

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale

OMISSIS (n. 20/2023)

GIUDICE DELEGATO

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA VERRO

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: AVV. LIVIO MANGIARACINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

- 1. Piena proprietà dell'immobile sito in Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Agrigento al Foglio 118 particella 846 sub 6, piano terra, cat. A/10 (uffici e studi privati), consistenza: Superficie catastale totale 51 m2 (totale escluse aree scoperte 51 m2).**



All. 1 - Foto 1 – Complesso immobiliare di Via Basile, 2



All. 1 - Foto 2 – Complesso immobiliare di Via Basile, 2



All. 1 - Foto 3 – Ingresso carrabile e pedonale e parcheggio condominiale



All. 1 - Foto 4 – Ingresso immobile del lotto unico

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.400,00	17
Elenco allegati	18
Riepilogo bando d'asta	19

INCARICO

In data 06/12/2023 il Curatore giudiziale, avv. Livio Mangiaracina depositava istanza di nomina Coadiutore nella liquidazione in epigrafe indicata e in data 07/12/2023 la S.V. Ill.ma autorizzava la nomina dello scrivente.

PREMESSA

Il bene oggetto del presente lotto è costituito dal seguente immobile:

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6 (Allegato 2).

DESCRIZIONE

Il Lotto unico è un ufficio di circa 59 m2 commerciali accessibile direttamente dal parcheggio condominiale di Via Giuseppe Basile n. 2 (coordinate GPS: Nord 37.323507°; Est 13.578848°). L'immobile, che si trova in buono stato di conservazione, si sviluppa su un'elevazione. L'immobile in oggetto è costituito da un'area esterna coperta di pertinenza, accessibile tramite gradini dal parcheggio condominiale, da tre vani, da un wc doccia, da una veranda e da un posto auto assegnato.

Il bene ricade nel P.R.G. in zona "C1" del Piano Particolareggiato IV – a monte del Quadrivio Spinasanta.

L'immobile dista circa 2,5 chilometri dal centro storico di Agrigento con insufficiente presenza di servizi e di esercizi commerciali.



All. 1 - Foto 5 – Immagine satellitare con indicazione del bene. Fonte Google Maps

LOTTO UNICO

- Il lotto è formato dal seguente bene:
Lotto unico – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6



Allegato 3 - Estratto di mappa

TITOLARITÀ

- Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

L'immobile oggetto del presente lotto, appartiene alla Ditta oggetto della presente Liquidazione giudiziale di seguito generalizzata:

- OMISSIS con sede legale in OMISSIS via OMISSIS (Proprietà 1/1).
Codice fiscale: OMISSIS.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

OMISSIS con sede legale in OMISSIS via OMISSIS (**Proprietà 1/1**)

CONFINI

- Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

L'immobile in oggetto confina a Nord-Ovest con androne condominiale; a Sud-Ovest con parcheggio condominiale (sub. 3); a Nord-Est con subalterni di proprietà aliena 8 e 9 e a Sud-Est con subalterno di proprietà aliena 3.



All. 1 - Foto 6 – Sovrapposizione immagine satellitare con le particelle catastali del Bene oggetto del presente lotto - Fonte Stimatrix® forMaps

CONSISTENZA

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie Commerciale	Piano
Ufficio	41,80 m ²	47,50 m ²	1,00	41,80 m ²	47,50 m ²	Terra
Veranda	22,00 m ²	22,00 m ²	0,50 (convenz.) 0,50 (commerc.)	11,00 m ²	11,00 m ²	Terra
Area est. coperta (ingresso)	5,60 m ²	5,60 m ²	0,10	0,56 m ²	0,56 m ²	Terra
	Totale superficie convenzionale:			53,36 m²		
	Totale superficie commerciale:			0,00	59,06 m²	
	Superficie convenzionale complessiva in c.t.:			53,00 m²		
	Superficie commerciale complessiva in c.t.:				59,00 m²	

