

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**FALLIMENTARE**

**Fallimento**  
**XXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **002127/00**

**Giudice Delegato Dr. Carmen Girdali**  
**Curatore Dr. Patrizia Di Francesco**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Davide Natale*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1251*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 677*  
*C.F. NTLDVD72R30A089Q*

*con studio in Agrigento (Agrigento) via Ugo La Malfa, 24*  
*telefono: 092226494*  
*cellulare: 3393236077*  
*fax: 0922602802*  
*email: davide.natale@hotmail.it*

**Beni in Raffadali (Agrigento)**  
**Lotto 006**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 62/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .  
Superficie complessiva di circa mq **350**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 162 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 03 ca 50, - reddito agrario: 0,45, - reddito domenicale: 0,99.  
Note: *Vedi allegato 6.2.a; 6.1.b*
- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .  
Superficie complessiva di circa mq **3472**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 154 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 34 ca 72, - reddito agrario: 4,48, - reddito domenicale: 9,86.  
Note: *Vedi allegato 6.2.b; 6.1.d*
- C.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .  
Superficie complessiva di circa mq **4034**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 293 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 40 ca 34, - reddito agrario: 5,21, - reddito domenicale: 11,46.  
Note: *Vedi allegato 6.2.c; 6.1.e*  
*Vedi allegato 6.2.e; 6.5.c, 6.5.d*
- D.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di opificio sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .  
Composto da un fabbricato , a due elevazioni (*vedi allegati 6.1.f; 6.6.b, 6.6.c*), di circa mq 177 per singolo piano, utilizzato per la preparazione di prodotti caseari.  
Di recente costruzione (*vedi allegati: 6.2.h; 6.2.i; 6.2.l*) con struttura intelaiata in c.a., appare in buone condizioni e completo in ogni sua parte, così come riportato nel certificato di conformità (*vedi allegato 6.2.m*).  
La distribuzione degli spazi interni è strettamente legata alla funzione che detto fabbricato svolge (opificio per la produzione di prodotti caseari).  
Al piano terreno, infatti, sono allocati i macchinari necessari per svolgimento del ciclo produttivo, oltre a celle frigorifere e locali di servizio.  
Al piano primo l'immobile presenta ambienti di dimensioni minori, adibiti allo stoccaggio del prodotto in lavorazione e ambienti destinati ad uffici amministrativi.  
L'interno immobile è coperto da un tetto piano, debitamente impermeabilizzato, non calpestabile.  
L'edificio, inoltre, è realizzato a mezza costa e, pertanto, è possibile l'accesso al piano superiore dal terrazzamento di monte.  
Il collegamento interno è costituito da una scala a rampe parallele in c.a., e risulta in buone condizioni.  
Nel complesso l'intero fabbricato si presenta in un più che buono stato di conservazione.  
(*Vedi allegati: da 6.7.a sino a 6.7.l*) Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **355**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 20 mappale 294 categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 862,00, - registrata all'UTE con la scheda AG0429233  
Note: *Vedi allegati: 6.2.d; 6.1.f*  
*Vedi allegati: 6.2.e; 6.5.c, 6.5.d*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Vedi allegato 6.1.a*

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato

**3. STATO DI POSSESSO:**

La part. 192 appartiene XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , in ragione di 1/8 indiviso ciascuno della piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni, ed in ragione dei restanti diritti pari a 3/4 indivisi a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (*vedi allegati: 6.4.a; 6.4.b, 6.4.c*).

La part. 154 appartiene in ragione di 1/2 indiviso ciascuno della piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXX (*vedi allegati 6.4.a; 6.4.b; 6.4.c*).

La part. 293 appartiene in ragione di 1/2 indiviso ciascuno della piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXX (*vedi allegati 6.4.a; 6.4.b; 6.4.c*).

La part. 294 appartiene in ragione di 1/2 indiviso ciascuno della piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXX (*vedi allegati 6.4.a; 6.4.b; 6.4.c*).

