



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PROCEDIMENTO N. 3 [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni in Agrigento e Siculiana

Studio tecnico

Arch. Carmela Linda Cino

via Don Sturzo 27

92020 RACALMUTO (AG)

cell.3276928786

architettocino@gmail.com

carmelalinda.cino1@archiworldpec.it

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino nata ad Agrigento il 20/03/1980 con studio in Racalmuto via Don Luigi Sturzo, 27, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1418, è stata incaricata dalla Dott.ssa Patrizia Schirmenti di redigere la presente perizia per la stima del compendio immobiliare proprietà di [REDACTED] il [REDACTED]

In particolare le unità immobiliari da valutare sono dei lotti di terreno siti in Siculiana contrade Scorsonara e Landro, un lotto di terreno sito in Agrigento contrada Piro, n. 2 magazzini e abitazione situati nel centro storico di Siculiana.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla curatela ed in particolare sulla scorta della perizia giurata redatta dal Geom. Antonino Gucciardo, si è proceduto ad acquisire la documentazione catastale e i valori espressi dal mercato immobiliare locale. Quindi è proceduto alla stesura della presente relazione di perizia tecnico-estimativa al fine di verificare la congruità dei valori indicati nella valutazione di parte.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione, come detto, sono costituiti da fondi agricoli e fabbricati situati nei territori comunali di Siculiana e Agrigento, di seguito meglio individuati:

Lotto 1 - Fondo agricolo in Siculiana contrada Scorsonara

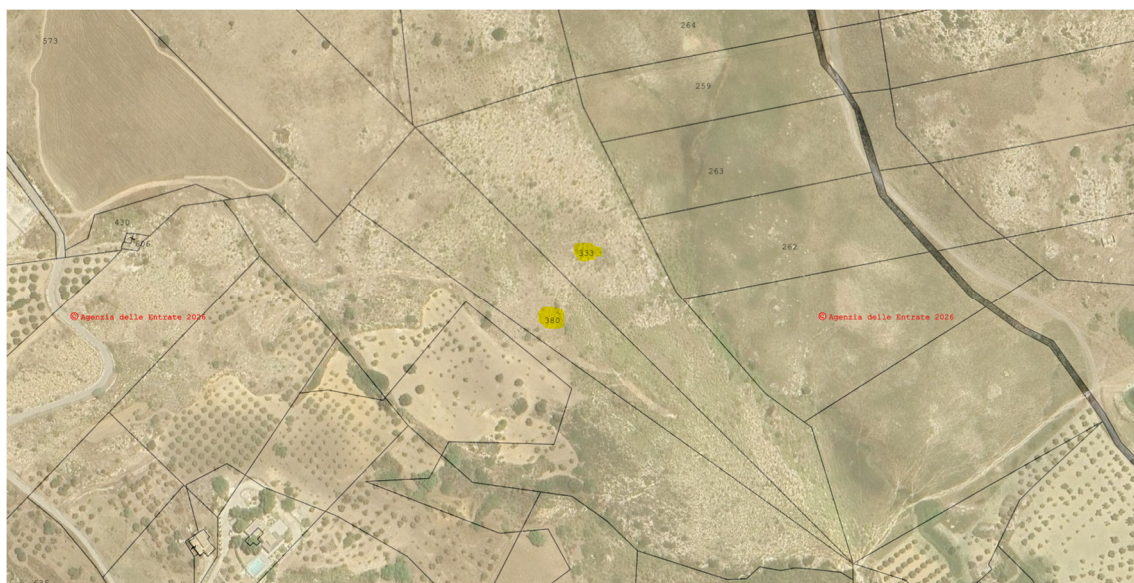
N.C.T. Comune di Siculiana

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	333	Pascolo	2	Ha 01.98.40	€ 19,47	€ 5,12
14	380	Pascolo arb.	2	Ha 01.32.10	€ 23,88	€ 6,82

Il fondo agricolo di cui al presente lotto è ubicato nel territorio del Comune di Siculiana in c/da Scorsonara, zona agricola posta a nord/est dell'abitato da cui dista circa 4 km.

