

XXXXXX

ESPERTO
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

**RELAZIONE TECNICA
LOTTO 2**

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Federica Verro
Curatore: Dott. Filippo Lo Franco

**Beni in Agrigento
c/da Maddalusa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Terreno sito in Agrigento loc. Gibisa identificato al NCT foglio 174 p.IIIa
507 propr. per la quota di 1/1 a nome di xxxxxx

Identificati in catasto:

N.C.T. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
174	507		seminativo	3	Ha 00.31.07	€ 9,63	€ 4,01

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti, nominato tecnico estimatore dei beni immobili, a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dal sopralluogo effettuato in data 04/11/2025, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Agrigento loc. Gibisa

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

Principali collegamenti pubblici: S.S. n. 115 Sud Occidentale Sicula.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Agrigento e più precisamente in loc. Gibisa, zona agricola posta ad est del centro urbano. Vi si arriva percorrendo la SP N.115 e proseguendo poi su viabilità interpodereale.

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:

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario del 28/11/2011 rep. 15/2011 emesso dal Tribunale di Agrigento e trascritto il 19/03/2012 ai nn. 6668/5672 a favore della Massa dei creditori del Fallimento xxxxxxxx

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione derivante da atto emesso dal Tribunale di Agrigento del 24/04/2013 rep. 3339/2013, trascritta ad Agrigento il 08/11/2013 ai nn. 20048/16582

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:

Costituzione di fondo patrimoniale con atto del 30/04/2008 rep. 28738/13952 Notaio Silvio Scaglia a favore di xxxxxxxx

e xxxxxxxx per

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, trascritto ad Agrigento il 28/05/2008 ai nn. 13530/9659

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 con atto del 09/03/2011 rep. 3300/2011 trascritta ad Agrigento il 23/03/2011 ai nn. 6274/892 a favore di xxxxxxxxxxxx

con sede in xxxx;
Importo totale ipoteca: € 667.254,36;

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 si è riscontrato che il terreno di cui alla p.lla 507 ricade in zona territoriale omogenea "E1 – zona agricola destinata alla conduzione del fondo".

Sono ammessi interventi edilizi ma il lotto minimo edificabile è di 10.000mq per cui nel caso in specie non risulta possibile realizzare costruzioni.

Per tutte le prescrizioni di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Agrigento.

Difficoltà riscontrate:

nessuna

4.3.2. Conformità catastale:

Il terreno è censito al NCT foglio 174 p.lla 507 in qualità seminativo.

Non si segnalano difficoltà.

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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	1/1

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale comproprietaria il bene è pervenuto con atto di compravendita del 29/11/2001 rep. 9850 rogato dal Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle e trascritto ad Agrigento il 19/12/2001 al n. 18800 da potere di xxxxxxxx

Proprietà a quest'ultima per atto del medesimo Notaio in data 30/04/1997 rep. 1068 da potere di xxxxxxxxx

che ne era proprietario in maggior consistenza (frazionamento del 22/05/1966 n. 2014) per atto del 11/10/1995 rep. 30969 Notaio R. Marsala di Agrigento registrato il 30/10/1995 al n. 3835 da potere di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx

a loro volta proprietari in forza

di atto del 23/10/1990 rep. 31687 in Notaio Vincenzo Lentini di Favara registrato il 31/10/1990 al n. 4392 da potere di xxxxxxxxx e xxxxxxxx, coniugi

in regime di comunione dei beni. A questo ultimi pervenuto per atto del 07/05/1979 rep. registrato a Canicattì il 21/05/1979 al n.

2935.

7. PRATICHE EDILIZIE

- nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il fondo agricolo di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Agrigento in loc. Gibisa e precisamente in zona agricola mista alla residenza posta ad est dell'abitato da cui dista circa 8 km.

Vi si arriva percorrendo la S.P.115 in direzione Palma di Montechiaro e proseguendo poi su viabilità interna interpoderale.



L'appezzamento è di forma regolare ed occupa una superficie di circa 3000mq. con giacitura pianeggiante e delimitato su tutti e 4 i lati da recinzione in muratura di cemento e rete per l'altezza di circa 2 metri. È dotato di n. 2 accessi carrabili con cancelli ed una porzione di circa 700mq è stata pavimentata in calcestruzzo ed utilizzata come deposito all'aperto di materiali di vario genere.

La restante superficie agraria è per lo più incolta ad eccezione della presenza di qualche albero di ulivo lungo il confine ovest.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

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

Superficie lotto p.lla 507 3107 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,

ssa si colloca.

ubicazione, destinata
camente ai fini della

o noto,
inarietà

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
x Sb

ASTE GIUDIZIARIE®
= superficie co

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
= superficie co

ASTE GIUDIZIARIE®
= superficie co

ASTE GIUDIZIARIE®
= superficie co

ASTE GIUDIZIARIE

ndosi comunque sfru

er stallo

ame ed in relazione
estrinseche dei ben

ristiche
ASTE
ardò ad
GIUDIZIARIE®

Per cui
Vm terra

7 mq. = € 21.749,00

Per cui
Vm terra

Quindi il valore di mercato complessivo dei beni ammonta ad **€ 21.749,00**

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

€ 3.262,35

8.4. Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 18.486,65

CONCLUSIONI

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

il valore finale, reale e complessivo del bene al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)

li, 03/11/2025

Il Tecnico Estimatore
Arch. Salvatore Chimenti


