

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

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3**

***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  
Contrada Poggio Cuti**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Terreno sito in Licata in contrada Poggio Cuti identificato al NCT foglio 72 p.la 162 propr. a nome di - OMISSIS - per la quota di 1/2

**Identificati in catasto:**

*N.C.T. Comune di Agrigento*

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
72	162		seminativo	3	Ha 00.38.55	€ 11,99	€ 3,98

**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 contrada Poggio Cuti

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole*

*Principali collegamenti pubblici: Strade extraurbane - S.S. n. 115 La zona non offre un'adeguata quantità di servizi.*

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Licata e più precisamente nella zona posta a nord/ovest dell'abitato nei pressi della SS 115 in un'area a vocazione agricola interessata dalla presenza di colture in serra. Vi si arriva percorrendo la SS115 per poi proseguire su strade extraurbane e viabilità interpodereale non godendo di una buona accessibilità.

**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 162 ricade in zona territoriale omogenea "E – agricola".*

*L'area ricade entro la fascia di rispetto dei 150 metri del Vallone ed è sottoposta a vincolo Paesaggistico a norma del D.L. 22/01/2004 n. 42, inoltre è soggetta alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Ambito 10-11, approvato con Decreto del 30/09/2021 n. 64 GAB dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (Livello tutela 1 disciplinata dalla N.T.A.).*

---

*Infine ricadendo nella fascia dei 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua pubblica è soggetta parzialmente alle prescrizioni dell'art. 96, lett. F del R.D. 25/07/1904 n. 523.*

*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 72 p.lla 162 in qualità seminativo.

La ditta catastale risulta errata pertanto è necessario procedere alla regolarizzazione catastale di tale difformità i cui costi si stimano pari ad € 250,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

**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:**

	<b>Attuali proprietari</b>	<b>Proprietà per la quota di</b>
1	- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -	1/2
2	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -	1/2

**6.2 Provenienza nel ventennio:**

*Agli attuali comproprietari il bene è pervenuto con atto di donazione ai rogiti del Notaio G. Sarzana del 16/08/2006 rep. 22082 racc. 8920 registrato a Licata in data 25/08/2006 al n. 238 della serie 1T e trascritto ad Agrigento il 14/09/2006 ai nn. 24204/16364 da potere di - OMISSIS -.*

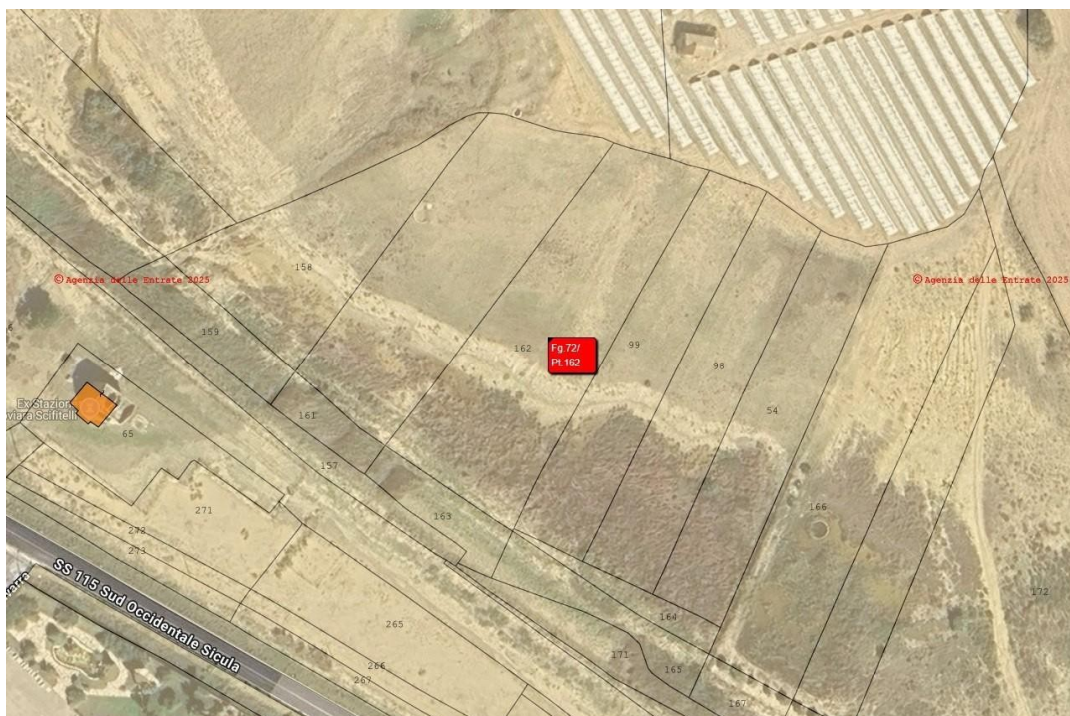
Proprietà di quest'ultima in forza di successione in morte di - OMISSIS - deceduto il - OMISSIS - denuncia di successione testamentaria n. 44 vol. 114 del 12/04/1969 di cui al testamento olografo pubblicato dal Notaio Salvatore Di Prima di Licata il 05/02/1969 rep. 72532 ed ivi registrato il 04/02/1969 al n. 256.

Si precisa che l'unità immobiliare in esame è stata oggetto di donazione in favore della figlia - OMISSIS - con atto rogato dal Notaio G. Sarzana in data 29/01/2025 rep. 48461 e trascritto ad Agrigento il 06/02/2025 ai nn. 2219/1871, successivamente è stata effettuata la risoluzione del contratto di donazione per accordo delle parti con stipula del 24/05/2025 rep. 48760 registrato a Licata il 20/05/2025 al n. 1639 S1T.

## 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 nella zona agricola posta a nord/ovest dell'abitato.

L'appezzamento ha una forma pressoché regolare e confina da tutti i lati con altri fondi agricoli.

La superficie complessiva è pari a mq. 3855 circa e la giacitura è inclinata prospiciente il versante sud.

Come detto in precedenza non gode di buona accessibilità in quanto è necessario attraversare diversi altri fondi agricoli per raggiungerlo.

I confini non sono materializzati e la superficie agraria risulta incolta.

### **TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:**

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
--------------	------------	--------	------------

Superficie lotto p.lla 162 3855 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'idonea 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 similari (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.



## 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. = € 2.300,00 (duemilatrecento/00)**

Racalmuto, 18/12/2025

**IL C.T.U.**

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.S. PROVINCIA DI AGRIGENTO' and contains the name 'Carmela Linda Cino', the number 'N. 1418', and 'Sezione A Architettura'. There is a small logo at the bottom of the stamp.