Dai riscontri aerofotogrammetrici il terreno risulta incolto ed ha una forma pressoché triangolare con accessibilità limitata. Infine per quanto attiene alla destinazione urbanistica (come desunto dalla relazione fornita) il bene ricade in zona Agricola nel vigente PRG

comunale.



Individuazione terreno - Lotto 1

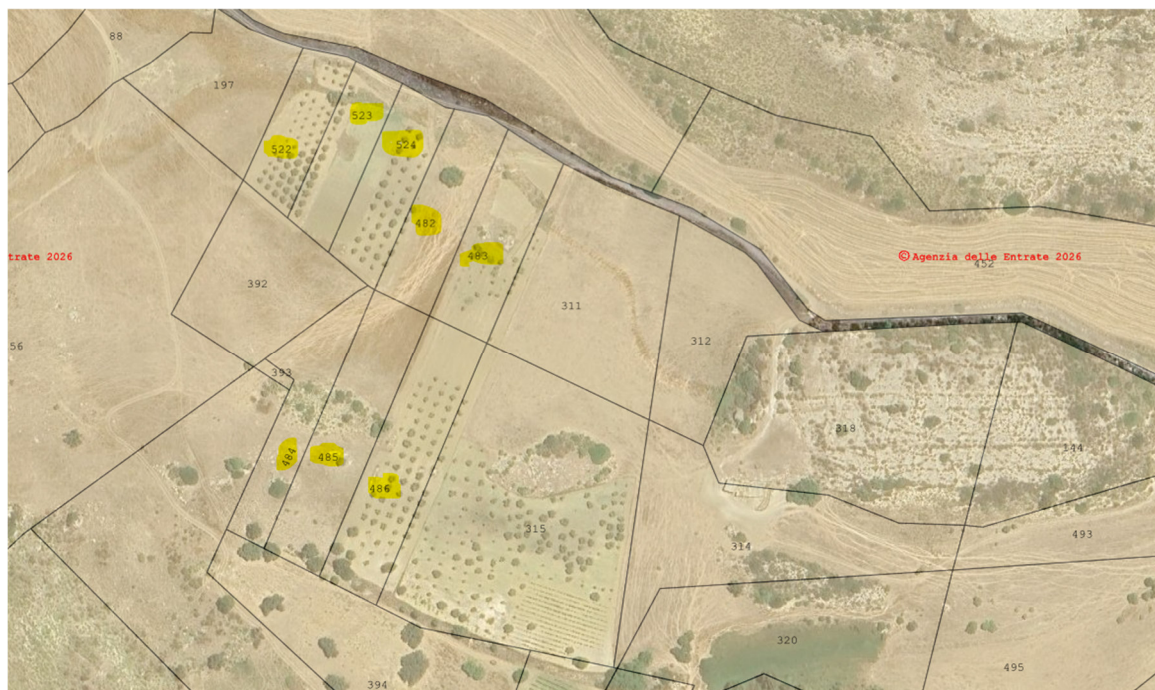
Lotto 2 - Fondo agricolo in Siculiana contrada Landro

N.C.T. Comune di Siculiana

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	482	Seminativo	3	Ha 00.31.60	€ 8,98	€ 4,08
14	483	Seminativo	3	Ha 00.31.50	€ 8,95	€ 4,07
14	484	Seminativo arb.	4	Ha 00.29.60	€ 7,64	€ 3,82
14	485	Seminativo arb.	4	Ha 00.43.40	€ 11,21	€ 5,60
14	486	Seminativo arb.	4	Ha 00.43.70	€ 11,28	€ 5,64
14	523	Seminativo	3	Ha 00.22.47	€ 6,38	€ 2,90
14	524	Seminativo	3	Ha 00.25.43	€ 7,22	€ 3,28
14	522	Uliveto Seminativo	2	Ha 00.20.00	€ 9,81	€ 9,30
			3	Ha 00.02.50	€ 0,71	€ 0,32

Il lotto agricolo è ubicato nel territorio del Comune di Siculiana in c/da Landro, zona agricola posta ad est dell'abitato da cui dista circa 3 km.