Il Lotto unico non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2023		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2023 Pratica n. AG0104271 in atti dal 26/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104271.1/2023)
Dal 09/11/2015		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 29/12/2012	OMISSIS sede in OMISSIS c.f. OMISSIS.	COMPRAVENDITA Atto del 29/12/2012 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS Repertorio n. OMISSIS
Dall'11/10/2010 al 29/12/2012	OMISSIS sede in OMISSIS. Cf OMISSIS. Proprietà per 1/1	
Dal 21/07/2009 all'11/10/2010	OMISSIS sede in OMISSIS. Cf OMISSIS. Proprietà per 1/1	COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. AG0234738 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2020.1/2009)
Dal 21/07/2009		COSTITUZIONE del 21/07/2009 Pratica n. AG0234738 in atti dal 21/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2020.1/2009)

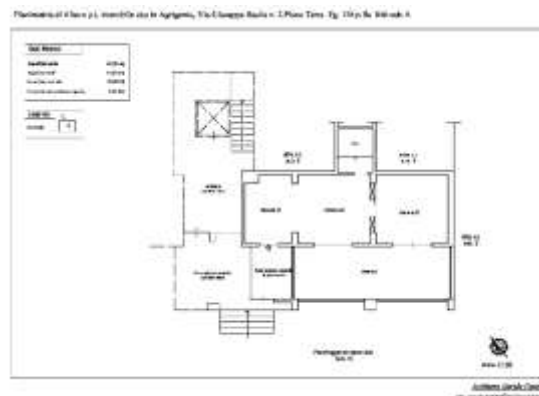
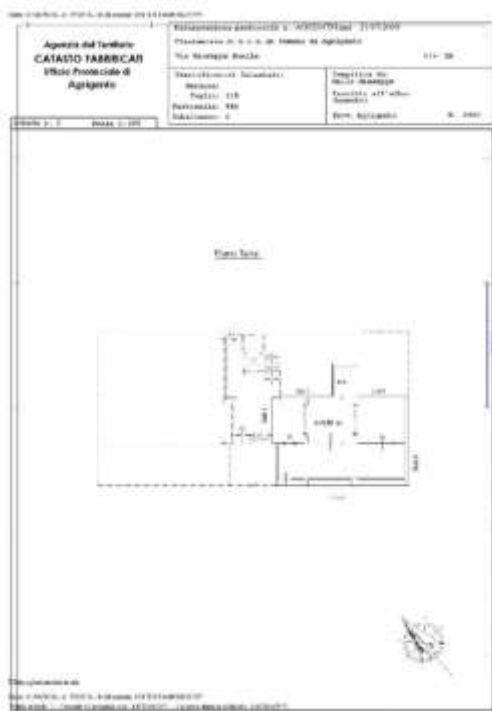
DATI CATASTALI

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	118	846	6	1	A/10	8	3,5 vani	51 m ²	€875,00	T	

Corrispondenza catastale

Il bene non corrisponde alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale del 21/07/2009 in quanto la maggior parte del portico è stato chiuso a veranda, inoltre **l'immobile non è regolare, né regolarizzabile urbanisticamente, come compiutamente descritto nel paragrafo riguardante la regolarità urbanistica.**



STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo del 13/12/2023 si è riscontrato che l'immobile versava in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un ufficio che si sviluppa su un livello (piano terra), accessibile dal parcheggio condominiale di Via Giuseppe Basile n. 2 ad Agrigento, tramite ingresso privato. Il bene è realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento. L'immobile è costituito da tre vani, veranda, wc e ingresso coperto di pertinenza.

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.



