TRIBUNALE DI AGRIGENTO
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. **000021/14**

Giudice Delegato Dr. [redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. [redacted]
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. [redacted]
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
[redacted]

con studio in Agrigento (Agrigento) via [redacted]
telefono: [redacted]
cellulare: [redacted]
fax: [redacted]
email [redacted]

Firmato D Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 3 dep. 27/09/2016

Beni in Favara (Agrigento) C/da Poggio del Conte
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) C/da Poggio del Conte.
     Superficie complessiva di circa mq 17.205,00.
     Identificato in catasto:
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 78 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 4.80, - reddito agrario: € 1,61, - reddito domenicale: € 3,35.
       Coerenze: A nord part.lla 583, a sud part.lla 79, ad est part.lla 585 e ad ovest part.lla 32.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 79 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 96.00, - reddito agrario: € 12,39, - reddito domenicale: € 32,23.
       Coerenze: A nord part.lla 78, a sud part.lla 277, ad est part.lle 587, 589 e ad ovest part.lle 32, 45 e 46.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 277 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 25.90, - reddito agrario: € 1,07, - reddito domenicale: € 4,01.
       Coerenze: A nord e ad ovest part.lla 79, ad est part.lle 589 e 591.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 583 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 3.00, - reddito agrario: € 0,39, - reddito domenicale: € 1,01.
       Coerenze: A nord part.584, a sud part.78, ad ovest part.lla 32, ad est part.lle 586 e 80.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 585 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 2.60, - reddito agrario: € 0,87, - reddito domenicale: € 1,81.
       Coerenze: A sud part.587, ad ovest part.lla 78, ad est part.lle 586.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 587 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 7.00, - reddito agrario: € 0,90, - reddito domenicale: € 2,35.
       Coerenze: A nord part. 585, a sud part.587, ad ovest part.lla 589, ad est part.lle 588, ad ovest part.79.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 589 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 13.75, - reddito agrario: € 4,62, - reddito domenicale: € 9,59.
       Coerenze: A nord part. 587, a sud part.591, ad ovest part.lle 79 e 277, ad est part.lla 590.
     - terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 591 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 19.00, - reddito agrario: € 2,45, - reddito domenicale: € 6,38.
       Coerenze: A nord part. 589, ad ovest part.lla 277, ad est part.lla 592.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale. la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (10).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Ist. n. 3 dep. 27/09/2016

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:

Iscrizione legale a favore di **SERIT SICILIA, contro** [redacted] in data 26/10/2004 ai nn. 258054 iscritto a Agrigento in data 18/10/2014 ai nn. 27005/5135.
N.B. Il 23.12.08 al n. 3568 SI CANCELLA.

Iscrizione legale a favore di **SERIT SICILIA, contro** [redacted] in data 19/10/2005 ai nn. 258055 iscritto a Agrigento in data 27/09/2005 ai nn. 27136/7247.
N.B. Il 23.12.08 al n. 3561 SI CANCELLA.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA, contro** [redacted] in data 08/02/2011 ai nn. 258050, iscritto a Agrigento in data 23/11/2010 ai nn. 2971/318
importo ipoteca: € 52.723,00
importo capitale: € 26.361,00

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore della Massa dei creditori del fallimento dell'impresa individuale [redacted] contro [redacted] atto a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/04/2014 ai nn. 21/2014 trascritto a Agenzia Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare (vd.all.to 14), in data 29/04/2014 ai nn. 6910/5411.
N.B. Dall'aggiornamento del certificato di ispezione ipotecaria ad oggi effettuato dalla scrivente non risultano altre formalità a carico del fallito (vd. all.to n.13).

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**

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Ist. n. 3 dep. 27/09/2016

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 11/07/2007 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio Maria Nipote di Favara, in data 11/07/2003, ai nn. 31034, registrato a Agrigento in data 30/07/2003, ai nn. 2878 serie 1/V, trascritto a Agrigento in data 30/07/2003, ai nn. 15125/13188.

Con l'atto summenzionat[redacted] riceve in donazione dai nonni [redacted] terreni (vd.allegato 1), pervenuti alla parte donante con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Lentini di Favara del 16/12/92, registrato ad Agrigento il 23/12/92 al n.5177; con atto del 18/10/84, reg. ad Agrigento il 25/10/84 al n.7147 e con atto del 15/12/90, reg. ad Agrigento il 2/01/91 al n.48.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Non risultano pratiche edilizie a nome dell'interessato nè immobili ricadenti sul fondo (vd. attestazione Utc all.ta n. 16.1)

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) C/da Poggio del Conte.