Dai riscontri aerofotogrammetrici il terreno risulta in parte incolto e solo parzialmente interessato da piantumazioni (verosimilmente uliveti) con una forma pressoché regolare. L'accesso avviene da strada interpoderale che costeggia il lotto sul lato nord, mentre nei restanti lati confina con altri fondi agricoli. Infine (come desunto dalla relazione fornita) la destinazione urbanistica è agricola secondo il vigente PRG del Comune di Siculiana.



Individuazione terreno - Lotto 2

Lotto 3 - Fondo agricolo in Agrigento contrada Piro

N.C.T. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
33	319	Vigneto	4	Ha 00.08.10	€ 5,44	€ 2,51
33	321	Vigneto	4	Ha 00.07.60	€ 5,10	€ 2,34
33	320	Seminativo arb. Mandorleto	2	Ha 00.10.00	€ 6,97	€ 1,55
			4	Ha 00.09.60	€ 2,73	€ 2,48

Il fondo agricolo di cui al presente lotto è ubicato nel territorio del Comune di Agrigento in c/da Piro, zona agricola posta ad est dell'abitato, tuttavia il lotto è più vicino all'abitato di Siculiana da cui dista circa 4 Km.

Dal sopralluogo tecnico effettuato in data 04/04/2026 si è appurato che il fondo ha una giacitura in pendenza sul versante nord ed è in massima parte incolto.

Sul mappale n. 320 insiste un vecchio fabbricato rurale diruto dalla consistenza di circa 20mq.

L'accesso avviene da strada interpodereale che si diparte dalla SP 17 e costeggia il lotto sul lato sud. Infine (sempre come desunto dalla relazione fornita) ricade in zona urbanistica agricola del vigente PRG del Comune di Agrigento.

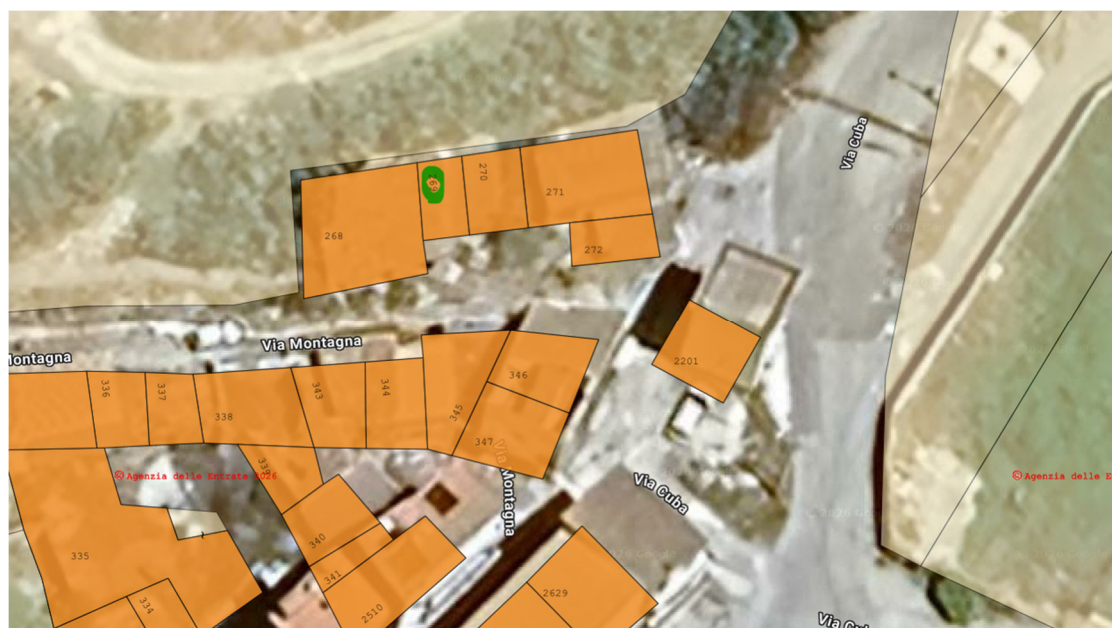


Individuazione terreno - Lotto 3

Lotto 4 - Magazzino in Siculiana via Montagna

N.C.E.U. Comune di Siculiana

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	269	/	T	C/2	1	13 mq	€ 12,09