**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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 158 foglio 20 nel comune di Raffadali per una superficie di 2200 in data 13/08/2001

- *vedi allegato 6.5.c; 6.5.d.*

La particella 158, soppressa, ha originato la part 293 e 294 (*Vedi allegato 6.2.e*)

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 legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 dl D.P.R. 602/1973 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

importo ipoteca: € 15.341,94

*Vedi allegato 6.5.a; 6.5.b.*

Gravante sulle particelle 154 - 293 - 294 in ragione di un mezzo della piena proprietà

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori del fallimento contro XXXXXXXXXXXXXXX

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:	<b>€ 2.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire a caseificio Concessione Edilizia presentata in data XXXXXXXX- n. prot. XXX rilasciata in data XXXXX- n. prot. concessione n° XX l'igibilità è stata rilasciata in data XXXXXXXXXX- n. prot. XXXXXXXXX

Riferito limitatamente a: La pratica edilizia è riferita alla particella 294

**P.E. n.** per lavori di installazione di una struttura precaria in acciaio per l'alloggio di impianti tecnologici Autorizzazione edilizia presentata in data XXXXXXXXX- n. prot. X rilasciata in data XXXXXXXXXX

Riferito limitatamente a: L'autorizzazione edilizia è riferita alla particella 293

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

Piena proprietà per la quota di 62/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .

Superficie complessiva di circa mq **350**.

Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 162 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 03 ca 50, - reddito agrario: 0,45, - reddito domenicale: 0,99.

Note: *Vedi allegato 6.2.a; 6.1.b*

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia irregolare

**Destinazione urbanistica:**

*Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 188 del 07/06/1978 l'immobile è identificato nella zona agricola*

*Norme tecniche ed indici: vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

*Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commisario ad Acta n° 29 del 10/05/2007 l'immobile è identificato nella zona agricola produttiva E2*

*Norme tecniche ed indici: vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	350,00	1,00	350,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>350,00</b>		<b>350,00</b>

**Accessori:**

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .

Superficie complessiva di circa mq **3472**.

Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 154 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 34 ca 72, - reddito agrario: 4,48, - reddito domenicale: 9,86.

Note: *Vedi allegato 6.2.b; 6.1.d*

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia irregolare

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 188 del 07/06/1978 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commisario ad Acta n° 29 del 10/05/2007 l'immobile è identificato nella zona agricola produttiva E2

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	3.472,00	1,00	3.472,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.472,00</b>		<b>3.472,00</b>

**Accessori:**

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .

Superficie complessiva di circa mq **4034**.

Identificato al catasto terreni: foglio 20 mappale 293 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 40 ca 34, - reddito agrario: 5,21, - reddito domenicale: 11,46.

Note: *Vedi allegato 6.2.c; 6.1.e*

*Vedi allegato 6.2.e; 6.5.c, 6.5.d*

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia variabile

Sulla particella insiste una struttura precaria in acciaio, regolarmente autorizzata, per l'alloggiamento di impianti tecnologici a servizio del Caseificio contiguo che ricade all'interno della particella 294.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 188 del 07/06/1978 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commisario ad Acta n° 29 del 10/05/2007 l'immobile è identificato nella zona agricola produttiva E2

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	4.034,00	1,00	4.034,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4.034,00</b>		<b>4.034,00</b>

**Accessori:**

Giudice Dr. Carmen Giraldi  
Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco  
Perito: Arch. Davide Natale

Descrizione <b>opificio</b> di cui al punto <b>D</b>
--

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di opificio sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini .

Composto da un fabbricato , a due elevazioni (*vedi allegati 6.1.f; 6.6.b, 6.6.c*), di circa mq 177 per singolo piano, utilizzato per la preparazione di prodotti caseari.

Di recente costruzione (*vedi allegati: 6.2.h; 6.2.i; 6.2.l*) con struttura intelaiata in c.a., appare in buone condizioni e completo in ogni sua parte, così come riportato nel certificato di conformità (*vedi allegato 6.2.m*).

La distribuzione degli spazi interni è strettamente legata alla funzione che detto fabbricato svolge (opificio per la produzione di prodotti caseari).

Al piano terreno, infatti, sono allocati i macchinari necessari per svolgimento del ciclo produttivo, oltre a celle frigorifere e locali di servizio.

Al piano primo l'immobile presenta ambienti di dimensioni minori, adibiti allo stoccaggio del prodotto in lavorazione e ambienti destinati ad uffici amministrativi.

L'interno immobile è coperto da un tetto piano, debitamente impermeabilizzato, non calpestabile.

L'edificio, inoltre, è realizzato a mezza costa e, pertanto, è possibile l'accesso al piano superiore dal terrazzamento di monte.

Il collegamento interno è costituito da una scala a rampe parallele in c.a., e risulta in buone condizioni.

Nel complesso l'intero fabbricato si presenta in un più che buono stato di conservazione.

(*Vedi allegati: da 6.7.a sino a 6.7.l*) Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **355**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 20 mappale 294 categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 862,00, - registrata all'UTE con la scheda AG0429233

Note: *Vedi allegati: 6.2.d; 6.1.f*

*Vedi allegati: 6.2.e; 6.5.c, 6.5.d*

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 188 del 07/06/1978 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commisario ad Acta n° 29 del 10/05/2007 l'immobile è identificato nella zona agricola produttiva E2

Norme tecniche ed indici: *vedi allegati 6.2.f; 6.2.g*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	177,50	1,00	177,50
	Sup. reale lorda	177,50	1,00	177,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>355,00</b>		<b>355,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non verificate, materiale: c.a., condizioni: non verificate.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
------------------	---

Giudice Dr. Carmen Giraldi  
Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco  
Perito: Arch. Davide Natale

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non verificata, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, condizioni: non verificate.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetica/Comparativa

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di del comune di Raffadali, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di Raffadali, Osservatorio valori immobiliari.

**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno agricolo***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>€ 500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 31,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Per la Stima del terreno si è tenuto conto, oltre ai parametri già accennati, anche dell'accessibilità, della lavorabilità, e delle potenzialità colturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	350,00	€ 1,30	€ 455,00
- Valore corpo:			<b>€ 455,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 455,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 28,21</b>

**B. Terreno agricolo***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>€ 3.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 3.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.750,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Per la Stima del terreno si è tenuto conto, oltre ai parametri già accennati, anche dell'accessibilità, della lavorabilità, e delle potenzialità colturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	3.472,00	€ 1,30	€ 4.513,60
- Valore corpo:			<b>€ 4.513,60</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 4.513,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 2.256,80</b>

**C. Terreno agricolo***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>€ 4.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 4.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 2.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Per la Stima del terreno si è tenuto conto, oltre ai parametri già accennati, anche dell'accessibilità, della lavorabilità, e delle potenzialità colturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	4.034,00	€ 1,30	€ 5.244,20
- Valore corpo:			<b>€ 5.244,20</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 5.244,20</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 2.622,10</b>

**D. opificio***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>€ 460.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 460.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 230.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	177,50	€ 1.350,00	€ 239.625,00
	177,50	€ 1.350,00	€ 239.625,00
	<b>355,00</b>		<b>€ 479.250,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 479.250,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 479.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 239.625,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	350	€ 477,50	<b>€ 29,61</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	3472	€ 4.006,80	<b>€ 2.003,40</b>
<b>C</b>	<b>terreno agricolo</b>	4034	€ 4.622,10	<b>€ 2.311,05</b>
<b>D</b>	<b>opificio</b>	355	€ 469.625,00	<b>€ 234.812,50</b>
			€ 478.731,40	<b>€ 239.156,56</b>

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 35.873,48**

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:

**€ 203.283,07**

**In cifra tonda:**

**€ 205.000,00**

Agrigento li, 8 settembre 2008

il perito  
Arch. Davide Natale