



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



**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.lla 172 ricade in zona territoriale omogenea "G6 – verde di salvaguardia ambientale" mentre quello di cui alla p.lla 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 insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

P.lla 172_ come da risultanze 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.lla 173_come da risultanze 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.lla 172 in maggiore estensione e la p.lla 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

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. 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. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lotto p.lla 172	7592 mq		
Superficie lotto p.lla 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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE dove: Vmb

Vmb

ASTE 
el bene oggetto di sti

= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

ASTE (previa
GIUDIZIARIE®

per attività agricole.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

€/mq 10,00

ASTE GIUDIZIARIE

$$= \epsilon/mq.$$
$$10,00 \times 7592 \text{ mq.} = \text{€ } 75.920,00$$
$$= \epsilon/mq.$$
$$10,00 \times 140 \text{ mq.} = \text{€ } 1.400,00$$

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.lla 172	€	11.388,00
p.lla 173	€	210,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile p.lla 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.lla 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 (settemiladuecento/00)

Racalmuto, 03/11/2025

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino