

L.G. N. 15/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “-”

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA VERRO

CURATORE: DOTT. FILIPPO LO FRANCO

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



INDICE

1.	PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO	3
2.	ATTIVITÀ PRELIMINARI	3
3.	DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE	4
4.	ISPEZIONI IPOECATIE E RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO	9
5.	ANALISI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI ATTRATTE ALL'ATTIVO	21
6.	STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	48
7.	CONCLUSIONI	51



Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro
Curatore : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

A seguito dell'apertura della procedura di liquidazione n. 15/2025, disposta dall'Onorevole Tribunale di Agrigento con Giudice Delegato Dott.ssa Federica Verro, il Dott. Filippo Lo Franco, in qualità di Curatore, conferiva allo scrivente Ing. Alessio Melis con studio in Palermo via Villafermosa n. 18, l'incarico di svolgere degli accertamenti tecnici relativi al compendio immobiliare della società in parola interessata dalla liquidazione giudiziale. In particolare, è stato dato incarico [...] *per la stima dei beni immobili di proprietà della - per la individuazione delle formalità iscritte a carico della debitrice presenti nei registri immobiliari, per la ricostruzione delle vicende degli immobili nell'ultimo ventennio individuando tutti i proprietari, nonché per la verifica dei dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c.”[..].*

Nello specifico, in esito agli accertamenti svolti¹, risultano attratti all'attivo della liquidazione:

- unità immobiliare sita² in Agrigento, in via Atenea 215 piano T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142, particella 1366, sub. 1;
- unità immobiliare sita³ in Agrigento, in via Boccherie 126 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142, particella 2763, sub. 3.

A seguire le risultanze.

2. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Di seguito si riportano le principali attività preliminari svolte:

- a) Acquisizione visure storiche complete, schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Agrigento, Ufficio del Territorio (Ex Agenzia del Territorio).
- b) Richiesta di accesso agli atti⁴ presso i seguenti uffici pubblici:
 - Comune di Agrigento (Vari Uffici);
 - archivio notarile di Agrigento;

¹ Cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti del caso

² Da indicazione catastale

³ *ibidem*

⁴ Successivo conseguente esame

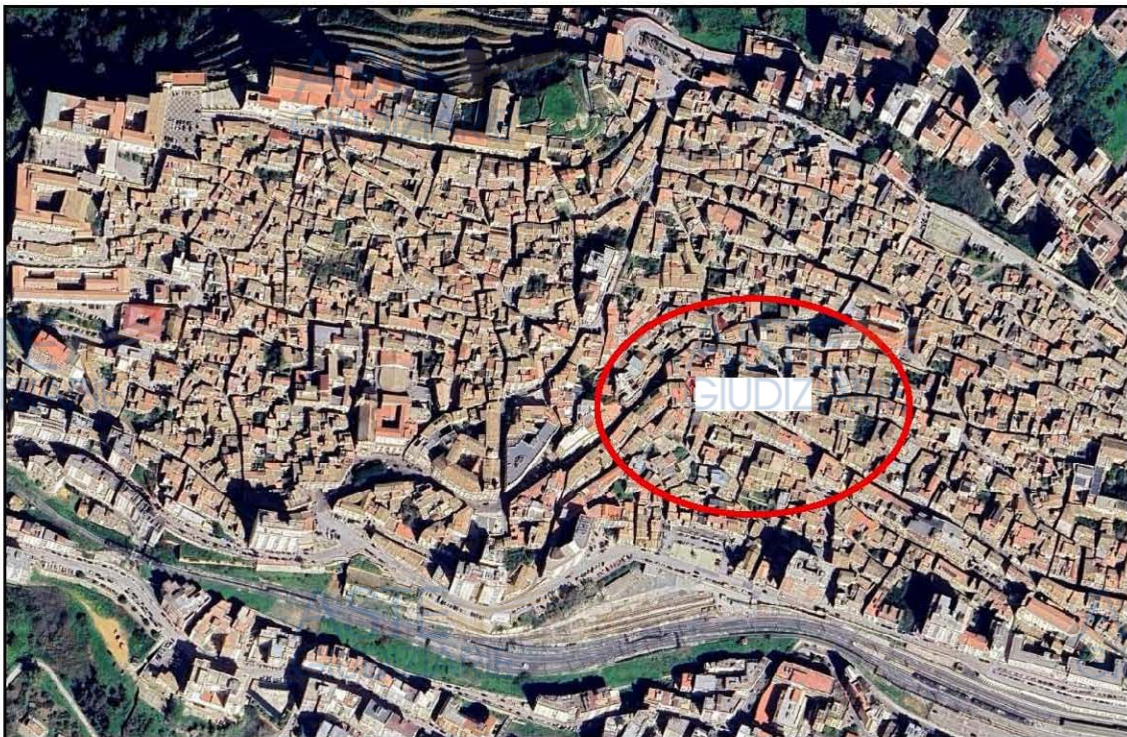
- c) indagine di mercato;
- d) documentazione offerta dagli Organi della procedura;
- e) sopralluoghi *in situ*.

Le attività precedentemente descritte consentivano di acquisire la documentazione prodromica finalizzata all'incarico ricevuto.

3. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL' ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE

3.1 Inquadramento Generale

Il compendio immobiliare, attratto all'attivo della procedura, insiste in agro del Comune di Agrigento, nella zona commerciale del centro abitato. Di seguito foto aerea con indicazione dell'area ove insiste il compendio immobiliare in esame.