Individuazione magazzino - Lotto 4

L'unità immobiliare si trova in via Montagna nel tratto terminale dove è presente una



scalinata che si collega alla via Cuba. Al fine di una corretta localizzazione si è effettuato un sopralluogo esterno constatando che l'accesso avviene da porta in ferro dalla scalinata di via Montagna. Non è presente planimetria catastale, tuttavia il bene è probabilmente costituito da un unico vano e copertura a falda unica con struttura in muratura portante di vecchia costruzione.

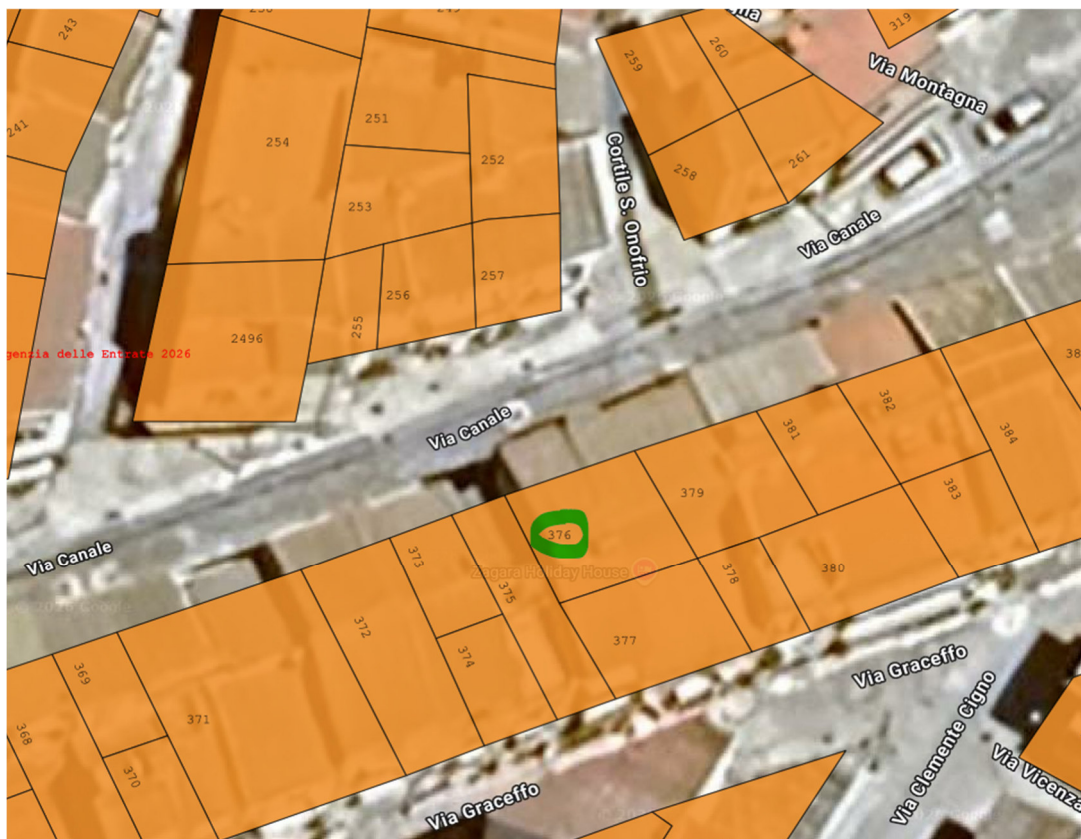
Come rilevato dalla redazione di parte la destinazione urbanistica del lotto è B/1 e la realizzazione risale a data antecedente al 1967 mentre la consistenza interna dell'unità immobiliare è pari a 17,20 mq.