All. 1 Foto 7 –
Ingresso ufficio da
parcheggio
condominiale



All. 1 Foto 8 –
Ingresso ufficio

Tribunale di Agrigento
Sezione Fallimentare
Liquidazione giudiziale n. 20/2023
LOTTO UNICO
Coadiutore: arch. Davide Gentile



All. 1 Foto 9 – Camera (1)



All. 1 Foto 10 – Camera (2)



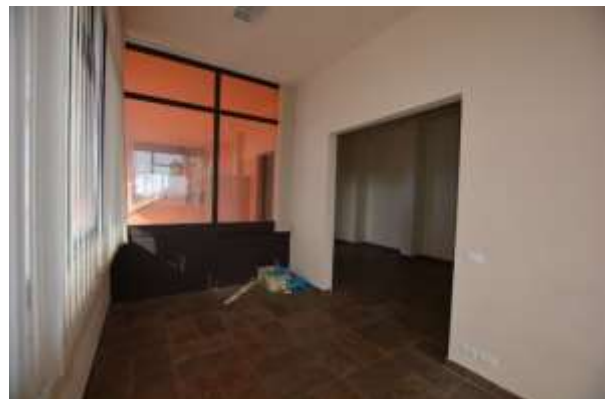
All. 1 Foto 11 – Camera (3)



All. 1 Foto 12
– Wc



All. 1 Foto 13 – Veranda



All. 1 Foto 14 – Veranda

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Al momento dell'accesso l'immobile era libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2013	OMISSIS con sede in OMISSIS avente codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di OMISSIS OMISSIS, contro OMISSIS con sede in OMISSIS Codice fiscale OMISSIS. (Allegato 4)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OMISSIS	29/12/2012	21698	9335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Di Agrigento	25/01/2013 (Allegato 5)	1634	1476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Territoriale di Palermo	25/01/2013		302-1T
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2010 al 25/01/2013	Alla suddetta OMISSIS con sede in OMISSIS Codice fiscale OMISSIS la proprietà per la quota dell'intero dell'immobile era pervenuto con atto di compravendita dell'11/10/2010 contro OMISSIS con Sede in OMISSIS, Codice fiscale OMISSIS già OMISSIS Notaio OMISSIS di OMISSIS, Rep. 127877/32429, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Agrigento il 10/11/2010 ai n. 25454/19495.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OMISSIS	11/10/2010	127877	32429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Di Agrigento	10/11/2010	25454	19495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalla Relazione notarile della dott.ssa Rosalia Criscuoli, Notaio in Palermo, si rileva altresì che l'immobile pervenne alla OMISSIS, per aver edificato il fabbricato su un lotto di terreno annotato al Catasto Terreno del Comune di Agrigento al foglio 118 particelle

809, 811 e 843 rispettivamente derivate dalle particelle 759, 761 e 815.

- le particelle 759 e 761 pervenute con atto ricevuto dal notaio OMISSIS in data 03/07/2006 repertorio n.117228 trascritto ad Agrigento il 02/08/2006 ai nn. 20758-20759/13966-13967 rispettivamente la particella 761 da potere di OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS e la particella 759 da potere dei signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS;

ai quali era pervenuto con atto di compravendita del 04/06/2003 ai rogiti del notaio OMISSIS repertorio n.104128, trascritto ad Agrigento il 08/07/2003 ai nn. 13524/11841;

la particella 815 con atto ricevuto dal notaio OMISSIS in data 11/06/2007 repertorio n.120155 trascritto il 15/06/2007 ai nn.16658/10776 da potere dei signori OMISSIS nato ad A OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, L OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS;

ai quali era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 10/12/2003 ai rogiti del notaio OMISSIS repertorio n. 20863 trascritto ad Agrigento il 09/01/2004 ai nn. 487 /382.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 03/06/2026 per il bene in oggetto (N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8):

- **ISCRIZIONE** NN. 4193/212 del 13/04/2014 relativa a ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo N. 287/14, Numero di repertorio 287 del 27/02/2014 Tribunale Civile di Siracusa Codice fiscale 800 034 70897 (Allegato 9).

Dalla relazione notarile risultano inoltre le seguenti formalità.