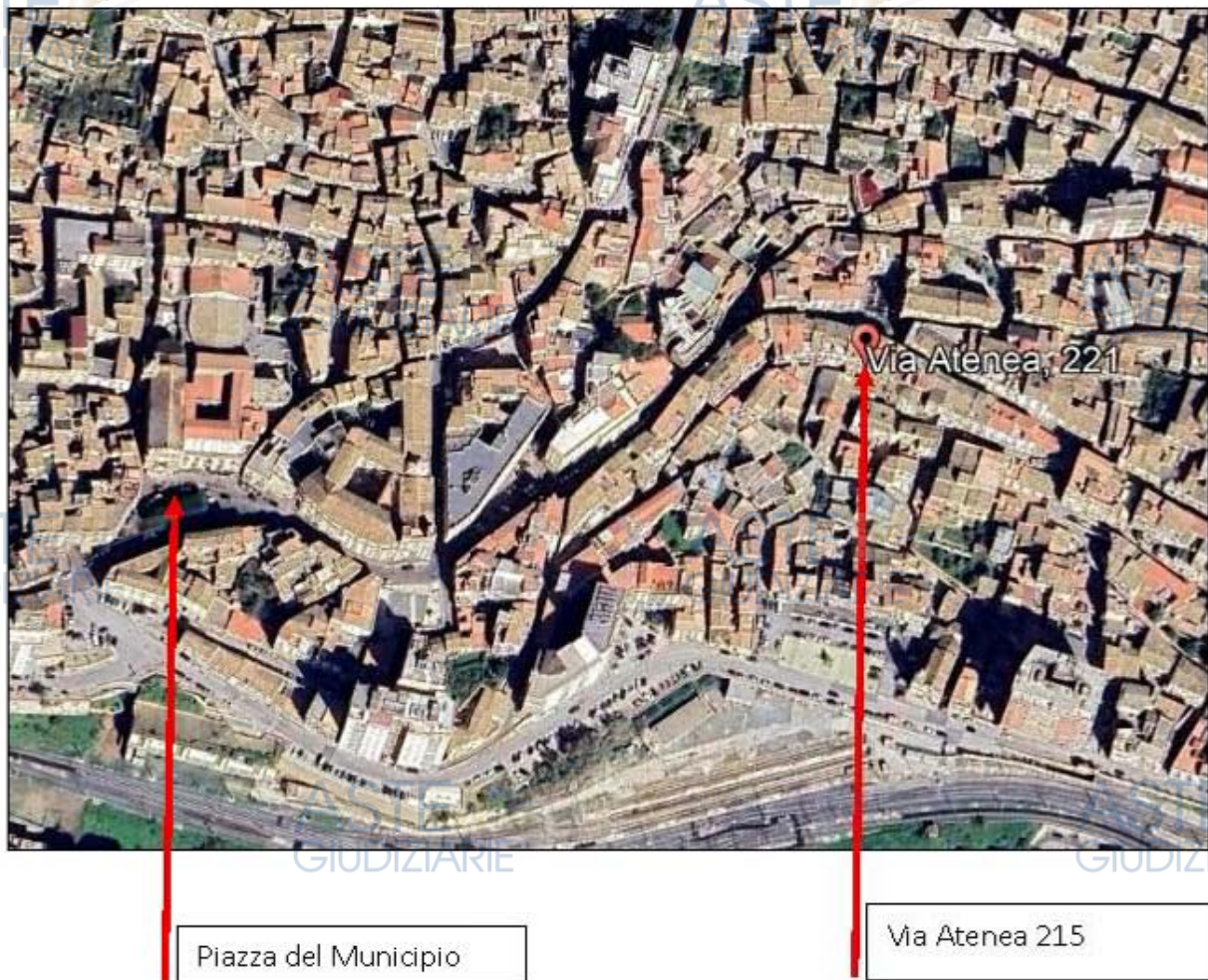


Come rilevabile, entrambi i due beni immobili limitrofi tra loro distano solo circa 130 metri lineari uno dall'altro. I suddetti beni sono ubicati ed accessibili dalla Via Atenea, strada principale e centro pulsante del centro storico di Agrigento. Nello specifico i due beni immobili, distano poche centinaia di metri in linea d'aria dalla centrale Piazza del Municipio della città di Agrigento.

Il tessuto urbano, ove insistono i beni immobili in parola, si caratterizza per una alta densità abitativa con una significativa presenza di attività commerciali prevalentemente di dettaglio. L'area urbana in parola è caratterizzata anche da numerosi palazzi nobiliari, chiese storiche e negozi di vario genere che mantengono viva e vivace la tradizione commerciale cittadina.

Si procede, per ciascuno dei due beni immobili in esame, ad una individuazione su base foto aerea arricchita da alcune riprese fotografiche dall'esterno.

- unità immobiliare sita in Agrigento, in via Atenea 215 piano T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142, particella 1366, sub. 1.



- unità immobiliare sita in Agrigento, in via Boccherie 126 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142, particella 2763, sub. 3.

Si precisa che, nei fatti, l'ingresso avviene dal civico 126 di via Atenea e non, come indicato in visura catastale, da via Boccherie.



Piazza del Municipio già
Piazza Pirandello

Via Atenea 126

Via Atenea 215. Ulteriore bene immobile
Attratto all'attivo della procedura

Occorre precisare che le attività di sopralluogo e i rilievi offerti soffrono della oggettiva difficoltà a ispezionare integralmente e compiutamente per intero i manufatti. Infatti la condizione di occupazione da parte di cose e persone⁵, come documentato nel corpo della relazione, di fatto hanno interferito con le verifiche in loco.

4. ISPEZIONI IPOTECARIE E RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO

Gli Organi della procedura hanno dato incarico a questo consulente anche di procedere: *[..]” per la individuazione delle formalità iscritte a carico della debitrice presenti nei registri immobiliari, per la ricostruzione delle vicende degli immobili nell'ultimo ventennio individuando tutti i proprietari” [..].* In tal guisa si sono svolte ispezioni ipotecarie su territorio nazionale⁶, nonché acquisizione degli atti di trasferimento presso l’archivio Notarile di Agrigento. Di seguito si procede ad esaminare i singoli ambiti accertati.

4.1 ESITI ISPEZIONI IPOTECARIE

Preliminarmente si dà atto che interrogando i sistemi con la partita iva della società in parola, risultano associati due distinti identificativi.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: AGRIGENTO					
Dati della ricerca					
Ispezione Numero: T 529065 del: 28/04/2025 Importo addebitato: 6,40 euro					
Omonimi Individuati: 2 Codice fiscale					
Restrizioni: Periodo dal 01/01/1980 al 28/04/2025					
Elenco Omonimi					
	Denominazione	Sede	Codice Fiscale	Soggetti con dati anagrafici collegati	Volumi Repertori
☐	1			Visualizzare	-
☐	2			Visualizzare	-

Di seguito stralci delle ispezioni ipotecarie⁷ relativi a :

1-;

2-

⁵ Stante i contratti di locazione in essere alla data degli accessi.

⁶ Riferite alla data della ispezione

⁷ Per i cui dettagli si rimanda ad un integrale esame della documentazione compiegata alla presente



Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 28/04/2025
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 28/04/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 28/04/2025
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 05/06/1996

Elenco omonimi

1. Con sede in
Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2003 - Registro Particolare 1824 Registro Generale 19650
Pubblico ufficiale RISC. TRIB. Repertorio 5817/2003 del 01/10/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2534 del 02/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2004 - Registro Particolare 6611 Registro Generale 33286
Pubblico ufficiale Repertorio 45081/2004 del 20/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO DEBITORE



Dati della richiesta

Codice fiscale: Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 28/04/2025
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 28/04/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 28/04/2025
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 05/06/1996

Elenco omonimi

2. Con sede in
Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/1998 - Registro Particolare 19786 Registro Generale 21974
Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Repertorio 105126 del 28/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2002 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 11417
Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Repertorio 132623 del 19/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro
Curatore : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Ispezione telematica

Ispezione n. T529065 del 28/04/2025

per denominazione

Richiedenti

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 526 del 20/09/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 23 del 03/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2002 - Registro Particolare 11106 Registro Generale 12623
Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Repertorio 133122 del 09/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ANNOTAZIONE CONTRO del 10/06/2010 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 13856
Pubblico ufficiale Repertorio 67027/2009 del 08/06/2010
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 21473 del 2009
5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2017 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2814
Pubblico ufficiale COMPARATO GIUSEPPINA Repertorio 37313/21450 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in AGRIGENTO(AG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Si procede ad offrire ispezioni ipotecarie riferite ai singoli beni immobili.



Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro
Curatore : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



A- UNITA CENSITA AL NCEU DI AGRIGENTO FOGLIO 142 P.LLA 1366 SUB.1

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AGRIGENTO (AG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 142 - Particella 1366 - Subalterno 1
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1950 al 24/03/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1950 al 24/03/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 24/03/2026

Elenco immobili

Comune di AGRIGENTO (AG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0142 Particella 01366 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 30/12/1998 - Registro Particolare 19786 Registro Generale 21974
Pubblico ufficiale CUTALA FABIO Repertorio 105126 del 28/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/10/2003 - Registro Particolare 1824 Registro Generale 19650
Pubblico ufficiale RISC. TRIB. Repertorio 5817/2003 del 01/10/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2534 del 02/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 6611 Registro Generale 33286
Pubblico ufficiale Repertorio 45081/2004 del 20/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2748 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 20/01/2007 - Registro Particolare 421 Registro Generale 2060
Pubblico ufficiale Repertorio 60837/2006 del 07/07/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 968 del 08/05/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1302 del 16/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 16882

Pubblico ufficiale Repertorio 1563/2007 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1552 del 06/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 30715

Pubblico ufficiale Repertorio 41325/2007 del 28/06/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2202 del 01/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 8416 Registro Generale 11700

Pubblico ufficiale Repertorio 39454/2008 del 06/05/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2700 del 29/09/2008 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 21473 Registro Generale 27488

Pubblico ufficiale Repertorio 67027/2009 del 28/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1660 del 10/06/2010 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 20162 Registro Generale 26291

Pubblico ufficiale Repertorio 57834/2010 del 18/11/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 297 del 15/02/2011 (CANCELLAZIONE)

10. ISCRIZIONE del 28/02/2017 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2814
Pubblico ufficiale COMPARATO GIUSEPPINA Repertorio 37313/21450 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. ISCRIZIONE del 29/06/2018 - Registro Particolare 856 Registro Generale 10616
Pubblico ufficiale Repertorio 683/2017 del 22/06/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/1973
Nota disponibile in formato elettronico
12. ISCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 18260
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 8312/2019 del 29/09/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
13. ISCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 1362 Registro Generale 20642
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 8412/2019 del 09/11/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
14. TRASCRIZIONE del 21/05/2025 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 9520
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 18 del 28/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
15. TRASCRIZIONE del 09/06/2025 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 10809
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1349 del 05/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro
Curatore : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

B-UNITA CENSITA AL NCEU DI AGRIGENTO FOGLIO 142 P.LLA 2367 SUB.3

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AGRIGENTO (AG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 142 - Particella 2763 - Subalterno 3
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1950 al 24/03/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1950 al 24/03/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 24/03/2026

Elenco immobili

Comune di AGRIGENTO (AG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0142 Particella 02763 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 25/06/2002 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 11417
Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Repertorio 132623 del 19/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 526 del 20/09/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Comunicazione n. 23 del 03/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 12/07/2002 - Registro Particolare 11106 Registro Generale 12623
Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Repertorio 133122 del 09/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 10/10/2003 - Registro Particolare 1824 Registro Generale 19650
Pubblico ufficiale RISC. TRIB. Repertorio 5817/2003 del 01/10/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2534 del 02/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 6611 Registro Generale 33286
Pubblico ufficiale Repertorio 45081/2004 del 20/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2748 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 20/01/2007 - Registro Particolare 421 Registro Generale 2060
Pubblico ufficiale Repertorio 60837/2006 del 07/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 968 del 08/05/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 1302 del 16/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 16882
Pubblico ufficiale Repertorio 1563/2007 del 28/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1552 del 06/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 30715
Pubblico ufficiale Repertorio 41325/2007 del 28/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2202 del 01/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 28/02/2017 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2814
Pubblico ufficiale COMPARATO GIUSEPPINA Repertorio 37313/21450 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 29/06/2018 - Registro Particolare 856 Registro Generale 10616
Pubblico ufficiale Repertorio 683/2017 del 22/06/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/1973
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 18260
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 8312/2019 del 29/09/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. ISCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 1362 Registro Generale 20642
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 8412/2019 del 09/11/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
12. TRASCRIZIONE del 21/05/2025 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 9520
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 18 del 28/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE del 09/06/2025 - Registro Particolare 9329 Registro Generale 10809
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1349 del 05/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Al fine di acquisire tutti gli opportuni elementi è indispensabile un esame approfondito e qualificato della documentazione compiegata alla presente cui si rimanda integralmente⁸.

4.2 RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO

Si procede ad offrire, in esito alla documentazione offerta dall'archivio notarile di Agrigento, la ricostruzione del dominio nel ventennio a far data dalla Sentenza dichiarativa di liquidazione n.18/2025 pubblicata il 28/04/2025.

Si procede esaminando il compendio come da elenco che segue:

- Unità immobiliare censita la NCEU del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 2763 sub.3.
- Unità immobiliare censita la NCEU del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 1366 sub.1 .

A seguire le risultanze.

⁸ Cfr. allegato 8

a) Unità censita al NCEU del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 2763 sub.3.

1. Con atto alle minute del notaio Fabio Cutaia del 09/07/2002 rep.133122 raccolta 19559

si procedeva alla compravendita della piena proprietà tra le seguenti parti:

- Soggetto a favore: Sig. n.q. di amministratore unico della società con sede in);
- Soggetto contro: Sig.ra

Il rogito trattava: [...] *“ piena proprietà di un **magazzino** sito in Agrigento nella via Atenea n.126 consta di un vano al piano terra con retrostanti due piccoli vani al piano rialzato per una superficie globale di circa 44 mq” [...].*

2. Con atto alle minute del notaio Pusateri del 03/11/1993 rep.51756 raccolta 11436 si

procedeva alla compravendita della piena proprietà tra le seguenti parti:

- Soggetto a favore: Sig.
- Soggetto contro: Sig.

Il rogito trattava: [...] *“ unità immobiliare sita in Agrigento, via Atenea(già via Roma) n.126 composta da un unico vano a livello stradale e due piccoli vani contigui ed intercomunicanti al piano rialzato della superficie di complessivi metri quadrati quarantaquattro[...]”.*

Sempre in rogito si precisava: [...] *“ averlo ricevuto in virtù di successione in morte di - e susseguente atto di divisione ai rogiti del Notaio F. Cutaia di Agrigento in data 27 ottobre 1993 rep.67343/9264 in corso di registrazione trascrizione e volturazione [...]”*

Ed ancora : [...] *“è stato presentato all’U.T.E di Agrigento in data 12 ottobre 1993 prot. N.1273 relativo alle inesattezze ed errori ed in particolare quelli sopra cennati riguardo al nome del venditore ed alla via dove è ubicato l’immobile.*

Sempre in rogito si precisava:[...] *“E’ pure presente il Signor - imprenditore nato in Agrigento il 13 giugno 1945 “[...] [...]” il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della società - con sede in - - conduttrice dell’immobile oggetto dell’atto di vendita giusta convenzione del 16 settembre 1993 reg.ta in Agrigento il 17 settembre 1993 n.2204 ai fini di prendere atto del trasferimento e dichiararsi edotto ed a conoscenza di ogni relativa condizione e pattuizione tra le parti “[...]”.*

3. Con atto di divisione alle minute del notaio Fabio Cutaia del 27/10/1993 rep. 67343 raccolta 9264 si procedeva alla divisione del compendio immobiliare in dipendenza della successione legittima in morte di - apertasi in Agrigento il 18.05.1940 che era padre dei germani signori -
-, quest'ultimo deceduto in - e per la cui quota subentrano le di lui figlie signore . I primi quattro in ragione di due decimi cadauno e le ultime due in ragione di un decimo cadauno. L'atto riguarda una pluralità di beni immobili e fra essi il bene immobile attratto all'attivo della procedura in parola. In particolare al campo TERZA QUOTA si legge: *[..] con l'incondizionato consenso degli altri condividenti a - è costituita dal seguente unico cespite magazzino sito nella via Atenea di Agrigento con ingresso dal civico 126 ha una estensione di MQ 44[..]* ed ancora

[..] al NCEU di Agrigento si identifica alla partita 1454 foglio 142 mappale 2763 sub 3 via Boccherie (trattasi di errore materiale già rettificato con foglio di osservazione registrato all'UTE il 12.10.1993 al n.1273) n.126 piano T -cat c./1 cl.9 mq 44 rendita £ 1.830.400[..].

b)Unità censita al NCEU del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 1366 sub.1.

