

ESPERTO

Arch. Cino Carmela Linda
Via Don Luigi Sturzo n°27 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

**RELAZIONE TECNICA
LOTTO 3**

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Capitano
Curatore: Dott. Filippo Lo Franco

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

Terreno sito in Agrigento c/da Maddalusa identificato al NCT foglio 104 p.lla 121 propr. per la **quota di 1/3** a nome di I

Identificati in catasto:

N.C.T. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
104	121		/	U	Ha 00.78.50		

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 02/07/2024, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Agrigento c/da Maddalusa

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

Principali collegamenti pubblici: Strade urbane - S.S. n. 115 Sud Occidentale Sicula.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Agrigento e più precisamente nella zona posta a sud del centro urbano. Vi si arriva percorrendo la Via Dickinson.

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 di apertura della liquidazione giudiziale del 22/01/2024 rep. 1 emessa da Tribunale di Agrigento e trascritta ad Agrigento il 11/03/2024 ai nn. 5016/4318

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 prot. N. 281/2024 del 25/07/2024 si è riscontrato che il terreno ricade in zona territoriale omogenea "G2 – Parco Territoriale" comprendente la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle) si addentra fino ai margini di Villaseta, San Leon, San Giuseppuzzo ed al cui interno si localizzano le aree urbane del centro capoluogo. Quota parte del verde territoriale è vincolato dal DPRS n.91/91 e destinato a Parco Archeologico. Le prescrizioni del PRG si attuano attraverso interventi diretti previo "Piano Quadro" di iniziativa pubblica

escludendo qualunque edificazione e/o opera di iniziativa privata e privilegiando piccoli interventi connessi ad attrezzature di servizio per l'area parco.

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

Difformità riscontrate:

nessuna

4.3.2. Conformità catastale:

Il terreno è censito al NCT foglio 104 p.la 121 senza qualità e privo pertanto di redditi con superficie catastale pari a mq. 7850.

Quest'ultima risulta errata in relazione alla mancata meccanizzazione del frazionamento prot. 414 del 18/09/1972 con il quale veniva generata la particella 120/a di mq. **3457**.

Pertanto occorre procedere alla presentazione di istanza di correzione catastale da parte di un tecnico abilitato previa ricerca del frazionamento negli archivi catastali. Per tali attività si stima un costo forfettario di € 500,00 che varrà detratto 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		1/3
2		1/6
3		1/6

	09/12/1947	
4	DI ROSA CALOGERO nato a Agrigento il 07/06/1970	1/3

6.2 Provenienza nel ventennio:

La quota in esame è pervenuta alla _____ a seguito di atto di compravendita del 05/04/2001 rep. 8298 ai rogiti del notaio G. Fanara di Porto Empedocle, con tale atto ha acquisito da potere di _____ la quota di 2/3 indiviso con i coniugi _____

Nel rogito si trova allegato uno schema di divisione (All. B) nel quale sono rappresentate graficamente n. 2 porzioni di mq. 1313 circa che i comproprietari rispettivamente si attribuiscono oltre un'area comune di accesso in prossimità dell'ingresso al fondo sul lato ovest. A tale schema planimetrico non è tuttavia seguito alcun frazionamento catastale e successivo atto di divisione rimanendo pertanto la proprietà ad oggi indivisa tra gli stessi comproprietari.

Il _____ era proprietario di quanto venduto per atto in Notaio C. Baldacchino di Agrigento del 20/09/1993 rep. 83996 registrato ad Agrigento il 27/09/1993 al n. 3613 ed ivi trascritto il 29/09/1993 ai nn. 16955/14872 con il quale aveva acquistato 2/3 di uno spezzone di terreno in località Romeo (stante che 1/3 veniva acquistato da Di Rosa Calogero) esteso mq. 3457 secondo il frazionamento del 18/09/1972 prot. 414 dove il terreno era identificato con particella 120/a del foglio 104 (derivata dalla 121). La vendita avveniva da potere di _____

_____ alla quale _____ si apparteneva per giusti e validi titoli ultracinquantennali e comunque per esserselo attribuito con atto di divisione Notaio Baldacchino del 09/04/1968 rep. 31848 registrato ad Agrigento il 26/04/1968 al n. 1865 ed ivi trascritto il 05/07/1968 ai nn. 9668/8630 e per consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di _____ deceduta nel gennaio 1982. Nel rogito viene precisato che i compratori si danno reciprocamente atto che ove si dovesse addivenire tra gli stessi ad una eventuale divisione _____ si attribuirebbe il lato ovest e _____

Analfino quello est ed in tali porzioni si immettono sin da subito nel relativo possesso e godimento.