Lotto 5 - Magazzino in Siculiana Via Canale

N.C.E.U. Comune di Siculiana

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	376	/	T	C/6	1	27 mq	€ 43,23

Il magazzino è situato in Via Canale civ.54, anche in questo caso si è effettuato un sopralluogo esterno accertando che l'unità immobiliare è posta al piano terra ed insiste su un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. È presente la planimetria catastale (presentazione 1939) dalla quale si deduce che il magazzino è costituito da un vano principale e da una scala



Individuazione magazzino - Lotto 5

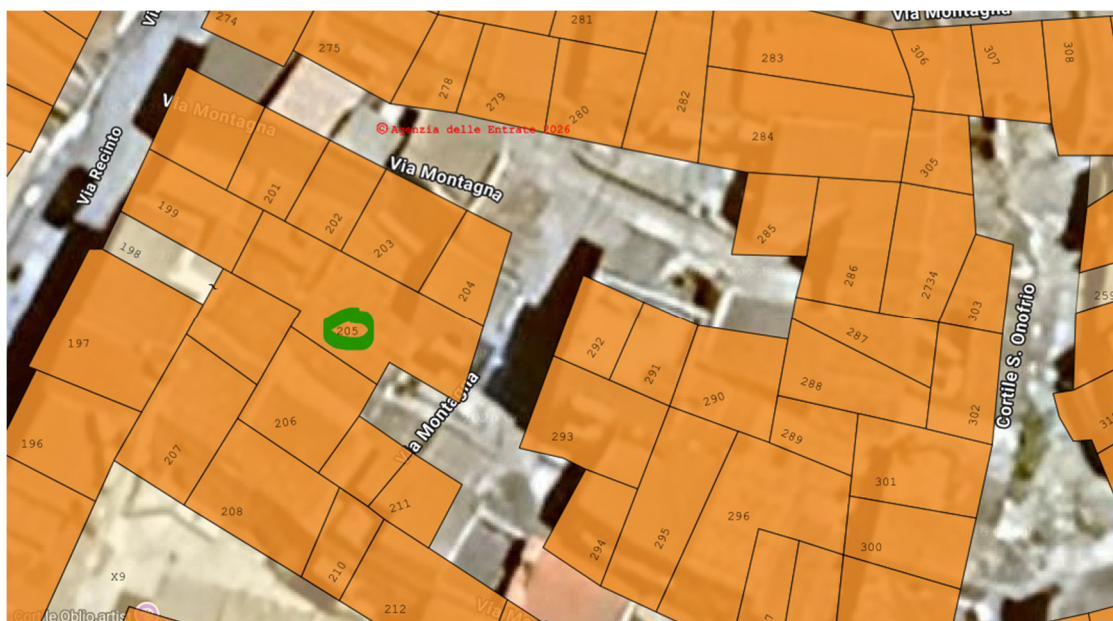


a rampa unica posta nel lato est. Circa la consistenza planimetrica e lo stato di manutenzione si fa riferimento a quanto rilevato dalla perizia di parte dove è riportata una superficie di 39,7mq.

Lotto 6 - Abitazione in Siculiana Via Montagna

N.C.E.U. Comune di Siculiana

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	205	3	T-1	A/4	2	4,5 vani	€ 111,55



Individuazione fabbricato Lotto 6



L'unità immobiliare è situata in Via Montagna (anche in questo caso si è effettuato un sopralluogo esterno) ed è costituita da un'abitazione su due elevazioni fuori terra con accessi su tre lati. Per quanto concerne la distribuzione interna si è tenuto conto della planimetria catastale (presentazione 2012) dalla quale si deduce che all'interno è composta da tre vani principali oltre servizio igienico al piano terra e un unico vano con adiacente w.c. al piano superiore.

Circa la consistenza planimetrica e lo stato di manutenzione si fa riferimento a quanto rilevato dalla perizia di parte dove è riportata

una superficie di 83 mq.

Non è presente Attestato di Prestazione ☐nergetica.

3. DATI URBANISTICI, CATASTALI E TITOLARITÀ DEL BENE

Dal punto di vista urbanistico si è tenuto conto di quanto indicato nella relazione di parte ovvero che le unità immobiliari sono state costruite in data antecedente al 01/09/1967.