1. Con atto alle minute del notaio Fabio Cutaia del 28/12/1998 rep.105126 raccolta 16810 si procedeva alla compravendita della piena proprietà tra le seguenti parti:

- Soggetto a favore: Sig. - di amministratore unico della società -

- Soggetto contro: -.

Il rogito trattava: *[..]" piena proprietà di un piccolo magazzino con soprastante vano sito nella via Atenea n.215 esteso mq 18" [..].*

2. Con atto alle minute del notaio Giuseppe Giuffrida del 11/03/1963 rep.5850 raccolta 3065 si procedeva alla compravendita della piena proprietà tra le seguenti parti:

- Soggetto a favore: Sig.ra -.

- Soggetto contro: Sig. -

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Il rogito trattava [...] “ piccolo **magazzino** con vano soprastante sito in Agrigento via Atenea 215 attualmente locato in regime di blocco al sig. -[...]”

riportato in catasto in testa alla venditrice all’articolo 3148 foglio 142 particella 1366/1[...].”

Al fine di acquisire tutti gli opportuni elementi è indispensabile un esame approfondito e qualificato della documentazione compiegata alla presente cui si rimanda integralmente.⁹

5. ANALISI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI ATTRATTE ALL’ATTIVO

5.1 Unità immobiliare censita al NCEU foglio 142 particella 1366 sub.1

Descrizione dei luoghi

Trattasi dell’unità immobiliare costituita da un piano terra e soprastante locale di piano primo inserita all’interno di una palazzina a più elevazioni fuori terra. L’unità immobiliare è accessibile da quota stradale a mezzo ampia apertura prospiciente il civico 215 di via Atenea . Una scala interna di collegamento, in legno, consente l’accesso al soprastante piano primo adibito a locale di servizio, dotato di apertura e balcone aggettante la medesima via Atenea. Lo stabile ove insiste l’unità immobiliare presenta una struttura in muratura portante. L’unità in parola ha di fatto una destinazione d’uso di attività commerciale¹⁰ con unico ampio locale vendita a piano terra, separato da una partizione che ospita la scala di collegamento al piano superiore e un piccolo andito. Al piano superiore insiste un locale di sgombero di forma irregolare ad altezza interna ridotta, che occupa parte prevalente della superficie di piano, con piccolo wc annesso¹¹.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell’unità immobiliare distinta per livello arricchita da riprese fotografiche .

PIANO TERRA

LOCALIZZAZIONE

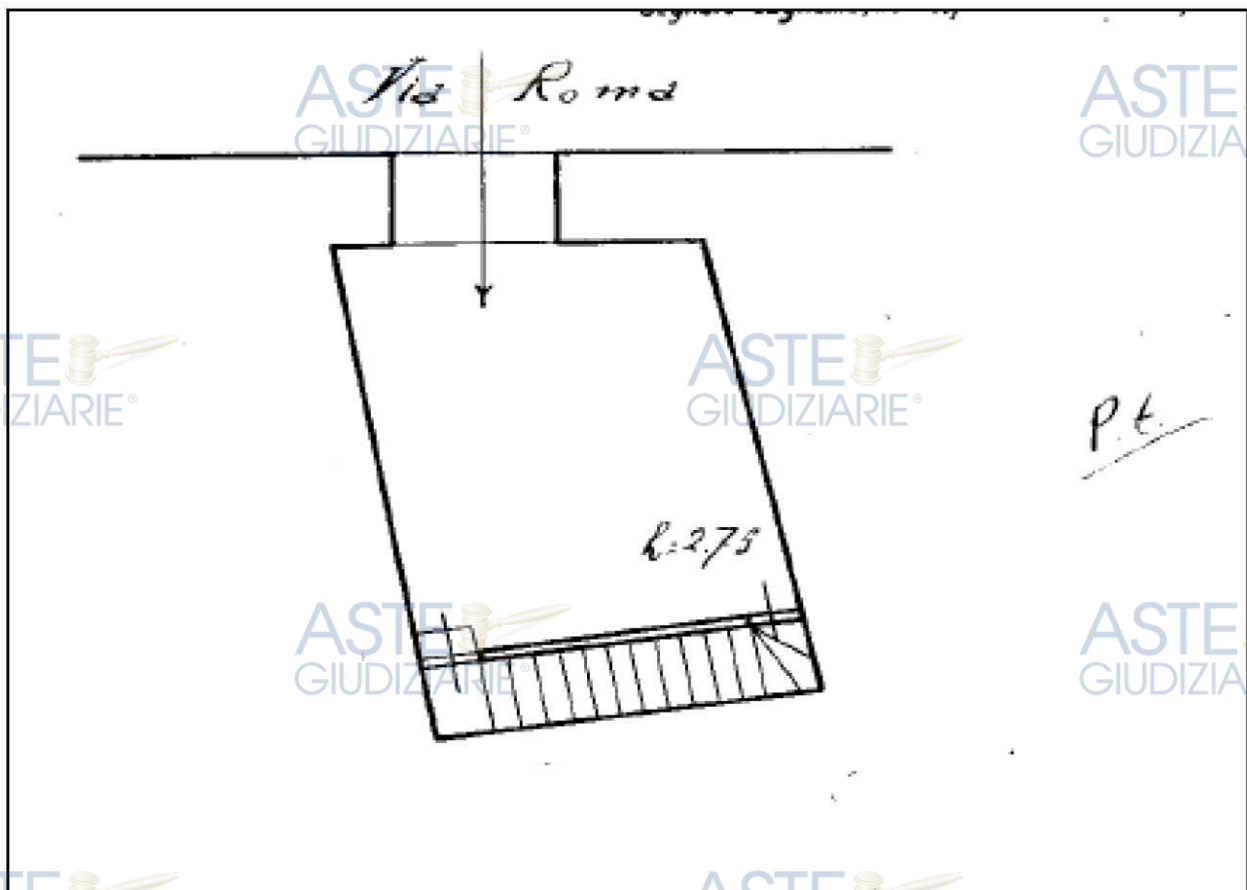
⁹ Cfr. allegato 6

¹⁰ Seppur negli atti di trasferimento offerti viene codificato come magazzino

¹¹ Si dà atto che nonostante la richiesta avanzata presso i PP.UU. non sono state offerte alcune autorizzazioni per l’intera unità in esame

Comune:	Comune di Agrigento (AG)
Riferimenti Catastali	foglio 142, particella 1366, sub. 1
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni e porzione basamentale in marmo
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	ceramica
Infissi esterni	Metallo e vetro
Infissi interni	Non presente
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	presente
Idrico	assente
Riscaldamento/Raffrescamento	Presente split a parete
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Muratura portante
STATO GENERALE	
	Sufficiente

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti¹².

