
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
FALLIMENTARE

Fallimento

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Giudice Delegato Dr. Carmen Giraldi
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 Agrigento (Agrigento)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento, località Cattà. Superficie complessiva di circa mq **20935**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 347 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale ha 2 are 09 ca 35, - reddito agrario: 8,65, - reddito domenicale: 32,44. Note: *Vedi allegato 1.2.c; 1.1.d*
- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà. Superficie complessiva di circa mq **50**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 358 qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 50, - reddito agrario: 0,01, - reddito domenicale: 0,01. Note: *vedi allegato 1.2.d; 1.1.e*
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà. Superficie complessiva di circa mq **9310**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 159 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 93 ca 10, - reddito agrario: 0,96, - reddito domenicale: 1,92. Note: *Vedi allegato 1.2.a; 1.1.b*
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà. Superficie complessiva di circa mq **28030**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 172 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale ha 2 are 80 ca 30, - reddito agrario: 11,58, - reddito domenicale: 43,43.
Note: *Vedi allegato 1.2.b; 1.1.c*
- D.1. Rustico:**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Vedi allegato 1.1a

Sul lotto insiste un fabbricato rurale (*vedi allegato 1.6.b*), di antica edificazione, e realizzato in diverse fasi, attualmente adibito in parte, a ricovero di attrezzi agricoli e, per la restante, ad ovile. Su detto Lotto, insiste, inoltre, un piccolo invaso di raccolta delle acque. Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

La part. 347 appartiene ai Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, XXX, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni (*vedi allegati: 1.4.d; 1.4.e*).

La part. 358 appartiene ai .XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX in ragione di 1/2 indiviso ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni (*vedi allegati: 1.4.d; 1.4.e*).

La part. 159 appartiene XXXXXXXXXXXXXXX, in ragione dell'intera proprietà ed a titolo personale (*vedi allegati: 1.4.a; 1.4.b; 1.4.c*).

la part. 172 appartiene a XXXXXXXXXXXXXXX, in ragione dell'intera proprietà ed a titolo personale (*vedi allegati: 1.4.a; 1.4.b; 1.4.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: **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo di indivisibilità, in forza di mutuo, a favore del banco di XXXXXXXX.
XXXXXXo, contro XXXXXXXXXX con atto trascritto a Agrigento in data
23/03/1992 ai nn. 6248/5464 - Vedi allegato 1.5.e; 1.5.f.

Riferito limitatamente a: Riferito alle particelle 159 - 172

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 ipotecario a favore di
XXXXXXXXXXXX, con atto iscritto a in

Agrigento in data 21/03/1992 ai nn. 304/6247

importo ipoteca: € 40.283,64 (£ 78.000.000)

Vedi allegato 1.5.a; 1.5.b; 1.5.c; 1.5.d.

Riferito limitatamente a: Ipoteca volontaria, in forza di mutuo, gravante sulle
particelle 159 - 172

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 XXXXXXXXXX con atto trascritto a
Agrigento in data 03/01/2007 ai nn. Rep. gen. 3994 Reg. part. 3056

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **20935**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 347 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale
ha 2 are 09 ca 35, - reddito agrario: 8,65, - reddito domenicale: 32,44.

Note: *Vedi allegato 1.2.c; 1.1.d*

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia variabile Le
colture in atto sono: erbacee: seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 374 del 13/03/1989 l'immobile è identificato
nella zona E/A

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera n° 54 del 29/04/04 - n° 108 del 20/07/05

l'immobile è identificato nella zona E 1 - Zone agricole per la conduzione del fondo

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	20.935,00	1,00	20.935,00

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

Sup. reale lorda	20.935,00	20.935,00
------------------	-----------	-----------

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento, località Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **50**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 358 qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 50, - reddito agrario: 0,01, - reddito domenicale: 0,01.

Note: *vedi allegato 1.2.d; 1.1.e*

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia variabile Le
colture in atto sono: erbacee: seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 374 del 13/03/1989 l'immobile è identificato nella zona E/A

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale lorda	50,00		50,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **9310**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 159 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 93 ca 10, - reddito agrario: 0,96, - reddito domenicale: 1,92.

Note: *Vedi allegato 1.2.a; 1.1.b*

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia variabile Le
colture in atto sono: erbacee: seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 374 del 13/03/1989 l'immobile è identificato nella zona E/A

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera n° 54 del 29/04/04 - n° 108 del 20/07/05

l'immobile è identificato nella zona E 1 - Zone agricole per la conduzione del fondo

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	9.310,00	1,00	9.310,00
	Sup. reale lorda	9.310,00		9.310,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento località Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **28030**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 172 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale ha 2 are 80 ca 30, - reddito agrario: 11,58, - reddito domenicale: 43,43.

Note: *Vedi allegato 1.2.b; 1.1.c*

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia variabile Le
colture in atto sono: erbacee: seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 374 del 13/03/1989 l'immobile è identificato nella zona E/A

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera n° 54 del 29/04/04 - n° 108 del 20/07/05

l'immobile è identificato nella zona E 1 - Zone agricole per la conduzione del fondo

Norme tecniche ed indici: Vedi Allegati - 1.2.e; 1.2.f; 1.2.g; 1.2.h; 1.2.i; 1.2.l

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	28.030,00	1,00	28.030,00
	Sup. reale lorda	28.030,00		28.030,00

Accessori:

D.1.

Rustico: è composto da due elevazioni.

Sviluppa una superficie complessiva di 100 circa

Destinazione urbanistica: fabbricato rurale, non accatastato, e di antica edificazione

Fondazioni: tipologia: a sacco, materiale: muratura, condizioni: vedi nota.

Note: Dal rilievo effettuato si evince una serie di lesioni sulla muratura esterna le quali, degne di ulteriore indagine, lasciano presupporre cedimenti in fondazione.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima Sintetico/comparativo

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.000,00

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
	20.935,00	€ 0,90	€ 18.841,50
- Valore corpo:			€ 18.841,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.841,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.420,75

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 50,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25,00

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
	50,00	€ 0,80	€ 40,00
- Valore corpo:			€ 40,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20,00

C. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 8.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.000,00

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
	9.310,00	€ 0,80	€ 7.448,00
- Valore corpo:			€ 7.448,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.448,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.448,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 25.000,00
- Valore accessori:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.000,00

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
	28.030,00	€ 0,90	€ 25.227,00
- Valore corpo:			€ 25.227,00
- Valore accessori:			€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 35.227,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.227,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	20935	€ 19.420,75	€ 9.710,38
B	terreno agricolo	50	€ 45,00	€ 22,50
C	terreno agricolo	9310	€ 7.724,00	€ 7.724,00
D	terreno agricolo con annesso rustico.	28030	€ 35.113,50	€ 35.113,50
			€ 62.303,25	€ 52.570,38

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:

€ 7.885,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 44.684,82

In cifra tonda:

€ 45.000,00

Agrigento li, 8 settembre 2008

il perito
Arch. Davide Natale