

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
Sezione Fallimentare  
**FALLIMENTO N° 23/2023**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2**

***Esperto Stimatore***

Arch. Carmela Linda Cino

Via Don Luigi Sturzo n°31 92020 Racalmuto (AG) tel  
e fax: 0922/941420

***Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa S. Capitano***  
***Curatore: Dott. F. Cigna***

**Beni in Licata**  
**Via Torregrossa - via Palma**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Terreno sito in Licata Via Torregrossa (Piano Cannelle) identificato al NCT foglio 77 p.la 71 propr. a nome della società - *OMISSIS* -

**Identificati in catasto:**

*N.C.T. Comune di Agrigento*

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
77	71		seminativo	2	Ha 00.30.90	€ 15,16	€ 4,79

**PREMESSA**

*La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dal sopralluogo effettuato in data 03/06/2025, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobili in Licata Via Torregrossa

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

*Principali collegamenti pubblici: Strade urbane - S.S. n. 115*

*La zona offre un'adeguata quantità di servizi in ragione alla sua vicinanza al centro abitato.*

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Licata e più precisamente nella zona posta ad est del centro urbano nei pressi dello

svincolo dalla SS 115 in Via Torregrossa. Vi si arriva percorrendo la strada provinciale e la Via Palma.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

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:

Nessuna

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici**

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altri oneri: Nessuno

#### **4.3 Regolarità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

*Dalla certificazione di destinazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico comunale CDU N. d'ord. 213/2025 del 30/07/2025 si è riscontrato che il terreno di cui alla p.lla 71 ricade in parte in zona territoriale omogenea "D3 – produttiva, attività miste: artigianali e commerciali" e in parte in zona destinata a strada. Inoltre per quanto riguarda la situazione vincolistica l'area ricade nelle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)*

---

relativo al fiume Imera Meridionale (Ambito 072)-area territoriale compresa tra il bacino del fiume Palma e quello del fiume Imera Meridionale (Ambito 071). Per tutte le prescrizioni di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Licata.

Difformità riscontrate:

nessuna

4.3.2. Conformità catastale:

Il terreno è censito al NCT foglio 77 p.lle 71 in qualità seminativo Non si segnalano difformità.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
 Spese straordinarie di gestione immobile  
 già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

**6.1 Attuali proprietari:**

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	- OMISSIS - Con sede il - OMISSIS - P.IVA - OMISSIS -	1/1

**6.2 Provenienza nel ventennio:**

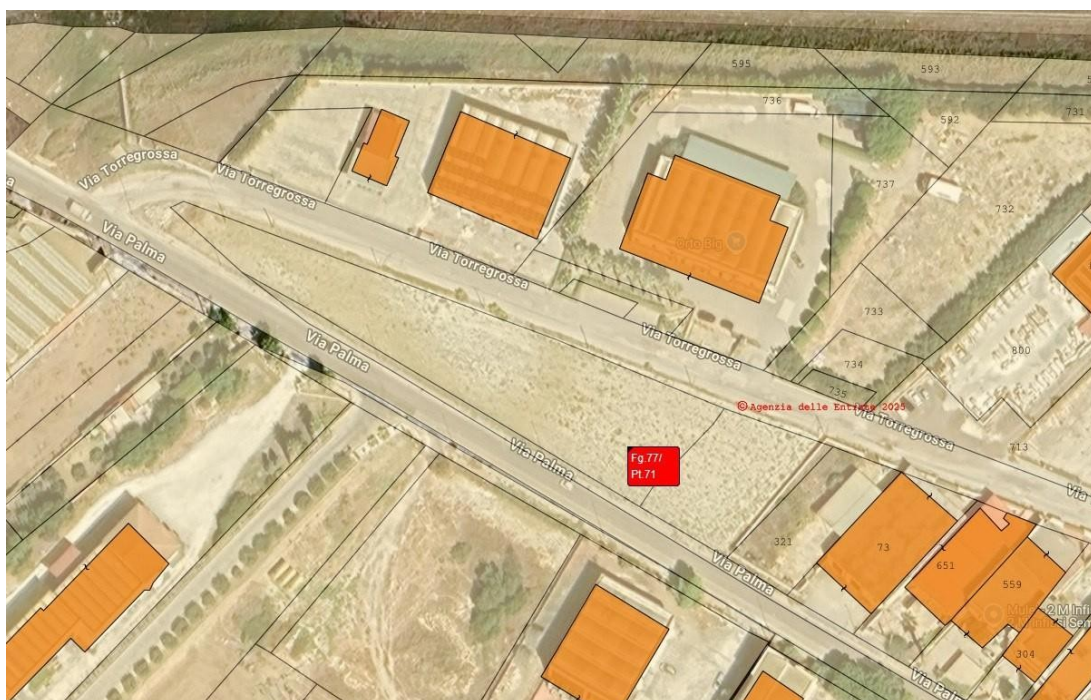
All'attuale ditta proprietaria il bene è pervenuto con atto di compravendita del 28/12/1999 rep. 6428 ai rogiti del notaio G. Sarzana di Licata trascritto ad Agrigento il 20/01/2000 ai nn. 1101/935 da potere di - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

nessuna

## DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terreno di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Licata tra le vie Palma e Torregrossa, (nei pressi dello svincolo alla SS115) zona periferica a carattere produttivo-artigianale posta a nord/ovest dell'abitato.



L'appezzamento ha una forma triangolare e confina a sud con la via Palma, a nord ed ovest con via Torregrossa mentre ad est con altro lotto di terreno. La superficie complessiva è pari a mq. 3090 circa e la giacitura è pressoché pianeggiante.

Si sviluppa su un fronte strada di circa 150 metri lineari su entrambe le arterie viarie confinanti e i confini risultano parzialmente materializzati da recinzione in rete metallica e paletti. La superficie agraria è totalmente incolta.

### TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lotto p.lla 71	3090 mq		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

## **METODOLOGIA ESTIMATIVA**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

### Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

$V_{mb}$	= Valore di mercato del bene oggetto di stima;
$p_o$	= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
$S_b$	= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Secondo le ricerche operate presso gli operatori immobiliari locali, trattandosi di terreno edificabile si sono reperite quotazioni immobiliari di terreni simili che vengono immessi sul mercato con prezzi intorno ai 60 €/mq al lordo di un margine di contrattazione

Nel caso in esame ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare con particolare riguardo alla doppia esposizione sui fronti stradali di via Palma e Torregrossa nonché l'ottima posizione con vicinanza allo svincolo sulla SS115 (nell'ipotesi di realizzazione di attività industriali/artigianali) si ritiene di applicare il seguente valore unitario:

---

terreno edificabile €/mq 40,00

Per cui si ha:

Vm terreno = €/mq. 40,00 x 3090 mq. = € 123.600,00

Quindi il valore di mercato complessivo dei beni ammonta ad € 123.600,00

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

## 8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

*Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti*

€ 18.540,00

## 8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 105.060,00

### CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo delle quote dei beni al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a:

**Valore in c.t. = € 105.000,00 (centocinquemila/00)**

Racalmuto, 18/12/2025

**IL C.T.U.**

Arch. Carmela Linda Cino