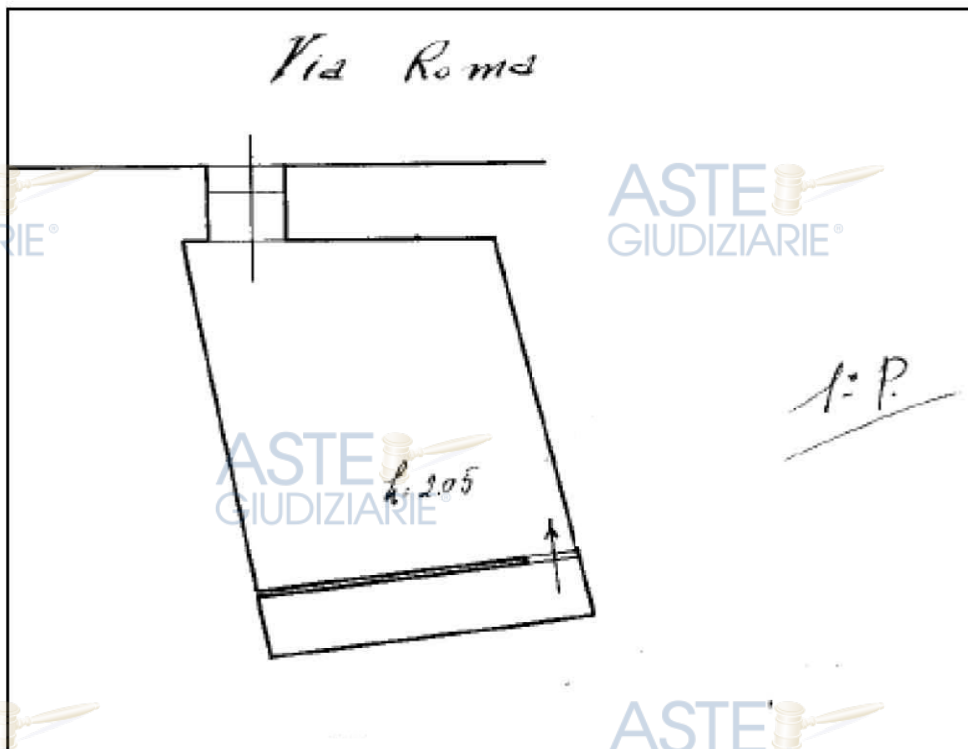


A seguire riprese fotografiche di piano terra

¹² Che risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi alla data dell'accesso

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Agrigento (AG)
Riferimenti Catastali	foglio 142, particella 1366, sub. 1
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	parquet in legno
Infissi esterni	Metallo e vetro
Infissi interni	Legno tamburato
Altro	È presente un aggetto con piano in marmo e ringhiera in ferro prospiciente la via Atenea, accessibile dall'apertura presente nel locale
IMPIANTI	
Elettrico	presente
Idrico	presente
fognario	presente
Riscaldamento/Raffrescamento	assente
Altro	Esiste un serbatoio per approvvigionamento acqua a servizio dell'unità.
STRUTTURE	
Tipologia	Muratura portante
STATO GENERALE	
	Sufficiente

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti¹³.



A seguire alcune riprese fotografiche dei luoghi

¹³ Che risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi

Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra e piano primo di uno stabile con accesso dalla via Atenea civico 215.

Confini

L'unità, che insiste nello stabile a più elevazioni fuori terra, confina a nord con via Atenea su altri lati con proprietà aliene.

Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di AGRIGENTO (Codice:A089) Provincia di AGRIGENTO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 142 Particella: 1366 Sub.: 1										
INTESTATO												
☐ I (1) Proprietà 1000/1000												
Unità immobiliare dal 07/03/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		142	1366	1	2		C/1	12	18 m²	Totale: 30 m²	Euro 608,90	VARIAZIONE del 07/03/2016 Pratica n. AG0034476 in atti dal 07/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17606.1/2016)
Indirizzo		VIA ATENEA n. 215 Piano T-1										
Notifica							Partita		Mod.58		-	
Annotazioni		di studio: correzione su dati metrici del protocollo n.ag0034473/2016										

La categoria catastale C/1 si riferisce a: *Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ed i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai etc..*¹⁴

Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta occupata in forza di contratto di locazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Regolarità urbanistico – edilizia

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico atteso che è stata avanzata presso il Comune di Agrigento istanza di accesso agli atti finalizzata ad acquisire i titoli concessori e più in generale copia di tutte le pratiche edilizie (concessioni edilizie, autorizzazioni

¹⁴ Si ribadisce che negli atti di trasferimento viene indicata una destinazione di magazzino. Si aggiunga che non sono stati offerti, nonostante le richieste avanzate da questo consulente sia ai PP.UU. che al Legale rappresentante della società interessata dalla odierna procedura, alcuna documentazione autorizzativa volta a illustrare anche la legittimazione del cambio di destinazione d'uso in parola.

edilizie, comunicazioni, Cila, etc.) corredate di elaborati grafico-descrittivi, certificati di abitabilità e/o agibilità, istanze di condono (ex Legge 47/85-724/94-326/03) corredate di elaborati grafici e, più in generale, ogni documento e/o elaborato e/o comunicazione disponibile. Sul punto l'Ufficio precisava

Oggetto: richiesta documentazione per Procedura concorsuale pendente presso il Tribunale di Agrigento n. 15/2025, intestata alla Soc. ‘

In risposta alla sua richiesta del 23/09/2025 prot. n° 63512, in merito alla consultazione ed eventuale estrazione di copie, di pratiche edilizie intestate alla Soc. ‘

- unità immobiliare sita in via Atenea n. 215, censita in catasto al foglio 142 particella 1366 sub 1;
- unità immobiliare sita in via Boccherie n. 126, censita in catasto al foglio 142 particella 2763 sub 3.

Si comunica che, da ricerche effettuate presso i nostri archivi, non si evidenziano titoli autorizzativi rilasciati da questo Ente, né tantomeno istanze presentate a nome della ditta titolare, sopra citata.

Dunque ciò che possibile riferire è frutto della documentazione acquisita¹⁵. Nello specifico la planimetria catastale in atti annota una data di redazione 01/04/1948.

Pertanto emerge che, l'unità di piano terra e piano primo con le caratteristiche dimensionali illustrate nell'elaborato catastale¹⁶ era esistente già a quella data. Ebbene poiché la legge Urbanistica n.1150 è stata approvata nel 1942¹⁷ e, da informazioni assunte, appare che il primo piano regolatore cittadino è stato adottato attorno gli anni 60, essendo i beni in esame stati costruiti prima di quella data¹⁸, ad avviso di questo consulente, i beni in parola con la conformazione di cui alla planimetria catastale in atti sono autorizzati *ope legis*.

¹⁵ In esito a tanto non è possibile escludere sussistano ulteriore criticità non rappresentate stante la carenza documentale illustrata.

¹⁶ Che seppur i limiti propri risulta l'unico documento offerto

¹⁷ Norma che introduceva obbligo che ogni comune si dotasse di uno strumento urbanistico pianificatorio il c.d. piano regolatore generale

¹⁸ La planimetria catastale di impianto annota data di redazione 01/04/1948 data di presentazione 01/01/1962

Dunque dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati in occasione dell'accesso svolto e quanto rappresentato nella planimetria catastale¹⁹ appaiono, ad avviso dello scrivente, le seguenti difformità:

- modifica di fronte prospiciente via Atenea²⁰ che genera criticità sia con riguardo alla legittimità edilizio-urbanistico che per la componente strutturale²¹;
- introduzione di aggetto su via Atenea;
- diversa distribuzione interna con introduzione di locale igienico a piano primo.
- Cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che per gli interventi sulle strutture realizzate, occorre prevedere apposita distinta richiesta di autorizzazione presso L'Ufficio del Genio Civile competente, che stante la natura dell'intervento generava d'ufficio l'insorgenza di un procedimento penale. Allo stato degli elementi disponibili non è possibile avere certezza circa l'esito della suddetta circostanza con riguardo sia all'aspetto autorizzativo che al procedimento penale.

