

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N° 23/2023

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 6

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
Carticaglione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Terreno sito in Licata in contrada Carticaglione identificato al NCT foglio 93 p.lle 337 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
93	337		seminativo	3	Ha 00.70.25	€ 21,77	€ 7,26

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 16/02/2026, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Licata contrada Carticaglione

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole e turistico/ricettive*

Principali collegamenti pubblici: Strade extraurbane - S.S. n. 115

La zona non offre un'adeguata quantità di servizi.

Il fondo oggetto di stima è ubicato nel territorio di Licata e più precisamente nella zona posta ad est dell'abitato nei pressi della SS 115 tra i comuni di Licata e Gela in un'area a vocazione agricola ma interessata anche da strutture ricettive. Vi si arriva dalla SS115 e proseguendo per strade extraurbane.

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. 58/2026 del 09/03/2026 si è riscontrato che il terreno di cui alla p.lla 337 ricade in zona territoriale omogenea "E – agricola".

Inoltre il mappale è in parte soggetto alle prescrizioni del Pino Paesistico Ambito 10-11 approvato con Decreto del 30/09/2021 n. 94 GAB dell'Assessorato de Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, ricadendo nell'area con livello di tutela 1 e disciplinata dalle N.T.A.

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 93 p.lle 337 in qualità seminativo.

Non si segnalano difformità.

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:**

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
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 -, inoltre viene precisato che il bene in esame era proprietà del solo - OMISSIS -, per averlo acquistato con atto di compravendita del 04/01/1985 rep. 78762 ai rogiti del notaio G. Navarra di Licata ivi registrato il 18/01/1985 al n. 184/193.

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 ad est dell'abitato da cui dista circa 7 Km.



Vi si arriva percorrendo la SS115 e proseguendo poi su strada sterrata passante sotto al cavalcavia ferroviario, non gode di buona accessibilità. L'appezzamento ha una forma irregolare, risulta confinante su tutti i lati con altri fondi agricoli.

La superficie complessiva è pari a mq. 7.025 circa e la giacitura è inclinata. Per quanto attiene lo sfruttamento del suolo agrario il fondo viene coltivato a seminativo.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lotto p.lla 337	7025 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:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

Vmb	= Valore di mercato del bene oggetto di stima;
po	= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb	= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Secondo le ricerche operate presso gli operatori immobiliari locali si sono reperite quotazioni immobiliari di terreni agricoli simili che vengono immessi sul mercato con prezzi che vanno dai 2 ai 10 €/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 si ritiene di applicare il seguente valore unitario:

terreno agricolo	€/mq 1.50
------------------	-----------

Per cui si ha:

Vm terreno = €/mq. 1,50 x 7.025 mq. = € 10.537,50

Quindi il valore di mercato complessivo dei beni ammonta ad € 10.537,35

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 e per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise € 1.580,62
Oneri di regolarizzazione catastale € 250,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 8.706,73
Valore della quota di 1/2 € 4.353,36

CONCLUSIONI

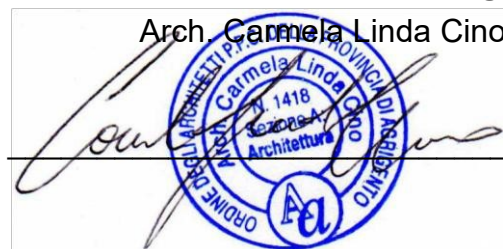
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

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. = € 4.350,00 (quattromilatrecentocinquanta/00)**

Racalmuto, 10/03/2026

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.S. PROVINCIALI DI AGRIGENTO', 'N. 1418', 'Sezione A', and 'Architettura'. The signature is written over the stamp and extends to the right.