
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

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 ai

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 alla
(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

(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

(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

*(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 ai nn. 12885 registrato a Agrigento in data 01/09/2001 ai nn. 12938 / 14563 trascritto a Agrigento in data 19/08/2008 - 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 con

atto iscritto a Agrigento in data 09/01/2007 ai nn. 702/186

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

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:	€ 2.000,00
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:**

P.E. n. per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire a caseificio Concessione Edilizia presentata in data 01/03/2001- n. prot. 2262 rilasciata in data 07/06/2002- n. prot. concessione n° 65 l'gibilità è stata rilasciata in data 27/06/2003- n. prot. 20691/2003

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 11/04/2003- n. prot. 983 rilasciata in data 11/04/2003- n. prot. 3316

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 Butermuni .

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
	Sup. reale lorda	350,00		350,00

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
	Sup. reale lorda	3.472,00		3.472,00

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
	Sup. reale lorda	4.034,00		4.034,00

Accessori:

Giudice Dr. Carmen Giraldi

Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Davide Natale

Descrizione **opificio** di cui al punto **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

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
	Sup. reale lorda	355,00		355,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificate, materiale: c.a., condizioni: non verificate.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

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:	€ 500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31,00

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
	350,00	€ 1,30	€ 455,00
- Valore corpo:			€ 455,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 455,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28,21

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

Peso ponderale: 1

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

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:

Giudice Dr. Carmen Giraldi

Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Davide Natale

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

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

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:			€ 4.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.000,00
- 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 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:			€ 5.244,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.244,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.622,10

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

Peso ponderale: 1

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

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
	355,00		€ 479.250,00

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

Riepilogo:

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

Giudice Dr. Carmen Giraldi

Curatore/Custode: Dr. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Davide Natale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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