- trascrizione costituzione servitù coattiva in data 01/03/2001 ai nn. 3901/3482 - Dirigente U.T.C. Agrigento Repertorio n. 56/2001 del 28/02/2001 - sulla particella 529 del foglio 118 derivante dalla particella 759 del terreno sito ad Agrigento.
- trascrizione del 17/07/2007 ai nn. 19779/12955 derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio ai rogiti del notaio OMISSIS Repertorio n. 120372/27204 del 11/07/2007 e successiva rettifica a trascrizione del 22/08/2007 ai nn. 22954/15120 derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio Repertorio n. 120462/27262 del 23/07/2007 sulle particelle:

- - 815 del foglio 118 al Catasto terreni di Agrigento;
- - 761 del foglio 118 al Catasto terreni di Agrigento;
- - 759 del foglio 118 al Catasto terreni di Agrigento;
- Risulta inoltre trascritta a favore Sentenza di liquidazione giudiziale del 13/11/2023 trascritta il 03/01/2024 ai nn 195/231.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto ricade in zona "C1" del Piano Particolareggiato IV – a monte del Quadrivio Spinasantà del Piano Regolatore del Comune di Agrigento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE (Allegato 22).

Stante che il portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it> non è aggiornato, in data 04/06/2026 invio al Dipartimento Energia della Regione Sicilia pec di richiesta copia di eventuale A.P.E. per il bene in oggetto (Allegato 23), ad oggi è priva di riscontro.

REGOLARITA' EDILIZIA

In data 14/12/2007 il Comune di Agrigento rilasciava Concessione Edilizia n° 127 alla Società DUEPPI COSTRUZIONI S.r.l. (Allegato 10) per la costruzione di quattro edifici per civile abitazione in località Madonna delle Rocche, lotti n°18, 20 e 21 del P.P. a monte del Quadrivio Spinasantà. Dalla planimetria di progetto (Allegato 11) si rileva che l'immobile oggetto di causa, sito al piano terra del lotto 20, è destinato urbanisticamente a garage.

Successivamente venivano presentate due varianti, l'ultima delle quali rappresenta planimetricamente l'immobile nella configurazione attuale ad eccezione della veranda (Allegati 12 e 13).

Stante che non risultano rilasciate le varianti che identificano l'immobile nella configurazione attuale, il 24/9/2024 richiedo via pec all'Ufficio legale del Comune di Agrigento informazioni riguardo il mancato rilascio delle varianti (Allegato 14).

Con Nota Prot. n.76595 del 23/10/2024 (Allegato 15), il Funzionario, Avvocato Rita Salvago riscontrava quanto segue:

"...In riscontro alla Sua richiesta del 23 Settembre 2024, si rappresenta che, in data 14.12.2007, il Comune di Agrigento rilasciava la concessione edilizia n.127 (All.1) per la costruzione di quattro edifici per civile abitazione in località Madonna delle Rocche, lotti n°18, 20 e 21 del P.P. a monte del Quadrivio Spinasantà.

In seno all'atto gli oneri concessori venivano quantificati nella seguente misura: oneri di urbanizzazione: € 176.554,00 da versarsi in 24 rate mensili dell'importo di € 7.356,00 ciascuna, delle quali la prima, di € 7.366,00 già

versata in data antecedente al rilascio della concessione edilizia; € 67.305,00 per costo di costruzione da versarsi in rate con scadenza corrispondente allo stato di avanzamento dei lavori.

La Società non pagava gli oneri di urbanizzazione ed il Comune, emetteva l'ordinanza ingiunzione n. 91/2011 (All.2) per il pagamento di € 80.916,00 per rate non pagate (11), € 23.263,35 per sanzione pecuniaria ex art.50 della L. Reg. n.71/1978 ed € 6,00 per spese di notifica. Importo complessivo € 104.185,35. Successivamente, con altra ordinanza, la n.82 del 9/5/2012 (All.3), il Comune ingiungeva alla Dueppi Costruzioni s.r.l. il pagamento di € 123.386,65, somma così composta: € 80.916,00 per n.12 rate non pagate di oneri di urbanizzazione relative alla predetta concessione n.127/2007, € 42.470,65 per sanzioni amministrative ex art.50 L.Reg.n.71/1978 ed € 6,00 per spese di notifica.

