



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI



L.G. N. 15/2025



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ""



PERIZIA DI STIMA



-INTEGRAZIONE-



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA VERRO

CURATORE: DOTT. FILIPPO LO FRANCO



Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis





INDICE

- 1. *PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO*
- 2. *STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE*
- 3. *CONCLUSIONI*

3
3
6



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 Villaaerosa 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.* [...]”.

In data 13.04.2026 è stata depositata perizia di stima con allegati.

Successivamente con nota pec del 23.04.2026 il Sig. Curatore invitava questo consulente ad offrire *“ attraverso il deposito di un ulteriore breve elaborato, il valore degli immobili predetti, ipotizzando che i medesimi siano muniti della destinazione d'uso commerciale.”*

Pertanto in ottemperanza alla richiesta offerta, ferme restando tutte le condizioni, criticità e aspetti illustrati nella perizia depositata in atti a cui si rimanda integralmente¹, si procede alla valutazione richiesta.

2. 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 nella ipotesi di destinazione d'uso commerciale.

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.

¹ Che tra l'altro rilevava documentalmente in atti una destinazione d'uso di magazzino

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 al metro quadro di un immobile con caratteristiche ed ubicazione analoga e/o assimilabile² 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 Nomisma³. 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 commerciale definita ottenendo il più probabile valore di mercato del bene.

La superficie commerciale⁴ viene determinata in:

EDIFICIO A

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO ipotizzata	SUP. COMMERCIALE ⁵ mq
142	1366	1	NEGOZIO	30
142	2763	3	NEGOZIO	81

² Anche attraverso la omogeneizzazione della superficie commerciale

³ Cfr. all.2

⁴ Esaminato sia il DPR 138/1998 smi che il M.O.S.I.(manuale operativo stime immobiliari) edito dall'Agenzia dell'Entrate

⁵ Omogeneizzata sulla scorta dei coefficienti indicati nel M.O.S.I. e nel DPR 138/98

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
1-9 anni				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
Non signorile	0,95	0,90	0,85	-
10-40 anni				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
Non signorile	0,85	0,80	0,75	-
41-60 anni				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
Non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
Oltre 60 anni				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
Non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

Coefficiente di differenziazione globale

Il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, può essere :

- incrementato per entrambe le unità del coefficiente 1,50. Trattasi di beni che insistono in zone commerciali eccezionalmente favorevoli;
- ridotto per il solo bene immobile censito alla particella 2763 sub.3 del coefficiente 0,97 stante l'assenza di un servizio igienico legittimato.

-DEFINIZIONE CDG FINALE –

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO IPOTIZZATA	COEFFICIENTE FINALE
142	1366	1	NEGOZIO	$0,70 \times 1,50 = 1,05$
142	2763	3	NEGOZIO	$0,75 \times 1,50 \times 0,97 = 1,09$

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 2.500 euro/m² in c.t. Moltiplicando a questi valori il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato e l'estensione dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato.

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Verro

Curatore : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO EDIFICIO A

FG	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO IPOTIZZATA	SUP. COMM ⁶	QUOTAZIONE NOMISMA	CDG TOTALE	VALORE DI MERCATO IN C.T. V	DETRAZIONI STIMATE ⁷	VALORE STIMATO in c.t
142	1366	1	NEGOZIO	30	2.500 €	1,05	78.750 €	3.500 €	75.250 €
142	2763	3	NEGOZIO	81	2.500 €	1,09	220.978 €	4.000 €	216.978 €

Totale unità immobiliari = 292.228 €

3. 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 con le precisazioni offerte, ascende a complessivi 292.228 €⁸. A seguire tabella sinottica totale dei valori stimati distinti per singolo lotto di vendita proposto.

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO IPOTIZZATA	VALORE DI MERCATO STIMATO
LOTTO 1	142	1366	1	NEGOZIO	75.250 €
LOTTO 2	142	2763	3	NEGOZIO	216.978 €

In esito agli accertamenti e alle verifiche condotte 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 perizia di stima con allegati depositata in data 13.04.2026 cui si rimanda integralmente.

La presente relazione si compone di numero 6 pagine oltre allegati, ringraziando per la fiducia accordata si rimane disponibile per i chiarimenti e/o le integrazioni del caso.

Palermo, Agrigento 27.04.2026

Il Perito stimatore

Ing. Alessio Melis

ALLEGATI

- 1- Comunicazione del Sig. Curatore del 23.04.2026
- 2- Quotazioni Nomisma

⁶ Superficie omogeneizzata stante le criticità illustrate nel corpo della relazione⁷ Trattasi delle opere per il ripristino allo stato quo ante⁸ iva esclusa se dovuta