Le carenze documentali²² inducono, a parere dello scrivente, con approccio conservativo²³ a ricondurre lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 01/04/1948 e a considerare una destinazione d'uso legittimata di magazzino²⁴.

A suffragare quanto rassegnato viene offerto stralcio di una foto aerea eseguita nel giugno dell'anno 1955²⁵. Si rimanda all'esame anche della ripresa fotografica completa compiegata alla presente relazione.

¹⁹ Che per quanto riferito viene assunta a base, non avendo ricevuto ulteriore documentazione, per definire le opere legittime

²⁰ Trattandosi di modifiche di apertura su muratura portante impone, tra l'altro, autorizzazione da parte del competente ufficio del genio civile. La eventuale pratica di sanatoria anche presso il competente PP.UU. non è definibile in questa sede anche in termini di esito, nonché l'apertura d'ufficio presso l'Autorità Giudiziaria di una denuncia per opere abusive i cui esiti non sono definibili in questa sede.

²¹ Avuto riguardo alla natura tipologica del manufatto

²² Sia sugli aspetti strutturali che sugli altri aspetti nonostante le richieste avanzate sia presso i PP.UU che presso il legale rappresentante della società in parola.

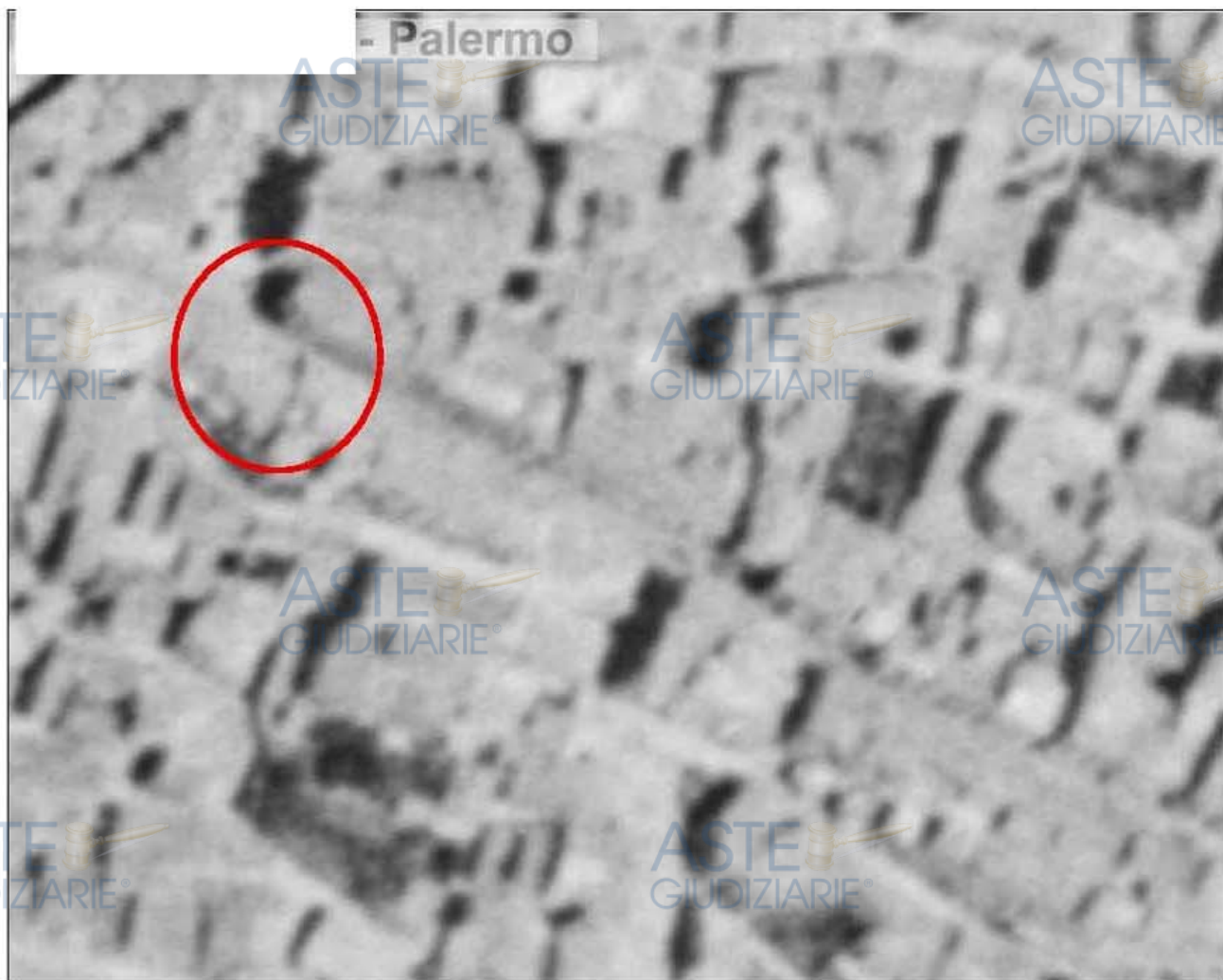
²³ Stante anche la circostanza che non sussiste, in esito a quanto illustrato, la legittimità edilizio/urbanistica.

²⁴ In tutti gli atti viene sempre menzionata tale destinazione d'uso e non sono state offerte nei dai PP.UU. né dal L.R della società in parola atti e/o documentazione tale da legittimare altra destinazione d'uso.

²⁵ Prima disponibile, acquisita presso gli uffici della SAS TD ove emerge che l'unità descritta a quella data fosse esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infine si precisa che, ad avviso dello scrivente, non sussistono i presupposti per il c.d. condono straordinario attivabile, laddove sussistano le condizioni di Legge, per le procedure concorsuali. Pertanto di seguito verrà espunte al valore di stima definito i costi per il ripristino allo stato quo ante.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

Vedasi quanto riportato al paragrafo dedicato.²⁶

²⁶ Cfr. paragrafo 8



Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d'uso

In occasione dell'accesso svolto questo consulente invitava il soggetto che conduce in locazione il locale a precisare:

1. il manufatto edilizio detiene dichiarazione di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti e questi mi ha riferito che: *“non è a conoscenza”*.
2. se per il bene immobile sussiste censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, e questi mi ha riferito che : *“non ha conoscenza”*.
3. se per il bene immobile è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione e questi mi ha riferito che: *“non ha conoscenza”*.
4. se per il bene immobile sono presenti eventuali procedimenti giudiziari e questo mi ha riferito che: *“non ha conoscenza”*.
5. se per il bene immobile sono presenti ulteriori informazioni utili e/o necessarie da offrire alla procedura per potere notificare l'acquirente: *“non ha conoscenza”*.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

PIANO TERRA



5.2 Unità immobiliare censita al NCEU foglio 142 particella 2763 sub.3

Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità immobiliare costituita da un ampio e articolato piano terra, su vari livelli²⁷. L'unità in parola è inserita all'interno di una palazzina a più elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare è accessibile, da quota stradale, a mezzo di ampia apertura prospiciente il civico 126 di via Atenea. Una rampa di scale interne consente l'accesso a dei locali ubicati al piano rialzato. Lo stabile ove insiste l'unità immobiliare presenta una struttura in muratura portante. L'unità in parola ha di fatto una destinazione d'uso di attività commerciale²⁸ con unico ampio locale e locali minori annessi (distinti in locale di sgombero, wc e camerino) in parte dotati di controsoffitto.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'unità arricchita da riprese fotografiche .