Superficie complessiva di circa mq **17.205**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 78 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 4.80, - reddito agrario: € 1,61, - reddito domenicale: € 3,35.
  Coerenze: A nord part.lla 583, a sud part.lla 79, ad est part.lla 585 e ad ovest part.lla 32.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 79 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 96.00, - reddito agrario: € 12,39, - reddito domenicale: € 32,23.
  Coerenze: A nord part.lla 78, a sud part.lla 277, ad est part.lle 587, 589 e ad ovest part.lle 32, 45 e 46.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 277 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 25.90, - reddito agrario: € 1,07, - reddito domenicale: € 4,01.
  Coerenze: A nord e ad ovest part.lla 79, ad est part.lle 589 e 591.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 583 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 3.00, - reddito agrario: € 0,39, - reddito domenicale: € 1,01.
  Coerenze: A nord part.584, a sud part.78, ad ovest part.lla 32, ad est part.lle 586 e 80.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 585 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 2.60, - reddito agrario: € 0,87, - reddito domenicale: € 1,81.
  Coerenze: A sud part.587, ad ovest part.lla 78, ad est part.lle 586.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 587 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 7.00, - reddito agrario: € 0,90, - reddito domenicale: € 2,35.
  Coerenze: A nord part. 585, a sud part.587, ad ovest part.lla 589, ad est part.lle 588, ad ovest part.79.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 589 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 13.75, - reddito agrario: € 4,62, - reddito domenicale: € 9,59.
  Coerenze: A nord part. 587, a sud part.591, ad ovest part.lle 79 e 277, ad est part.lla 590.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 35 mappale 591 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 19.00, - reddito agrario: € 2,45, - reddito domenicale: € 6,38.
  Coerenze: A nord part. 589, ad ovest part.lla 277, ad est part.lla 592.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Ist. n. 3 dep. 27/09/2016

Il terreno ha una forma irregolare (vd. estratto di mappa catastale all.to con il n.3), una orografia irregolare, in forte pendenza verso sud, una composizione mista rocciosa.
La tessitura è costituita prevalentemente da incolto e in parte coltivata ad orto.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n. 973 del 18/07/1987, l'immobile è identificato nella zona "E1" agricola.
Nel piano regolatore adottato, in forza di delibera del Commissario ad acta n.13 del 26/02/2015, l'immobile è identificato nella zona "E1" agricola .
Norme tecniche ed indici: Le part.lle 79,277 e 591 ricadono nella zona E1 in parte soggetta a vincolo paesaggistico (corsi d'acqua) L. 1497/39 e L.431/85 del vigente PRG e ricadono nella zona E1 in parte all'interno della fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua legge Galasso n.431/1985 del PRG adottato.
Le part.lle 78, 583,585, 587 e 589 ricadono in zona E1 del vigente PRG e in zona E1 del PRG adottato.
Non esistono vincoli di natura urbanistica del vigente P.R.G.
Si allega il certificato di destinazione urbanistica estratto da cui è possibile risalire ai parametri di zona tra cui l'indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni di 0,03 mc/mq (vd.all.n.16).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	17.205,00	1,00	17.205,00
	Sup. reale lorda	**17.205,00**		**17.205,00**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Quotazioni di Mercato.

il metodo consiste nel considerare i dati storici relativi ai prezzi di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.
Pertanto, il prezzo medio unitario stimato nasce da indagini effettuate personalmente sul mercato e con l'ausilio delle informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate di Agrigento nonché da agenzie immobiliari operanti da tempo nella zona ma anche tenendo conto delle peculiari caratteristiche del bene con riferimento sopratutto alla suscettività edificatoria; il tutto, si precisa, finalizzato a prevenire ad una migliore appetibilità commerciale per la vendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Veroaffare e Tecnoaffari Immobiliari di Favara, Colleghi operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Ist. n. 3 dep. 27/09/2016

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Data l'orografia e la forma del terreno si è scelto di applicare un prezzo medio rispetto alle valutazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, verificate dalla sottoscritta con agenti immobiliari operanti nella zona.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricola	17.205,00	€ 1,30	€ 22.366,50

- Valore corpo: **€ 22.366,50**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 22.366,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 22.366,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	17.205	€ 23.683,25	**€ 23.683,25**

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: **€ 3.552,49**
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: **€ 20.130,76**

Relazione lotto 001 creata in data 22/09/2016
Codice documento: F002-14-000021-001

il perito
Ing. [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento immobiliare

N.Gen.Rep. 0021/2014

Giudice Dott.ssa [redacted]

ALLEGATI:

1. Provenienza Lotto 1-A: Atto di Donazione
2. Google earth inquadramento zona
3. Estratto di mappa catastale
4. Certificato storico di visura catastale per soggetto
5. Certificato storico di visura catastale part. 78
6. Certificato storico di visura catastale part. 79
7. Certificato storico di visura catastale part. 277
8. Certificato storico di visura catastale part. 583
9. Certificato storico di visura catastale part. 585
10. Certificato storico di visura catastale part. 587
11. Certificato storico di visura catastale part. 589
12. Certificato storico di visura catastale part. 591
13. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
14. Nota di trascrizione Sentenza di Fallimento
15. Rilievo fotografico
16. Certificato di destinazione urbanistica

16.1 Attestazione UTC di Favara

17. Valori agricoli Agenzia Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

143

REPERTORIO N. 31034 RACCOLTA N. 11934

DONAZIONE - REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici luglio duemilatre, in FAVARA, nel mio studio sito alla via Vittorio Emanuele.

Avanti a me Dott. **MARIA NIPOTE**, Notaio in Favara, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di Agrigento e Sciacca, in presenza dei sigg: Costanza Giovanni, impiegato, nato a Favara il 13 ottobre 1955, ivi residente in via M. Rapisardi n.12 e Castellisi Giuseppe, impiegato, nato a Favara il 2 gennaio 1961, ivi residente in via Prampolini n.121; testimoni idonei, aventi i requisiti di legge.

SONO COMPARSI:

- [redacted] pensionato, nato [redacted] ca[redacted] via Villa Piana, coniugi in regime di comunione legale dei beni, come dichiarano;
- [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono quanto segue:

ART.1 - I coniugi [redacted] in conto di legittima, con eventuale supero da imputar-

Scritto presso [illegible] addì 30-7-2003 al N. 13125 Reg. al N. 13188 Esatti Euro 87,63

Registrato a [illegible] al N. 2878 Serie 1/V il 30-7-2003 Versati € 267,-

MARCA DA BOLLO 10,33 Euro

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si alla porzione disponibile,esente da collazione, DONANO al nipote [redacted] che accetta, l'appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Favara, nella contrada Poggio di Conte, esteso in misura catastale, ettara una, are sessantanove e centiare quarantacinque (Ha. 1.69.45), confinante con restante terreno dei donanti, con vallone, con strada.Al N.C.T. del Comune di Favara, al foglio 35, particelle:- 78,vigneto di 3, are 4.80, R.D. euro 3,35, R.A. euro 1,61;- 79, sem. di 3, are 96.00, R.D. euro 32,23, R.A. euro 12,39;- 277, sem. di 4, are 25.90, R.D. euro 4,01, R.A. euro 1,07;- 583,sem. di 3, are 3.00, R.D. euro 1,0[illegible], R.A. euro 0,3[illegible];- 585, vigneto di 3, are 2.60, R.D. euro 1,81, R.A. euro 0,87;- 587, sem. di 3, are 7.00, R.D. euro 2,35, R.A. euro 0,90;- 589,vigneto di 3, are 13.75, R.D. euro 9,59, R.A. euro 4,62;- 591, sem. di 3, are 19.00, R.D. euro 6,38, R.A. euro 2,45.

Pervenuto, alla parte donante, come dichiara, con atti del Notaio Vincenzo Lentini di Favara, del 16 dicembre 1992, registrato ad Agrigento il 23 dicembre 1992, al n.5177; con atto del 18 ottobre 1984, registrato ad Agrigento il 25 ottobre 1984, al n. 7147 e con atto del 15 dicembre 1990, registrato ad Agrigento il 2 gennaio 1991, al n. 48.

ART.2 - La donazione è comprensiva di ogni diritto, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive se legali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ART.3 - La parte donante, garentisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto donato, libero da ipoteche, diritti di terzi, privilegi od altri oneri pregiudizievoli e presta garenzia per l'evizione, rinunziando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

ART. 4 - La parte donataria è da oggi immessa nella proprietà e nel possesso di quanto donato, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART.5 - Ai fini fiscali le parti, dichiarano: - che il valore del bene donato è di Euro 5.693,00 (Euro cinquemilaseicentonovantatrè/00); - che le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte donataria; - che i donanti sono nonni del donatario;- che tra parte donante e parte donataria, non sono intercorsi precedenti atti di donazione. Il sig. [redacted] dichiara di non poter sottoscrivere quest'atto, per difetto di forze alle mani destre.

1) leggesi "1,01"; 2) leggesi "0,39".

Sono due postille.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che, in presenza dei testimoni, ho letto ai comparenti i quali, a mia interpellanza, l'approvano.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano in pagine tre circa di un foglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

SPECIFICA

Onorario 111,00

C.N.N. .....

T.A. 11,20

Totale 122,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009