Poiché la Dueppi costruzioni non aveva pagato neanche alcune rate del costo di costruzione indicate nella concessione n.127/2007, con ordinanza n.46 del 29/9/2017, facendo seguito alla diffida prot. n. 47223 del 14/6/2017, il Comune ingiungeva alla Società il pagamento di € 59.827,00, importo così distinto: € 44.870,00 quale seconda e terza rata relativa al contributo del costo di costruzione ed € 14.957,00 per sanzione pecuniaria.

Gli oneri non corrisposti e relative sanzioni relativi alla realizzazione del complesso edilizio oggetto della concessione edilizia n.127/2007 ammontano, nel loro complesso ad € 287.393,00 (€ 206.702,00 per oneri concessori, € 80.691,00 per sanzioni, non sono state incluse le spese di notifica delle ordinanze). Sul cumulo di interessi e sanzione pecuniaria si richiama la decisione n.283/2021 del C.G.A.R.S. che, ribadendo il proprio già espresso orientamento, ha escluso tale possibilità.

Le ordinanze ingiunzioni sopra indicate sono state opposte dalla Società ma il Tribunale ha dichiarato, in entrambi i giudizi, il difetto di giurisdizione. Nel corso dello svolgimento del secondo giudizio, la Dueppi è stata cancellata dal registro delle imprese ed il Comune ha promosso giudizio nei confronti degli ex soci. Il giudizio non è ancora definito.

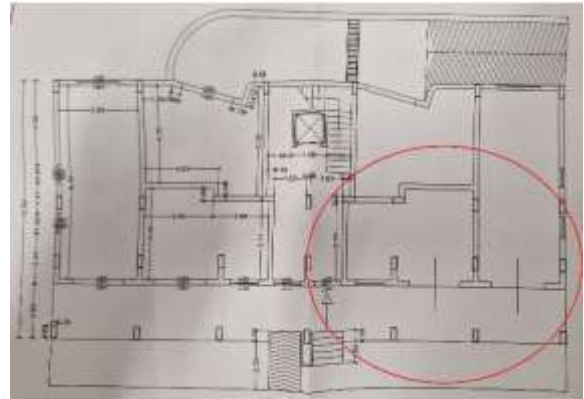
La possibilità di chiedere le somme anche ai proprietari delle unità immobiliari è controversa in giurisprudenza, anche se, per completezza, si rileva che le pronunce favorevoli in tal senso sono più risalenti nel tempo...”.

A seguito di colloqui con i Dirigenti del Settore Edilizia Privata del Comune di Agrigento, in ultimo, in data 21/04/2026, con l'Ing. Cordaro e analizzando quanto riscontrato dall'Ufficio Legale del Comune, **le due varianti sono illegittime, compreso il parere favorevole, in quanto non sono stati corrisposti tutti gli oneri concessori relativi alla prima concessione edilizia.**

Planimetria di rilievo p.i. sanabile sita in Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2 Piano Terra - Fog. 159 p.lla 946 sub. 6



Allegato 5 - Planimetria di rilievo



Allegato 11 - Planimetria di progetto della C.E.
n° 127 del 2007

Non è percorribile la strada del ripristino della planimetria dell'immobile oggetto di causa nella configurazione della Concessione Edilizia n° 127 del 2007 in quanto tutto il complesso immobiliare era oggetto di variante sostanziale autorizzata, ma non valida per la mancanza del pagamento degli oneri.

Pertanto l'immobile oggetto della procedura, allo stato, non può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario.

