

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

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4**

***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 Caduta**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Terreno con fabbricato sito in Licata c/da Caduta identificato al NCT Foglio 116 p.la 577, 584 e 580 piena proprietà per la quota di 1/2 ed al NCEU foglio 116 p.la 635 sub. 5 nuda proprietà per la quota di 1/2 a nome - OMISSIS - per la quota di 1/2.

**Identificati in catasto:**

*N.C.E.U. Comune di Licata*

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
116	635	5	T	A/3	4	2,5 vani	€ 142,03

*N.C.T. Comune di Licata*

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
116	577	/	Seminativo	5	Ha 00.03.37	€ 0,61	€ 0,14
116	584	/	Pascolo arb.	2	Ha 00.00.42	€ 0,04	€ 0,02
116	580	/	Seminativo	5	Ha 00.06.45	€ 1,17	€ 0,27

**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 c/da Caduta

Caratteristiche zona: *zona periferica*

---

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

*Principali collegamenti pubblici: Strade urbane – SP. N.38*

La zona non offre un'adeguata quantità di servizi in ragione della sua lontananza dal centro abitato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Licata e più precisamente nella zona posta ad ovest del centro urbano caratterizzata dalla presenza di abitazioni a carattere stagionale

Vi si arriva percorrendo la S.P. n.38 per poi proseguire su viabilità comunale più interna.

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

Libero. L'immobile viene utilizzato stagionalmente dai proprietari.

### **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:**

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non si sono reperiti titoli edilizi riguardante la costruzione dei manufatti.

Pertanto si è proceduto ad effettuare verifiche del periodo di costruzione mediante acquisizione delle ortofoto carte edite dall'IGM.

In particolare è stato acquisito il fotogramma n. 173 strisciata XI foglio 271 del volo eseguito nel 1966.



Tale indagine ha permesso di accertare l'esistenza delle sagome planimetriche alla data della foto aerea pertanto consolidando l'ipotesi dell'epoca di costruzione dichiarata nel negozio di acquisto antecedente al 01/09/1967.

Tuttavia non è possibile essere più precisi sulla consistenza del manufatto a livello volumetrico e pertanto si farà riferito alla sua consistenza dichiarata nella denuncia catastale del 1998 dove non risulta presente né il servizio igienico esterno, né la tettoia/pergolato antistante il fabbricato principale unitamente agli altri accessori (locale forno e locale pompe idriche). Inoltre si evince che il manufatto originario è stato sopraelevato con la realizzazione di un ulteriore volume sottotetto raggiungibile da scala esterna.

Tutte le suddette difformità non risultano regolarizzabili urbanisticamente stante l'esigua estensione del fondo destinato a usi agricoli secondo le previsioni del PRG.

Quindi in definitiva si valuta la rimozione dei manufatti non regolarizzabili (w.c. esterno, forno e sopraelevazione sottotetto) i cui costi di eliminazione si assumono forfettariamente pari ad € 5.000,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Il fabbricato principale è registrato al N.C.E.U. al foglio 116 p.lla 635 sub. 5 in categoria A/3 per la consistenza di 2,5 vani.

La scheda planimetrica risulta conforme allo stato dei luoghi epurato dalle opere non regolarizzabili.

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:

Relativamente al mappale 635 sub. 5

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -	Nuda proprietà 1/2
2	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -	Nuda proprietà 1/2
3	- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -	Usufruttuaria 1/1

Relativamente ai mappali 577,580 e 584

	<b>Attuali proprietari</b>	<b>Proprietà per la quota di</b>
1	- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -	Piena proprietà 1/2
2	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -	Piena proprietà 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 bene oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione e terreno in parte pertinenziale ed in parte separato dal passaggio della strada comunale.

In particolare l'edificio si compone di una sola elevazione fuori terra in aderenza ad un caseggiato limitrofo e composto al suo interno di n.2 piccoli vani al piano terra (cucina e camera) oltre a n.2 servizi igienici di cui uno con accesso esterno e in aggiunta al corpo principale. Inoltre una scala esterna permette di accedere ad un ulteriore vano sottotetto non abitabile.

Le aree esterne pertinenziali intorno al manufatto sono in parte pavimentate in battuto cementizio e sul fronte sud della proprietà è stato realizzato un pergolato in legno a protezione di una zona recintata con muretto sino all'altezza di circa 1m.

Sono altresì presenti ulteriori piccoli manufatti edilizi costituenti un locale forno (a ridosso del detto pergolato) ed un vano tecnico separato dal resto. Le restanti superfici sono in parte pavimentate in cemento, definendo un'area per il parcheggio dei veicoli in prossimità dell'ingresso, ed in parte occupate da suolo agrario con piante di ulivo.

Nella zona a monte della proprietà, dopo avere attraversato la strada, è ubicato un altro lotto di terreno coincidente con il mappale 577 utilizzato per usi agricoli.

La superficie totale dell'insediamento è di mq. 1200 circa mentre quella del fabbricato è di mq. 38 circa per il corpo principale e mq. 15 circa per l'area coperta dal pergolato.

Per quanto attiene invece le rifiniture interne queste sono di tipo economico e costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni, superfici murarie intonacate di colore bianco, impianto elettrico in sottotraccia, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio.

Le condizioni generali di manutenzione sono scarse.

*Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda all'elaborato grafico e la documentazione fotografica prodotti in allegato.*

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

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Fabbricato abitazione	35,16 mq	1	<b>35,16 mq</b>
<i>Sup. accessoria</i>			
Pergolato	14,20 mq	0,35	4,97 mq
Area pertinenziale	1075 mq	0,10 fino a 25mq	2,50 mq
		0,02 su resto	<u>21,00 mq</u>
<i>Somma</i>			<b>28,47 mq</b>

## **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 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.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOLI riferite al 1° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero Suburbana/Mollarella, le quotazioni della tipologia “*ville e villini*” oscillano tra un valore minimo di €/mq 800 ed un valore massimo di €/mq 1150 in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate quotazioni per immobili simili (seppur meglio rifiniti) con prezzi intorno a 1000 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

valore unitario                      €/mq 900,00

Per cui si ha:

---

**fabbricato (nuda proprietà)**

$$Vm = \text{€/mq. } 900,00 \times 35,16 \text{ mq.} = \text{€ } 31.644,00$$

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 31.644,00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	12
Valore dell'usufrutto	€ 9.493,20
Valore della nuda proprietà	€ 22.150,80

**Superfici accessorie (diritto di proprietà)**

$$Vm = \text{€/mq. } 900,00 \times 28,47 \text{ mq.} = \text{€ } 25.623,00$$

**Valore di mercato complessivo**

$$\text{€ } 22.150,80 + \text{€ } 25.623,00 = \text{€ } 47.773,80$$

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, 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 e per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise*

€ 7.166,07

*Oneri per la regolarizzazione urbanistica*

€ 5.000,00

*Oneri per la regolarizzazione catastale*

€ 250,00

**8.4 Valore di mercato dell'immobile**

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 35.357,73

---

Valore della quota di 1/2

€ 17.678,86

### CONCLUSIONI

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

il valore finale, reale e complessivo delle quote del bene al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a: **Valore in c.t. = € 17.700,00 (diciassettemilasettecento/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, Sezione A, Architettura, with the number 1418. The signature is written over the stamp and extends to the left.