Non è stato possibile verificare la conformità tra la situazione reale sui luoghi rispetto alle planimetrie catastali non avendo effettuato un sopralluogo interno agli immobili pertanto alla stima verrà operato un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia di eventuali criticità.

La proprietà dei beni è stata acquisita [REDACTED] in parte a seguito di denuncia di successione del 02/03/2005 n. 294 Vol. 835 trascritta ad Agrigento il 02/11/2005 ai nn. 28629/18750 in morte [REDACTED] ed in parte per denuncia di successione del 20/05/2009 n. 29 Vol. 929 trascritta ad Agrigento il 30/11/2009 ai nn. 30035/23585 in morte di [REDACTED].

Si precisa che relativamente al fabbricato di cui al lotto 4 vi è una discrasia tra le quote di possesso indicate nella nota di trascrizione della successione del 2005 e le quote rilevate dalla visura catastale.

Quanto al mappale 522 del foglio 14 (terreno in c/da Landro) pervenuto alla stessa per donazione del 11/12/1998 rep. 69609 Notaio Saieva trascritto ad Agrigento il 23/12/1998 ai nn. 21609/19457 da potere di Bruno Calogero.

4. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per quanto concerne la valutazione dei fabbricati il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado) a quello in esame.

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 GPOI riferite al 2° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero *“B1/centrale/via roma/marconi/sturzo/la malfa/butticè”* le quotazioni della tipologia *“box”* oscillano tra un valore minimo di €/mq 220 ed un valore massimo di €/mq 330 in stato conservativo normale, mentre per la tipologia *“abitazioni di tipo economico”* oscillano tra un valore minimo di €/mq 340 ed un valore massimo di €/mq 510 sempre in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate quotazioni per immobili simili con prezzi nell'intervallo da 150 a 300 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Invece per la valutazione dei terreni agricoli non avendo reperito quotazioni per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima si è proceduto ad una valutazione mediante i valori agricoli medi (V.A.M.) reperiti nelle ultime pubblicazioni disponibili dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Agrigento e relative al comparto agrario di cui fa parte il Comune di Siculiana e Agrigento, in base alla coltura effettivamente praticata sul fondo.

In particolare Siculiana e Agrigento fanno parte della Regione Agraria n. 5 dove i valori delle colture rilevate sono:

- seminativo €/Ha 6.362 = €/mq 0,63
- seminativo arb. €/Ha 6.424 = €/mq 0,64
- uliveto €/Ha 11.271 = €/mq 1,12
- pascolo €/Ha 1.211 = €/mq 0,12
- pascolo arborato €/Ha 1394 = €/mq 0,14

4. STIMA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 – terreno agricolo in Siculiana c/da Scorsonara

Superficie p.lla 333 19840 mq (pascolo)
Superficie p.lla 380 13210 mq (pascolo arborato)
Superficie totale 33050 mq

Nel caso in esame, sulla base dei valori agricoli medi rilevati si ha:

V.A.M. pascolo = €/mq 0,12

V.A.M. pascolo arborato = €/mq 0,14

Per cui si ha:

Vm terreno p.lla 333 = €/mq. 0,12 x 19840 mq. = € 2.380,80

Vm terreno p.lla 380 = €/mq. 0,14 x 13210 mq. = € 1.849,40

Vm totale = 4.230,20

Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 5%

<i>per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise</i>	€ 211,51
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 4.018,69
Valore della quota di 83/1000	€ 333,55

Pertanto il valore finale della quota al netto di adeguamenti risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 330,00

LOTTO 2 – terreno agricolo in Siculiana c/da Landro

Superficie p.lla 482 3160 mq (seminativo)
Superficie p.lla 483 3150 mq (seminativo)
Superficie p.lla 484 2960 mq (seminativo arb.)
Superficie p.lla 485 4340 mq (seminativo arb.)
Superficie p.lla 486 4370 mq (seminativo arb.)
Superficie p.lla 523 2247 mq (seminativo)
Superficie p.lla 524 2543 mq (seminativo)

