
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Centrale Attività Finanziarie S.p.a.
contro



N. Gen. Rep. **000243/07**

Giudice Dr. Dott.sa Domenica Spanò

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 Esseneto, 51
telefono: 092222616
cellulare: 3393236077
fax: 092222616
email: nataledavide@alice.it

Beni in Racalmuto (Agrigento)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Oliva .

Superficie complessiva di circa mq **3600**.

Identificato al catasto terreni: foglio 17 mappale 334 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 36 ca 00, - reddito agrario: 3,35, - reddito domenicale: 9,30.

Note: (*Vedi Allegato da 4.V a 4.A.C*)

Di rilievo, è la struttura precaria, in acciaio zincato, posta a ridosso del fabbricato identificato in catasto al foglio 17, part. 335, Detta struttura, che funge da copertura dei macchinari frigoriferi in uso all'attività suindicata versa, attualmente, in una condizione di notevole precarietà e fatiscenza (*Vedi Allegati 6.O, 6.Q, 6.R, 6.S, 6.T*). Non sono, inoltre, state riscontrate (*Vedi Allegato 3.B*), autorizzazioni o concessioni edilizie per la costruzione della stessa.

- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di deposito artigianale sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Oliva .

Composto da Il Fabbricato, ad una sola elevazione, è di 110 mq circa ed è stato costruito in data antecedente il 1967, così come riportato nell'atto di compravendita (*Vedi Allegati da 4.V a 4.A.C*).

Non presenta pregio di rilievo alcuno. Attualmente è condotto dal [REDACTED] [REDACTED]. Inserito all'interno del terreno identificato a N.C.T. al foglio 17, part. 334 è attualmente adibito ad opificio (*Vedi Allegati 6.M, 6.N, 6.P*).

Di rilievo, inoltre, è la struttura precaria, in acciaio zincato, che è posta a ridosso del fabbricato stesso, e che di fatto lo perimetra quasi nella sua interezza. Detta struttura ha lo scopo di copertura dei macchinari frigoriferi in uso all'attività suindicata. Detta struttura metallica, inoltre, è posta sulla particella identificata al foglio 17 n° 334 e versa, attualmente, in una condizione di notevole precarietà e fatiscenza. Non sono, infine, state riscontrate (*Vedi Allegato 3.B*), autorizzazioni o concessioni edilizie per la costruzione della stessa in quanto è da considerare, di fatto, una come struttura precaria. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 17 mappale 335 categoria C/2, classe 5, superficie catastale 123, composto da vani 108, posto al piano T, - rendita: 145,02.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di C.A.F. Centrale Attività Finanziarie S.P.A., [REDACTED] [REDACTED] con atto trascritto a Agrigento in data 29/01/2008 ai nn. 2766/1711 - (*Vedi Allegato 4.D*).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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 Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Oliva .

Superficie complessiva di circa mq **3600**.

Identificato al catasto terreni: foglio 17 mappale 334 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 are 36 ca 00, - reddito agrario: 3,35, - reddito domenicale: 9,30.

Note: (*Vedi Allegato da 4.V a 4.A.C*)

Di rilievo, è la struttura precaria, in acciaio zincato, posta a ridosso del fabbricato identificato in catasto al foglio 17,part. 335, Detta struttura, che funge da copertura dei macchinari frigoriferi in uso all'attività suindicata versa, attualmente, in una condizione di notevole precarietà e fatiscenza (*Vedi Allegati 6.O, 6.Q, 6.R, 6.S, 6.T*). Non sono, inoltre, state riscontrate (*Vedi Allegato 3.B*), autorizzazioni o concessioni edilizie per la costruzione della stessa.

Il terreno ha una forma Regolare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 85 del 28/03/1980 l'immobile è identificato nella zona E2 equiparabile alla zona B

Norme tecniche ed indici: (*Vedi Allegati 3.A*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	3.600,00	1,00	3.600,00
	Sup. reale lorda	3.600,00		3.600,00

Accessori:

Descrizione **deposito artigianale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di deposito artigianale sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Oliva .

Composto da Il Fabbricato, ad una sola elevazione, è di 110 mq circa ed è stato costruito in data antecedente il 1967, così come riportato nell'atto di compravendita (*Vedi Allegati da 4.V a 4.A.C.*). Non presenta pregio di rilievo alcuno. Attualmente è condotto dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Inserito all'interno del terreno identificato a N.C.T. al foglio 17, part. 334 è attualmente adibito ad opificio (*Vedi Allegati 6.M, 6.N, 6.P.*)

Di rilievo, inoltre, è la struttura precaria, in acciaio zincato, che è posta a ridosso del fabbricato stesso, e che di fatto lo perimetra quasi nella sua interezza. Detta struttura ha lo scopo di copertura dei macchinari frigoriferi in uso all'attività suindicata. Detta struttura metallica, inoltre, è posta sulla particella identificata al foglio 17 n° 334 e versa, attualmente, in una condizione di notevole precarietà e fatiscenza. Non sono, infine, state riscontrate (*Vedi Allegato 3.B.*), autorizzazioni o concessioni edilizie per la costruzione della stessa in quanto è da considerare, di fatto, una come struttura precaria. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 17 mappale 335 categoria C/2, classe 5, superficie catastale 123, composto da vani 108, posto al piano T, - rendita: 145,02.

L'edificio è stato costruito nel precedente il 1967.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n° 85 del 28/03/1980 l'immobile è identificato nella zona E2 equiparabile alla zona B

Norme tecniche ed indici: (*Vedi Allegati 3.A, 3.B*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
	Sup. reale lorda	108,00		108,00

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 Racalmuto e Grotte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racalmuto e Grotte, Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	€50.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€50.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€25.000,00

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	3.600,00	€15,00	€54.000,00
- Valore corpo:			€54.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€54.000,00

Peso ponderale: 1

- Valore complessivo diritto e quota: **€27.000,00**

B. deposito artigianale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€45.000,00**
 - Valore accessori: **€0,00**
 - Valore complessivo intero: **€45.000,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€22.500,00**

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
	108,00	€400,00	€43.200,00
- Valore corpo:			€43.200,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€43.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€21.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3600	€52.000,00	€26.000,00
B	deposito artigianale	108	€44.100,00	€22.050,00
			€96.100,00	€48.050,00

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

€7.207,50

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:

€40.842,50

In Cifra Tonda

€41.000,00

il perito
Arch. Davide Natale