



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 1/2024



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



**RELAZIONE TECNICA
LOTTO 4**



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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Beni in Agrigento
c/da Maddalusa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Terreno sito in Agrigento loc. Villaggio Mosè (via dei Fiumi/via Salso) identificato al NCT foglio 164 p.lle 172 propr. per la quota di 1/9 e p.lla 173 propr. per la quota di 28/1000 a nome di

Identificati in catasto:

N.C.T. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
164	172		seminativo	1	Ha 00.75.92	€ 50,97	€ 11,76
	173		seminativo	1	Ha 00.01.40	€ 0,94	€ 0,22

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 loc. Villaggio Mosè – via dei Fiumi

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 in loc. Villaggio Mosè, zona posta a sud-est del centro urbano.

Vi si arriva percorrendo la via dei Fiumi e la via Salso.

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:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/06/2015 rep. 1118 trascritta ad Agrigento il 18/04/2016 ai nn. 5841/487 a favore di Banca Sella S.p.A. con sede in Biella;

Importo totale ipoteca: € 140.000,00;

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 di cui alla p.la 172 ricade in zona territoriale omogenea "G6 – verde di salvaguardia ambientale" mentre quello di cui alla p.la 173 ricade in





zona G5.3 – Verde Privato.

In dette aree risulta vietata qualsiasi trasformazione edilizia tranne interventi manutentivi su edifici esistenti mentre è ammesso l'uso agricolo del suolo.

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 164 p.lle 172 e 173 in qualità seminativo

Non si segnalano difformità.



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 insolite alla data della perizia: /



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

P.Ila 172 come da risultante catastali

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1		111/1000
2		111/1000
3		111/1000
4		111/1000
5		111/1000
6		111/1000



7		167/1000
8		167/1000

P.Ila 173_come da risultante catastale

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1		28/1000
2		28/1000
3		27/1000
4		375/1000
5		375/1000
6		42/1000
7		42/1000
8		83/1000

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale comproprietaria i beni sono pervenuti (per le rispettive quote di possesso) a seguito di decreto di trasferimento rep.68 del 24/04/2010 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto ad Agrigento il 20/05/2010 ai nn. 12185/9286 contro

Quest'ultima aveva acquistato la p.Ila 172 in maggiore estensione e la p.Ila 173 (fabbricato rurale) con atto di vendita del 5/3/1974 rep. 50822 rogato dal Notaio C. Baldacchino e trascritto ad Agrigento il 16/3/1974 ai nn. 6934/6390 da potere di

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il fondo agricolo di cui al presente cespita è ubicato nel territorio del Comune di Agrigento in loc. Villaggio Mosè e precisamente tra la via dei Fiumi, e via Salso, zona agricola mista alla residenza posta a sud-est dell'abitato da cui dista circa 7 km.

L'appezzamento è suddiviso in 2 porzioni, la prima più grande (circa 7600 mq) di forma regolare ricadente sul mappale 172 e la seconda di minore consistenza (circa 140mq) ricadente sul mappale 173 ubicata all'interno di un lotto di diversa proprietà prospiciente la via Simeto.

La superficie complessiva è pari a mq. 7700 circa e la giacitura è pressoché pianeggiante.

Il fondo si sviluppa su un fronte strada di circa 200 metri lineari su via Salso ed altri 36 circa su via dei Fiumi.

I confini della proprietà sono parzialmente materializzati da recinzione in rete metallica e il lotto risulta totalmente incolto.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. Iordia	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lotto p.lia 172	7592 mq		
Superficie lotto p.lia 173	140 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:

$$Vmb = po \times Sb$$

Aste Giudiziarie 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 stalli 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 si ritiene di applicare il seguente valore unitario:

terreno agricolo	€/mq 10,00
------------------	------------

Per cui si ha:

<i>Vm terreno p.la 172</i>	= €/mq. 10,00 x 7592 mq. = € 75.920,00
<i>Vm terreno p.la 173</i>	= €/mq. 10,00 x 140 mq. = € 1.400,00

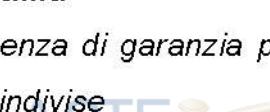




Quindi il valore di mercato complessivo dei beni ammonta ad € 77.320,00

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

p.la 172



€ 11.388,00

p.la 173

€ 210,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile p.la 172

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 64.532,00

Valore della quota di 111/1000 € 7.163,05



8.4 Valore di mercato dell'immobile p.la 173

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 1.190,00

Valore della quota di 28/1000 € 33,32



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. = € 7.200,00 (settemila duecento/00)

Racalmuto, 03/11/2025



IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



Stampa: CARMELA LINDA CINO
N. 1418
C.R. 20024
Architettura
Ordine degli Architetti, P.I.T.P., Provinciale di Palermo