Al fine di poter alienare il bene, si stimerà il bene con il Valore d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati comunicati vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo irregolare e, allo stato, non sanabile, lo scrivente procederà alla determinazione sia del valore di mercato, sia del valore d'uso, utilizzando i criteri di stima di seguito specificati.

Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico).

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato;
- determinazione della superficie convenzionale dell'immobile;
- superficie convenzionale dell'immobile: è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Dal borsinoimmobiliare.it le quotazioni immobiliari massime relative agli affitti di immobili analoghi in zona Quadrivio Spinasanta sono pari a 3,28 €/m² x mese (Allegato 16).

Le quotazioni massime OMI, relative agli affitti di immobili analoghi nella zona, sono pari a: 5,80 €/m² x mese (Allegato 17).

Facendo la media avremo: €/m² x mese $(3,28 + 5,80) / 2 = 4,54$ €/m² x mese.

Data la superficie convenzionale determinata in 53,00 m² (tabella sulla consistenza dell'immobile a pagina 5), avremo il seguente valore locativo mensile: 4,54 €/m² x mese x 53,00 mq = in c.t. €240,00, per un canone annuale pari a: €240,00 x 12 = €2.880,00.

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

$$R_n = R_l - (M + I + A_m + S_f)$$

dove:

R_n reddito netto

M	manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi	8%
I	imposte	15%
A _m	amministrazione	1%
S _f	sfitti e inesigibilità	1%
Sommano		25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$€2.880,00 - (2.880,00 \times 25\%) = €2.160,00.$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto

conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione pari al 5,00%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore dell'immobile sarà dato dalla formula:

$V = Rn/i$ e quindi:

$V = €2.160,00/5,00\% = €43.200,00$.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche posizionali 1,000;
- Zona: caratteristiche funzionali 0,950;
- Zona: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio caratteristiche funzionali 1,030;
- Edificio caratteristiche estetiche 1,020;
- Edificio caratteristiche sociali 1,030;
- Ufficio: aspetti funzionali 1,000;
- Alloggio: varianti estetiche 1,000;
- Ufficio: varianti posizionali 0,900;
- Ufficio: varianti dimensionali 0,950;

coefficiente correttivo = $1,000 \times 0,950 \times 1,000 \times 1,030 \times 1,020 \times 1,030 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,900 \times 0,950 = 0,879$.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro $V = €43.200,00 \times 0,879 = €37.972,80$.

Valutazione sulla base della metodo sintetico-comparativo

Il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pag. da 115 a 121, Dario Flaccovio Editore.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (immobiliare.it, immobiliare Montana, subito.it, idealista.it) (Allegato 18), dal portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati nelle vendite (Allegato 19), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 20), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 17), risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

- valori dichiarati nelle compravendite = 573,70 €/m²;
- borsinoimmobiliare.it = 670,00 €/m²;
- valori OMI = 800,00 €/m²;
- Agenzie immobiliari = 1.053,69 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa il 7,3%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 21), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 1.053,69 - (1.053,69 x 7,3%) = €/m² 976,77.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: (573,70 + 670,00 + 800,00 + 976,77)/4 = 755,11 €/m².

Data la superficie commerciale pari a 59,00 m² e applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 755,11 \times \text{m}^2 59,00 \times 0,879 = \underline{\underline{\text{€}39.160,76.}}$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Operando una media tra i valori dell'immobile determinati con il metodo analitico e sintetico avremo il **valore dell'immobile**: €(37.972,80+ 39.160,76) = **€38.566,78**.

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "Valore d'uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, allo stato non è regolare.

Considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che la demolizione del manufatto potrebbe intervenire anche a distanza di un considerevole lasso temporale, sicché, di fatto, anche gli immobili abusivi hanno un proprio commercio "*praeter legem*" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il "rischio" della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di emissione e di attuazione di un ipotetico Decreto di Demolizione o di ripristino da parte del Comune di Agrigento o lo stallo in cui si trova il Comune per il recupero degli oneri concessori e dall'eventuale non sanabilità delle palazzine che costituiscono il complesso immobiliare di Via Giuseppe Basile n. 2, lo scrivente ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€2.160,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo il seguente

Valore d'uso: $Af = €2.160,00 \times (1,02^{20} - 1) / 5,00\% = \underline{\underline{€20.992,93}}$.

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	7,50	%

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Prezzo a base d'asta del valore d'uso: $\underline{\underline{€20.992,93 - €20.992,93 \times 7,50\% = €19.418,46}}$.

In cifra tonda €19.400,00 (diciannovemilaquattrocento/00).

Il sottoscritto Coadiutore invia via pec al Curatore fallimentare, Avv. Livio Mangiaracina, la presente relazione di stima con allegati in assolvimento dell'incarico conferito dalla S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Federica Verro, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo/Agrigento, 13/06/2026

IL COADIUTORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. visura catastale Foglio 118 Particella 846 sub 6;
3. estratto di mappa foglio 118 Particella 846;
4. atto di cv del 29/12/2012 Rep. 21698/9335 Notaio Gabriella Lupo;
5. planimetria di rilievo;
6. planimetria catastale Foglio 118 Particella 846 sub 6;
7. NT atto di cv R.G.1634/ R.P. 1476 del 25/01/2013;
8. ispezione ipotecaria foglio 118 p.lla 846 sub 6;
9. NI ipoteca giudiziale R.G. 4193/ R.P. 212 del 13/03/2014;
10. Concessione Edilizia n. 127 del 14/12/2007;
11. planimetrie di progetto della Concessione Edilizia n. 127 del 14/12/2007;
12. planimetrie di progetto della seconda variante alla Concessione Edilizia n. 127 del 14/12/2007;
13. prospetto di progetto lotto 20 relativo alla seconda variante alla Concessione Edilizia n. 127 del 14/12/2007;
14. pec di richiesta certificazione oneri non corrisposti e numero di protocollo del Comune;
15. nota di riscontro del Comune di Agrigento prot.n.76595 del 23/10/2024;
16. quotazioni affitti borsinoimmobiliare.it Giugno 2026;
17. valori OMI 2° semestre 2025;
18. pubblicità delle Agenzie immobiliari;
19. valori dichiarati nelle compravendite;
20. quotazioni vendite borsinoimmobiliare.it Giugno 2026;
21. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia;
22. visura A.P.E;
23. pec al Dipartimento Energia della Regione Sicilia di richiesta copia di eventuale A.P.E.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Lotto unico** – Ufficio (cat. A/10) sito nel comune di Agrigento, Via Giuseppe Basile n. 2, ubicato al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 118 particella 846 sub 6.

Intera proprietà dell'ufficio di circa 59 m² commerciali sito nel Comune di Agrigento, piano terra, accessibile direttamente dal parcheggio condominiale di Via Giuseppe Basile n. 2 (coordinate GPS: Nord 37.323507°; Est 13.578848°). L'immobile, che si trova in buono stato di conservazione, si sviluppa su un'elevazione. L'immobile in oggetto è costituito da un'area esterna coperta di pertinenza, accessibile tramite gradini dal parcheggio condominiale, da tre vani, da un wc doccia, da una veranda e da un posto auto assegnato.

Il bene ricade nel P.R.G. in zona "C1" del Piano Particolareggiato IV – a monte del Quadrivio Spinasanta.

L'immobile dista circa 2,5 chilometri dal centro storico di Agrigento con insufficiente presenza di servizi e di esercizi commerciali.

Censito al C.F. al foglio 118, p.lla 846, sub. 6.

L'Ufficio, oggetto del lotto unico, non è regolare né è regolarizzabile urbanisticamente, per cui si è determinato il valore d'uso.

Prezzo base d'asta: €19.400,00 (diciannovemilaquattrocento/00)