

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

SEZIONE CIVILE

**LOTTO UNICO A SEGUITO DI  
TRASCRIZIONE DI SENTENZA**

**Esecuzione Forzata**

**Promossa da**

**Contro**

**N. Gen. Rep. 122/20**

**Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*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*  
*cellulare: 3287590824*  
*Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò  
Perito: Ing. Angelo Marchica



**Beni in Ravanusa (AG) Via G. Garibaldi n° 93-95  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di appartamento sito in Ravanusa (AG)  
Via G. Garibaldi n° 93-95, piano terra e primo.

Composto da cucina/pranzo, salone, piccolo vano sottoscala e area esterna al piano terra;  
n° 2 camere da letto, W.C., disimpegno, vano scala e balconi con affacci in entrambi i lati  
dell'immobile al piano primo.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq **135,00** (allegato n°1)

Identificato al catasto fabbricati: intestato a .....  
..... per la quota di 1.000/1.000; distinto al foglio 18, particelle 557 e 562 subalterni  
3, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 147 mq, composto da vani 6, posto al piano  
terra e primo, rendita: 300,58 (allegato n°2bis). In catasto terreni l'immobile è stato distinto  
al F 18 P 557 e P 562 (allegato n°2 della bozza).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferia residenziale (normale) a traffico limitato con  
parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: piccoli negozi al dettaglio di vario genere,  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi di rilievo sono  
Riesi (CL) e Campobello di Licata (AG)
- Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,7 km, SS 557), autobus (0,1 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere utilizzato dalla famiglia dell'esecutato.

**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. *Spese condominiali: immobile indipendente*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di .....  
contro ..... n° 19232/1571.  
Importo ipoteca: € 20.700,00. Sortè capitale € € 15.400,00 (allegato n°3 della  
bozza)

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di .....  
contro ..... il n.  
1510 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 02/11/2020 ai nn. 16880/12670  
(allegato n°4 della bozza).

**TRASCRIZIONI:**

sentenza di divisione trascritta ad Agrigento il 05/08/ 2022 ai nn° 14243/12386  
(allegato 4 bis)



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico: *immobile costruito antecedentemente al 01/09/1967*

4.3.2. Conformità catastale: *difformità per diversa distribuzione interna*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili in quanto abitazione non condominiale (unifamiliare).

L'abitazione presenta fori nella copertura e in varie parti del piano terra anche umidità di risalita (foto nn° 20 e 21 della bozza); inoltre, le stanze poste al piano terra per la presenza di n° 2 gradini possiedono due quote di calpestio differenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

1) ..... dal 25/07/2007 ad oggi per successione ereditaria trascritta ad Agrigento il 25/11/2008 ai nn° 31944/22269 (allegato n°5 della bozza); per la quota di 3/5 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio ..... repertorio n° 4521, raccolta n°/3202 (allegato n°6 della bozza), trascritto a Agrigento in data 03/12/2012 ai nn. 23394/20123 (allegato n°7 della bozza) e per l'ulteriore quota rimasta per sentenza di divisione trascritta ad Agrigento lo 05/08/ 2022 ai nn° 14243/12386 (allegato 4 bis)

**6.2 Precedenti proprietari:**

..... successione trascritta ad Agrigento il 25/11/2008 ai nn° 31944/22269 (allegato n°5 della bozza), bene proveniente da potere ..... in atto di compravendita a rogito del notaio ..... in data 08/04/1975, trascritto ad Agrigento in data 24/04/1975 ai nn°6095/5542 (allegato n° 8 della bozza)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificio costruito in data antecedente allo 01/09/1967

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

Piena proprietà per la quota di 1.000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (AG)

Via G. Garibaldi n° 93-95, piano terra e primo.

Composto da cucina/pranzo, salone, piccolo vano sottoscala e area esterna al piano terra; n° 2 camere da letto, W.C., disimpegno, vano scala e balconi con affacci in entrambi i lati dell'immobile al piano primo.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 135,00 (allegato n°1)

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ..... per la quota di 1.000/1.000; distinto al foglio 18, particelle 557 e 562 subalterni 3, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 147 mq, composto da vani 6, posto al piano terra e primo, rendita: 300,58 (allegato n°2 bis). In catasto terreni l'immobile è stato distinto al F 18 P 557 e P 562 (allegato n°2 della bozza).

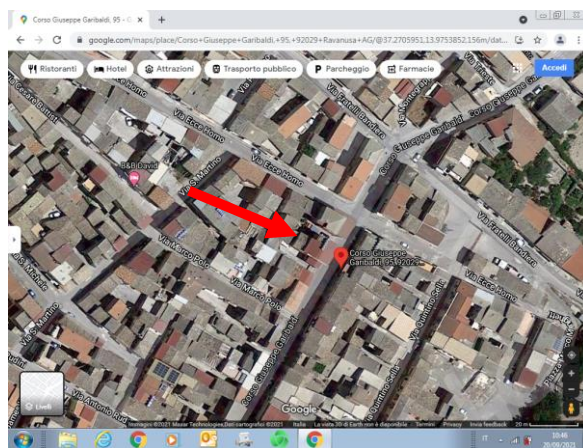
L'edificio è stato costruito nel periodo post guerra.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da centimetri 292 a 305.



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico del piano particolareggiato di recupero del centro storico, l'immobile è identificato nella zona "A"



Norme tecniche: allegato n°9 della bozza.

**Calcolo delle superfici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie raggugliata
CUCINA SOGGIORNO PIANO TERRA	Sup. reale netta	22,95	1,00	22,95
SALONE PIANO TERRA	Sup. reale netta	28,00	1,00	28,00
VANO SOTTO SCALA PIANO TERRA	Sup. reale netta	1,00	1,00	1,00
VANO SCALA PIANO TERRA-PRIMO	Sup. reale netta	4,00	0,4	1,60
AREA ESTERNA PIANO TERRA	Sup. reale netta	23,00	0,10	2,30
CAMERA LETTO 1 PIANO PRIMO	Sup. reale netta	17,35	1,00	17,35
CAMERA LETTO 2 PIANO PRIMO	Sup. reale netta	20,45	1,00	20,45
RIPOSTIGLIO PIANO PRIMO	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
DISIMPEGNI PIANO PRIMO	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
W.C. PIANO PRIMO	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
VANO SCALA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO	Sup. reale netta	4,00	0,30	1,20
BALCONE NORD PIANO PRIMO	Sup. reale netta	2,50	0,25	0,63
BALCONE SUD PIANO PRIMO	Sup. reale netta	2,50	0,25	0,62
	<b>Sup. reale coperta</b>	<b>112,75</b>	<b>Superficie raggugliata coperta</b>	<b>107,55</b>
	<b>Sup. reale scoperta</b>	<b>28,00</b>	<b>Superficie scoperta raggugliata</b>	<b>3,55</b>
		<b>Superficie commerciale mq</b>		<b>135,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Scale:

tipologia: a rampe unica, ubicazione: interna all'appartamento,  
condizioni: buone  
servoscala: assente,

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò  
Perito: Ing. Angelo Marchica



# Esecuzione Forzata R. G. E. N°122/20

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetro, protezione: persiane, condizioni: buone.
<i>serramenti interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco, traversato e al grezzo
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattoni di ceramica, condizioni: buone
<i>Porte d'ingresso:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: vetro/alluminio, apertura: manuale, condizioni: discrete.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	inesistente
<i>Idraulico</i>	tipologia: sottotraccia, .
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

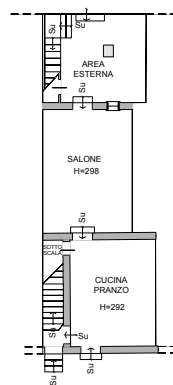
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metroquadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani nonché della superficie ragguagliata dei balconi e degli spessori murari. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 300,00 (trecento/00), che moltiplicato per la superficie commerciale 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.

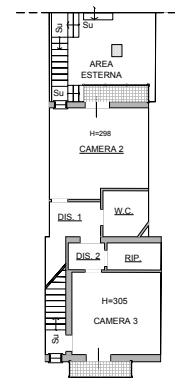
### DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, composto da piano terra e primo fuori terra (foto da n°1 a n°4 della bozza) sfornito di ascensore è stato realizzato nella parte periferica della città, in un contesto residenziale che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di piccole attività commerciali. L'edificio ha forma geometrica rettangolare, la struttura portante è del tipo in "muratura pesante" con copertura a tetto a due falde. La pavimentazione è di ceramica, mentre le pareti delle murature sono rivestite di intonaco del tipo civile, le porte sono di legno in buono stato di conservazione (foto da n°5 a n° 18 della bozza).

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato con vetri camera, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterna collegata alla condotta comunale.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Ravanusa, agenzie immobiliari (internet) e dati OMI

### 8.3. Valutazione corpo

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00

- Valore intero del corpo:

€ 40.500,00

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò  
Perito: Ing. Angelo Marchica



## Esecuzione Forzata R. G. E. N°122/20

---

- Valore quota pignorata 1/1:	€ 40.500,00
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	€ 6.075,00
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.825,00
<b>Valore dell'immobile della quota pignorata in cifra tonda</b>	€ 33.800,00
<b>8.6</b>	
Si allega;	
- pianta appartamento	
- visura storica catastale	
- copia sentenza di divisione	
-	

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò  
Perito: Ing. Angelo Marchica