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Agrigento (AG)
Riferimenti Catastali	foglio 142, particella 2763, sub. 3
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	Metallo e vetro - alluminio
Infissi interni	legno
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	presente
Idrico e fognario	presente
Riscaldamento/Raffrescamento	presente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Muratura portante
STATO GENERALE	
	Sufficiente

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti²⁹.

²⁷ A mezzo di scala interna di collegamento

²⁸ Seppur negli atti offerti viene codificata come magazzino

²⁹ Che risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi



Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra e parzialmente al piano rialzato di uno stabile con accesso dalla pubblica via Atenea 126.

Confini

L'unità, che insiste nello stabile a più elevazioni fuori terra, confina a sud con via Atenea su altri lati con proprietà aliene.

Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di AGRIGENTO (Codice:A089) Provincia di AGRIGENTO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 142 Particella: 2763 Sub.: 3										
INTESTATO		(1) Proprietà 1000/1000										
1												
Unità immobiliare dal 04/05/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		142	2763	3	2		C/1	9	44 m ²	Totale: 70 m ²	Euro 945,32	VARIAZIONE del 04/05/2016 Pratica n. AG0066716 in atti dal 04/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34028.1/2016)
Indirizzo		VIA BOCCERIE n. 126 Piano T										
Notifica		Partita						Mod.58				
Annotazioni		di studio: correzione su dati metrisi del protocollo n.ag0032792/2016										

La categoria catastale C/1 si riferisce a: *Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ed i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai etc.*³⁰

³⁰ Si ribadisce che negli atti di trasferimento viene indicata una destinazione di magazzino. Si aggiunga che non sono stati offerti, nonostante le richieste avanzate da questo consulente sia ai PP.UU. che al Legale rappresentante della

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Come precisato l'accesso avviene dal civico 126 di via Atenea e non come indicato in visura da via Boccherie.

Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta occupata in forza di contratto di locazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Regolarità urbanistico – edilizia

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico atteso che è stata avanzata presso il Comune di Agrigento istanza di accesso agli atti finalizzata ad acquisire i titoli concessori e più in generale copia di tutte le pratiche edilizie (concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, comunicazioni, Cila, etc. corredate di elaborati grafico-descrittivi, certificati di abitabilità e/o agibilità, istanze di condono (ex Legge 47/85-724/94-326/03) corredate di elaborati grafici e, più in generale, ogni documento e/o elaborato e/o comunicazione disponibile. Sul punto l'Ufficio precisava :

Oggetto: richiesta documentazione per Procedura concorsuale pendente presso il Tribunale di Agrigento n. 15/2025, intestata alla Soc. ‘

In risposta alla sua richiesta del 23/09/2025 prot. n° 63512, in merito alla consultazione ed eventuale estrazione di copie, di pratiche edilizie intestate alla Soc. , relativamente a:

- unità immobiliare sita in via Atenea n. 215, censita in catasto al foglio 142 particella 1366 sub 1;
- unità immobiliare sita in via Boccherie n. 126, censita in catasto al foglio 142 particella 2763 sub 3.

Si comunica che, da ricerche effettuate presso i nostri archivi, non si evidenziano titoli autorizzativi rilasciati da questo Ente, né tantomeno istanze presentate a nome della ditta titolare, sopra citata.

società interessata dalla odierna procedura, alcuna documentazione autorizzativa volta a illustrare anche la legittimazione del cambio di destinazione d'uso in parola.

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Dunque ciò che possibile riferire si base sulla documentazione acquisita³¹. Nello specifico la planimetria catastale in atti annota una data del 04/04/1948 e una data di presentazione del 31/12/1939.

Pertanto emerge che l'unità di piano terra con le caratteristiche dimensionali illustrate era esistente già a quella data. Dunque poiché la legge Urbanistica n.1150 è stata approvata nel 1942³² e, da informazioni assunte appare che il primo piano regolatore cittadino sia stato adottato attorno gli anni 60 , essendo i beni in esame stati costruiti prima di quella data³³, ad avviso di questo consulente, i beni in parola con la conformazione di cui alla planimetria sono autorizzati *ope legis*.

Dunque dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati in occasione dell'accesso svolto e quanto rappresentato nella planimetria catastale³⁴ , ad avviso di questo consulente, appaiono le seguenti difformità:

- modifica di fronte prospiciente via Atenea³⁵ che ha refluenze sia edilizio urbanistiche che strutturali³⁶;
- modifica di perimetro edificato³⁷;
- diversa distribuzione interna;
- cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che per gli interventi sulle strutture realizzate, occorre prevedere apposita distinta richiesta di autorizzazione presso L'Ufficio del Genio Civile competente , che stante la natura dell'intervento genera d'ufficio l'insorgenza di un procedimento penale.

Allo stato degli elementi disponibili non è possibile avere certezza circa l'epilogo della suddetta circostanza anche con riguardo all'aspetto autorizzativo.

³¹ In esito a tanto non è possibile escludere sussistano ulteriore criticità non rappresentate stante la carenza documentale illustrata.

³² Che introduceva obbligo che ogni comune si dotasse di uno strumento urbanistico pianificatorio il c.d. piano regolatore generale

³³ La planimetria catastale di impianto annota 01/04/1948

³⁴ Che per quanto riferito viene assunta a base per definire le opere legittime

³⁵ Trattandosi di modifiche di apertura su muratura portante impone , tra l'altro, autorizzazione da parte del competente ufficio del genio civile. La eventuale pratica di sanatoria anche presso il competente PP.UU. non è definibile in questa sede anche in termini di epilogo, nonché l'apertura d'ufficio presso l'Autorità Giudiziaria di una denuncia per opere abusive.

³⁶ In ragione della tipologia di struttura del manufatto

³⁷ Nello specifico nella parte rialzata a quota del cortile è stata aperto un varco nella muratura realizzando un volume con strutture precarie ove insiste anche un piccolo wc

Le carenze documentali³⁸ inducono, a parere dello scrivente, con approccio conservativo a ricondurre lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 04/04/1948 e a considerare una destinazione d'uso legittimata di magazzino³⁹.

A suffragare quanto rassegnato viene offerto stralcio di una foto aerea eseguita nel giugno dell'anno 1955⁴⁰. Si rimanda all'esame anche della ripresa completa compiegata alla presente relazione.



Infine si precisa che, ad avviso dello scrivente, non sussistono i presupposti per il c.d. condono straordinario attivabile, laddove sussistano le condizioni di Legge, per le procedure concorsuali. Pertanto di seguito verrà espunte al valore di stima definito i costi per il ripristino allo stato quo ante.⁴¹

³⁸ Sia sugli aspetti strutturali che sugli altri aspetti nonostante le richieste avanzate sia presso i PP.UU. che presso il legale rappresentante della società in parola.

³⁹ In tutti gli atti viene sempre menzionata tale destinazione d'uso e non sono state offerte né dai PP.UU. né dal L.R. della società in parola, atti e/o documentazione tale da legittimare altra destinazione d'uso.

⁴⁰ Prima disponibile, acquisita presso gli uffici della SAS TD ove emerge che l'unità descritta a quella data fosse esistente.