Superficie totale 25.020 mq

V.A.M. uliveto = €/mq 1,12

Vm p.lla 522 a uliveto = €/mq. 1,12 x mq. 2.000 = € 2.240,00

per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise	€	723,09
--	---	--------

Valore totale delle quote	€ 3.537,81
----------------------------------	-------------------

Valore in c.t. = € 3.540,00

Superficie totale **3.530 mq**

V.A.M. vigneto = €/mq 1,03

V.A.M. seminativo arb. = €/mq 0,64

V.A.M. mandorleto = €/mq 0,93

Per cui si ha:

Vm terreno p.lla 319 = €/mq. 1,03 x 810 mq. = € 834,30

Vm terreno p.lla 321 = €/mq. 1,03 x 760 mq. = € 782,80

Vm terreno p.lla 320 porz. Semin. Arb. = € 0,64x mq. 1000 = € 640,00

Vm terreno p.lla 320 porz. mandorleto = € 0,93x mq. 960 = € 892,80

Vm totale = 3.149,90

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 € 472,48

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 2.677,42

Valore della quota di 83/1000 € **222,22**

Pertanto il valore finale della quota al netto di adeguamenti risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 220,00

LOTTO 4 – magazzino in Siculiana via Montagna

COMPUTO SUPERFICI:

Magazzino Sup. rilevata dal consulente 17,20 mq

In base ai valori riscontrati, così come meglio relazionato al paragrafo 4, ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare per il lotto in esame il seguente valore unitario:

valore unitario

€/mq 180,00

Per cui si ha: ***Vm= €/mq. 180,00 x 17,20 mq. = € 3.096,00***

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*

€ 464,40

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 2.631,60

Valore della quota di 83/1000 € 218,42

Pertanto il valore finale della quota al netto di adeguamenti risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 220,00

LOTTO 5 – magazzino in Siculiana via Canale

COMPUTO SUPERFICI:

Magazzino Sup. rilevata dal consulente 39,70 mq

In base ai valori riscontrati, così come meglio relazionato al paragrafo 4, ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare per il lotto in esame il seguente valore unitario:

valore unitario

€/mq 220,00

Per cui si ha: $Vm = \text{€/mq. } 220,00 \times 39,70 \text{ mq.} = \text{€ } 8.734,00$

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*

€ 1.310,00

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 7.424,00

Valore della quota di 83/1000 € 616,19

Pertanto il valore finale della quota al netto di adeguamenti risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 620,00

LOTTO 6 – abitazione in Siculiana via Montagna

COMPUTO SUPERFICI:

Abitazione Sup. rilevata dal consulente 83 mq

In base ai valori riscontrati, così come meglio relazionato al paragrafo 4, ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare per il lotto in esame il seguente valore unitario:

valore unitario

€/mq 250,00

Per cui si ha: $Vm = \text{€/mq. } 250,00 \times 83mq. = \text{€ } 20.750,00$

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

€ 3.112,50

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 17.637,50

Valore della quota di 83/1000 € 1.463,90

Pertanto il valore finale della quota al netto di adeguamenti risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 1.460,00

Di seguito si fornisce una tabella riepilogativa dei valori stimati delle quote dei i beni di cui ai vari lotti.

Immobile	Valore della quota di possesso
Lotto 1 Fondo agricolo in Siculiana c/da Scorsonara	€ 300,00
Lotto 2 Fondo agricolo in Siculiana c/da Landro	€ 3.540,00
Lotto 3 Fondo agricolo in Agrigento c/da Piro	€ 220,00
Lotto 4 Magazzino in Siculiana Via Montagna	€ 220,00
Lotto 5 Magazzino in Siculiana Via Canale	€ 620,00
Lotto 6 Abitazione in Siculiana Via Montagna	€ 1.460,00
	€ 6.360,00

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni sulla scorta della documentazione e delle informazioni fornite si determina quanto segue:

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

Valore in c.t. = € 6.360,00,00 (seimilatrecentosessanta/00

Li, 16/04/2026

Il tecnico incaricato
Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRI' (partially visible), 'Carmela Linda Cino', 'N. 1418', 'Sezione A', and 'Architettura'. There is also a small logo at the bottom of the stamp.