
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
FALLIMENTARE

Fallimento

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

Giudice Delegato Dr. Carmen Gibaldi
Curatore Dr. Patrizia Di Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Agrigento (Agrigento)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **2250**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 233 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 22 ca 50, - reddito agrario: 0,23, - reddito domenicale: 0,46.
Note: *Vedi alleato 2.2.b; 2.1.c*
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Cattà .
Superficie complessiva di circa mq **19860**.
Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 177 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale ha 1 are 98 ca 60, - reddito agrario: 8,21, - reddito domenicale: 30,77.
Note: *Vedi allegato 2.2.a; 2.1.b*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno appartiene a _____ dell'intera
proprietà ed a titolo personale (*vedi allegati: 2.4.a; 2.4.b; 2.4.c; 2.4.d*).

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 _____
trascritto a Agrigento in data 23/03/1992 ai
nn. 6248/5464 - Vedi allegato 2.5.e; 2.5.f.
Riferito limitatamente alle particelle 177 - 233

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 _____
con atto iscritto a
Agrigento in data 21/03/1992 ai nn. 304/6247
importo ipoteca: € 40.283,64 (€ 78.000.000)
Vedi allegato 2.5.a; 2.5.b; 2.5.c; 2.5.d.

Riferito limitatamente a: Ipoteca volontaria, in forza di mutuo, gravante sulle
particelle 177 - 233

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento contro _____
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 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Cattà .

Superficie complessiva di circa mq **2250**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 233 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 22 ca 50, - reddito agrario: 0,23, - reddito domenicale: 0,46.

Note: *Vedi alleato 2.2.b; 2.1.c*

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia in accentuata pendenza

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 - 2.2.c; 2.2.d; 2.2.e; 2.2.f; 2.2.g; 2.2.h

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 - 2.2.c; 2.2.d; 2.2.e; 2.2.f; 2.2.g; 2.2.h

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	2.250,00	1,00	2.250,00
	Sup. reale lorda	2.250,00		2.250,00

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Cattà .

Superficie complessiva di circa mq **19860**.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 177 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale ha 1 are 98 ca 60, - reddito agrario: 8,21, - reddito domenicale: 30,77.

Note: *Vedi allegato 2.2.a; 2.1.b*

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia in accentuata pendenza

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 - 2.2.c; 2.2.d; 2.2.e; 2.2.f; 2.2.g; 2.2.h

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 - 2.2.c; 2.2.d; 2.2.e; 2.2.f; 2.2.g; 2.2.h

Giudice Dr. Carmen Giraldi

Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Davide Natale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	19.860,00	1,00	19.860,00
	Sup. reale lorda	19.860,00		19.860,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico/comparativa

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:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 2.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.000,00

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 culturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	2.250,00	€ 0,80	€ 1.800,00
- Valore corpo:			€ 1.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.800,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 16.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 16.500,00

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 culturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	19.860,00	€ 0,80	€ 15.888,00
- Valore corpo:			€ 15.888,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.888,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.888,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2250	€ 1.900,00	€ 1.900,00
B	terreno agricolo	19860	€ 16.194,00	€ 16.194,00
			€ 18.094,00	€ 18.094,00

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:

€ 2.714,10

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:

€ 15.379,90

In cifra tonda:**€ 15.500,00**

Agrigento li 8 settembre 2008

il perito
Arch. Davide Natale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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