
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

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 001****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 Fico Fontanelle .
Superficie complessiva di circa mq **1000**.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 723 qualità Seminativo/Arboreo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 10 ca 00, - reddito agrario: 2,07, - reddito domenicale: 8,01.
Note: *(Vedi allegati 1.A e 2.A)*
- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Fico Fontanelle .
Superficie complessiva di circa mq **200**.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 260 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 02 ca 00, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,88.
Note: *(Vedi allegati 1.A e 2.C)*
- C.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Fico Fontanelle .
Superficie complessiva di circa mq **37**.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 732 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 37, - reddito agrario: 0,19, - reddito domenicale: 0,59.
Note: *(Vedi allegati 1.A e 2.B)*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale agricola (normale) a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 [REDACTED]
[REDACTED] (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:**

P.E. n. per lavori di Costruzione di un fabbricato da destinare a magazzino e deposito individuato con il lotto 1 del piano di lottizzazione intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 04/01/2000- n. prot. 62 rilasciata in data 20/07/2000 (Vedi Allegati: da 3.C a 3.F) - (Vedi Allegati da 4.M a 4.Q).

La suindicata Concessione Edilizia, e come riportato nella stessa, ha validità limitata e, conseguentemente, essendo i lavori concessionati non ultimati ma limitati al solo scavo di splateamento (Vedi Allegati 6.G e 6.H), è da considerarsi decaduta (Vedi Allegati 3.E e 3.F). Di rilievo, infine, il pagamento, così come riportato nell'Atto di Compravendita, della opere di urbanizzazione primaria (Vedi Allegato 4.P).

Così come agli atti, i terreni suindicati sono interessati da un piano di Lottizzazione del Comune di Racalmuto che, pur definendoli Zona E2 assimilabile alla Zona B del P.R.G., permette un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5mc/mq e un indice di fabbricabilità residenza stagionale pari a 0,2mc/mq (Vedi Allegato 3.A e 3.C). Quanto sopra indicato, occorre per una corretta valutazione del bene in questione.

Riferito limitatamente a: Particelle 723 e 732

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 Fico Fontanelle .

Superficie complessiva di circa mq **1000**.

Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 723 qualità Seminativo/Arboreo, classe 1, superficie catastale ha 00 are 10 ca 00, - reddito agrario: 2,07, - reddito domenicale: 8,01.

Note: (Vedi allegati 1.A e 2.A)

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia piana

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 Allegato 3.A)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
	Sup. reale lorda	1.000,00		1.000,00

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Fico Fontanelle .

Superficie complessiva di circa mq **200**.

Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 260 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00 are 02 ca 00, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,88.

Note: (Vedi allegati 1.A e 2.C)

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia piana

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 Allegato 3.A*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	200,00		200,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) frazione Contrada Fico Fontanelle .

Superficie complessiva di circa mq **37**.

Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 732 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale ha 00 are 00 ca 37, - reddito agrario: 0,19, - reddito domenicale: 0,59.

Note: (*Vedi allegati 1.A e 2.B*)

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia piana

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 Allegato 3.A*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
	Sup. reale lorda	37,00		37,00

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:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 37.500,00

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	1.000,00	€ 65,00	€ 65.000,00
- Valore corpo:			€ 65.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 65.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 32.500,00

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

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 15.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.500,00

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
	200,00	€ 65,00	€ 13.000,00
- Valore corpo:			€ 13.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 13.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.500,00

C. 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:	€ 1.000,00

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
	37,00	€ 65,00	€ 2.405,00
- Valore corpo:			€ 2.405,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.405,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.202,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1000	€ 70.000,00	€ 35.000,00
B	terreno agricolo	200	€ 14.000,00	€ 7.000,00
C	terreno agricolo	37	€ 2.202,50	€ 1.101,25
			€ 86.202,50	€ 43.101,25

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:

€ 6.465,19

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:	€ 36.636,06
--	--------------------

IN CIFRA TONDA

€ 37.000,00

il perito
Arch. Davide Natale