terreno particella 119	920,00	€ 5,00	€ 4.600,00
Terreno particella 120	1.110,00	€ 5,00	€ 5.550,00
	5.674,00		**€ 28.370,00**

- Valore corpo: **€ 28.370,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 28.370,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 28.370,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	0	€ 113.428,10	**€ 113.428,10**
B	**terreno agricolo**	0	€ 28.370,00	**€ 28.370,00**
			€ 141.798,10	**€ 141.798,10**

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: **€ 21.269,72**

- Riduzione monetaria: importo per riportare lo stato dei luoghi come da concessione **€ 2.370,00**

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: **€ 118.158,39**

Relazione lotto 003 creata in data 06/04/2018
Codice documento: E002-15-000176-003

il perito
Geom. Melchiorre Triassi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009