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 c/da Maddalusa-Romeo, zona agricola mista alla residenza posta a sud dell'abitato da cui dista circa 7 km.



L'appezzamento, di forma trapezoidale, ricade catastalmente su porzione del mappale 121 non correttamente inserito in mappa in quanto proveniente dal frazionamento prot. 414 del 18/09/1972 quest'ultimo non registrato nel database catastale (vedi paragrafo 4.3.2).

La superficie complessiva è pari a mq. 1313 circa e la giacitura è pressoché pianeggiante. Inoltre, da quanto rilevato nel titolo di provenienza del 2001 fa parte del lotto uno spazio comune antistante al cancello di ingresso destinato ad un più agevole accesso alle rispettive proprietà. Pertanto la quota di

superficie di pertinenza del terreno in esame è pari alla metà di mq. 124.86.

Il fondo ha accesso da stradella che si diparte dalla via Anna Dickinson dal lato ovest e dal lato sud dove sono posti n. 2 cancelli carrabili.

I confini della proprietà sono materializzati da muretto in calcestruzzo e rete metallica e cancello scorrevole in metallo sul lato ovest.

Per quanto riguarda lo sfruttamento del suolo il lotto risulta suddiviso in due porzioni: quella sul lato est, di superficie più ampia (circa 1000 mq), piantumata con alberi di ulivo e quella sul lato ovest, pari a circa 315mq livellata e resa pianeggiante con riporto di materiale di riempimento risultando pertanto incolta.

È inoltre presente una cisterna idrica interrata a servizio della limitrofa proprietà Riolo.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona *territoriale omogenea* "G2 – Parco Territoriale" comprendente la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle) si addentra fino ai margini di Villaseta, San Leon, San Giuseppuzzo ed al cui interno si localizzano le aree urbane del centro capoluogo. Quota parte del verde territoriale è vincolato dal DPRS n.91/91 e destinato a Parco Archeologico.

Per tutte le prescrizioni di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Agrigento n. 281/2024 25/07/2024.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI (come da All.B rogito):

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lotto	1313,27 mq		
Porzione di pertinenza	62,43 mq		
Totale	1.375,70 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 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:

$$Vmb = po \times Sb$$

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, pur trattandosi di terreno non edificabile e con diversi vincoli si sono reperite quotazioni immobiliari di terreni simili che vengono immessi sul mercato con prezzi che vanno dai 15 ai 120 €/mq al lordo di un margine di contrattazione potendosi comunque sfruttare per stallo camper o barche, casa su ruote (previa autorizzazione) o semplicemente per attività agricole.

Nel caso in esame ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare con particolare riguardo ad una situazione vincolistica ben più restrittiva rispetto al campione esaminato e tenendo anche in considerazione che una parte della superficie agraria (circa 1/3) è stata comunque trasformata con riporto e spianamento di materiale inerte si ritiene di applicare il seguente valore unitario:

terreno agricolo

€/mq 10,00

Per cui si ha:

$$Vm_{\text{terreno}} = \text{€/mq. } 10,00 \times 3457 \text{ mq.} = \text{€ } 34.570,00$$
Quindi il valore di mercato del bene ammonta ad **€ 34.570,00****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 e per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise

€ 5.185,50

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 500,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 28.884,50

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 28.884,50

Valore della quota di 1/3

€ 9.628,17**CONCLUSIONI**

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

il valore finale, reale e complessivo della quota di 1/3 del bene al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 9.600,00 (novemilaseicento/00)

Racalmuto, 03/11/2025

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.R. PROVINCIA DI AGRIGENTO", "N. 1418", "Sezione A", "Architettura", and a logo with the letters "Aa".