⁴¹ Attesa la mancanza della legittimità edilizio-urbanistica

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

Vedasi quanto riportato al paragrafo dedicato.⁴²

Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d’uso

In occasione dell’accesso svolto questo consulente invitava il soggetto che conduce il locale a precisare:

1. il manufatto edilizio detiene dichiarazione di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti e questi mi ha riferito che: *“offre in copia APE e dichiarazioni prova di allegati relativi a impianto elettrico”*.
2. se per il bene immobile sussiste censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, e questi mi ha riferito che : *“non ha conoscenza”*.
3. se per il bene immobile è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione e questi mi ha riferito che: *“non in grado di definire”*.
4. se per il bene immobile sono presenti eventuali procedimenti giudiziari e questi mi ha riferito che: *“non ha conoscenza”*.
5. se per il bene immobile sono presenti ulteriori informazioni utili e/o necessarie da offrire alla procedura per potere notiziare l’acquirente: *“nulla da riferire”*.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

⁴² Cfr. allegato 8



6. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicati in Agrigento, e segnatamente in Via Atenea vari civici.

Nello specifico di seguito viene definito il compendio immobiliare in esame:

- a. Unità immobiliare sita in Agrigento con accesso da via Atenea n. 215 censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 1366 sub. 1.
- b. Unità immobiliare sita in Agrigento con accesso da via Atenea n. 126 censita al N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 142 particella 2763 sub.1.

6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Il metodo di stima utilizzato è il procedimento a parametro fisico, il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadro di un immobile con caratteristiche ed ubicazione analoga e/o assimilabile⁴³ a quella dell'immobile oggetto di stima, risale al valore di mercato del bene da stimare.

Il valore di mercato al metro quadro è stato desunto da approfondite indagini personali e compulsando le quotazioni pubblicate da Nomisma. Dopo la individuazione del valore di mercato sopra citato, verranno individuati dei parametri, veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima in funzione delle particolarità e della specificità del bene da stimare.

In definitiva, i coefficienti di differenziazione, sono numeri moltiplicatori che consentono una correzione delle quotazioni trovate, per ottenere una stima degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile è stato desunto dalla rivista "Il Consulente Immobiliare" edita dal Sole 24.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione da applicare al valore di mercato consente di ottenere una opportuna caratterizzazione delle peculiarità dell'immobile e di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, in breve CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato a nuovo, consente di ottenere il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Il valore al metro quadro del bene determinato come sopra è stato moltiplicato alla superficie

⁴³ Anche attraverso la omogeneizzazione della superficie commerciale

commerciale definita ottenendo il più probabile valore di mercato del bene.

La superficie commerciale⁴⁴ viene determinata in:

EDIFICIO A

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMMERCIALE ⁴⁵ mq
142	1366	1	MAGAZZINO	30
142	2763	3	MAGAZZINO	81

Applicazione coefficienti correttivi

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-

⁴⁴ Esaminato sia il DPR 138/1998 smi che il M.O.S.I.(manuale operativo stime immobiliari) edito dall'Agenzia dell'Entrate

⁴⁵ Omogeneizzata sulla scorta dei coefficienti indicati nel M.O.S.I. e nel DPR 138/98

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Coefficiente di differenziazione globale

Il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, è di seguito così determinato:

-DEFINIZIONE CDG –

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE GLOBALE
142	1366	1	MAGAZZINO	0,65
142	2763	3	MAGAZZINO	0,65

Il valore per metro quadro di un magazzino a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 1.200 euro/m² in c.t.

Moltiplicando a questi valori il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato e l'estensione

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro
Curatore : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO EDIFICIO A

FG	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMM ⁴⁶	QUOTAZIONE NOMISMA	CDG	VALORE DI MERCATO V	DETRAZIONI STIMATE ⁴⁷	VALORE STIMATO
142	1366	1	MAGAZZINO	30	1.200 €	0,65	23.400 €	3.500 €	19.900 €
142	2763	3	MAGAZZINO	81	1.200 €	0,65	63.180 €	4.000 €	59.180 €

Totale unità immobiliari = 79.080 euro

7. CONCLUSIONI

In ragione della indagine di mercato e degli elementi offerti, sulla scorta delle condizioni illustrate, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo attratto all'attivo, ascende a complessivi euro 79.080⁴⁸. A seguire tabella sinottica totale dei valori stimati distinti per singolo lotto di vendita proposto.

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE DI MERCATO STIMATO
LOTTO 1	142	1366	1	MAGAZZINO	19.900 €
LOTTO 2	142	2763	3	MAGAZZINO	59.180 €

In esito agli accertamenti e alle verifiche condotte, offerte nel corpo di questa relazione, emerge che sussistano, per il compendio attratto all'attivo, varie e gravi criticità che impongono un qualificato ed attento esame di quanto illustrato e compiegato alla presente. Infatti sussistono profili di criticità alcuni dei quali non sono definibili anche in termini di epilogo e di costi in questa sede⁴⁹.

In esito a tanto si formulano due distinti lotti di vendita, così definibili:

- **Lotto n. 1** – Piena proprietà di unità immobiliare, composta da piano terra e piano primo, censita al NCEU del Comune di Agrigento (Ag) al foglio 142 particella 1366 sub.1 con accesso dalla via Atenea civico n. 126. Trattasi di bene costruito privo di titolo concessorio, tuttavia viene indicata come data di redazione del 01/04/1948 e data di presentazione annotata in planimetria catastale il

⁴⁶ Superficie omogeneizzata stante le criticità illustrate nel corpo della relazione

⁴⁷ Trattasi delle opere per il ripristino allo stato quo ante

⁴⁸ iva esclusa se dovuta

⁴⁹ A mero titolo di esempio la pratica da depositare al Genio Civile per le difformità sulle parti strutturali con le conseguenze illustrate nel corpo della relazione

01/01/1962. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale sussistono profili di irregolarità per i quali occorrerà svolgere idonee attività presso i competenti PP.UU. i cui esiti non sono ad oggi definibili, alla data dell'accesso l'unità risulta locata. Valore stimato € 19.900.

• **Lotto n. 2** – Piena proprietà di unità immobiliare, composta da piano terra e piano rialzato, censita al NCEU del Comune di Agrigento (Ag) al foglio 142 particella 2763 sub.3 con accesso dalla via Atenea civico n. 215. Trattasi di bene costruito privo di titolo concessorio, tuttavia viene indicata come data di presentazione annotata in planimetria catastale il 31/12/1939. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale sussistono profili di irregolarità per i quali occorrerà svolgere idonee attività presso i competenti PP.UU. i cui esiti non sono ad oggi definibili, alla data dell'accesso l'unità risulta locata. Valore stimato € 59.180.

La presente relazione si compone di numero 52 pagine oltre allegati, ringraziando per la fiducia accordata si rimane disponibile per i chiarimenti e/o le integrazioni del caso.

Palermo, 10.04.2026

Il Perito stimatore

Ing. Alessio Melis

ALLEGATI

- 1- Nomina
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Documentazione Catastale (planimetrie, visure)
- 4- Riscontro offerta dal Comune di Agrigento
- 5- Documentazione offerta dagli Organi della Procedura;
- 6- Esiti Archivio Notarile di Agrigento
- 7- Indagini di mercato
- 8- Ispezioni ipotecarie
- 9- Foto SAS TD
- 10- Ulteriore documentazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis