

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

c/

N. Gen. Rep. ~~728~~ 1013

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Domenica Maria SPANO'**

**RELAZIONE SINTETICA**  
LOTTO 3

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO  
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219  
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167  
Telefono: 092224215  
Cellulare: 3386380480  
Fax: 092224215  
e-mail: [palumbostudioimmobiliare@gmail.com](mailto:palumbostudioimmobiliare@gmail.com)

---

---

**LOTTO N° 3****IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Immobile (allegato grezzo) destinato a civile abitazione sito in Canicattì nella Traversa Viale della Vittoria n. 109, avente una consistenza (SUI) di metri quadrati novanta (mq. 90) circa, oltre a mq 21 di terrazza esterna.  
L'unità immobiliare si trova al piano Primo, distinto in Catasto al foglio 68 particella 1015 sub. 4.

Identificativo catastale:

Oggi quindi per l'unità oggetto di stima, risulta così individuata nel Catasto Fabbricati Comuni di Canicattì (Vedi allegato Documenti catasto):

- ⌚ Foglio 68\_mappale 1015\_sub 4\_z.c. I\_categ.F/3\_R.Euro 0,00\_ Traversa Viale della Vittoria n. 109 piano: 1.

Provenienza:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto alla Ideal Costruzioni per atto di compravendita ai rogiti del notaio Pecoraro del 28.10.2008 (rep. 72008), che si allega.  
Dalla visione del titolo di provenienza ritirato presso lo studio del Notaio Pecoraro di Canicattì si evince che si tratta di un atto oltre che di compravendita di appalto condizionati sospensivamente, in particolare il bene acquistato dalla XXX oggi sottoposto ad esecuzione immobiliare (Fg. 68 part. 632 sub 10 cfr planimetria catastale) sarebbe stato oggetto di un programma edilizio che interessa anche altro bene di proprietà dei venditori Sig.ri XXXX (Fg. 68 part. 632 sub 11 - ex sub 9 cfr. planimetria catastale), e le unità immobiliari del fabbricato realizzato sarebbero state attribuite con quote e porzioni già stabilite in atto, (cfr atto di compravendita allegato).

Coerenze Catastali:

L'immobile risulta corrisponde con quanto riportato catastalmente, trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non risulta alcuna planimetria catastale (vedi allegati Documenti Catasto).

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posto al piano Primo) confina con detta Traversa Viale della Vittoria da dove ha accesso, con l'unità immobiliare censita al sub 7 dello stesso fabbricato e con pozzo luce, con vano scala condominiale ed in aderenza ad altro fabbricato.

---

---

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, fa parte di un fabbricato in corso di costruzione, e si trova allo stato grezzo.

L'immobile presenta un prospetto aperto, uno in aderenza con l'unità immobiliare censita al sub 7 dello stesso fabbricato e con pozzo luce, uno confinante con vano scala condominiale ed uno in aderenza ad altro fabbricato.

Nel corso dei sopralluoghi l'immobile si mostrava nel modo seguente:

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura intelaiata in cementoarmato e solaio in latero cemento.
Copertura	la copertura del fabbricato è con tetto a spiovente
Intonaco esterno	il fabbricato è dotato soltanto dei tompagni esterni che risultano squadri ma del tutto privi di intonacatura
Parti Comuni Condominiali	le parti comuni del condominio sono allo stato grezzo mancanti di ogni tipo di rifinitura

**Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare in oggetto trattasi, come da concessione edilizia n. 13 del 2009, e concessione in variante n. 02 del 2010, di un'unità immobiliare da adibire a civile abitazione.

Come già detto sopra, l'unità immobiliare è in corso di costruzione e quindi del tutto priva di infissi esterni, infissi interni, pavimentazione interna, rivestimenti e qualsiasi altro tipo di rifinitura. L'unità in oggetto ha una consistenza (SUI) di metri quadrati novanta (mq. 90) circa, oltre a mq 21 di terrazza esterna (abitato fotografico).

**STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è in pieno uso del proprietario esecutato.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:****Certificazione Notarile:**

- 1) Trascrizione del 07.05.2009 ai nn. 11802/9497 contro il Comune di Canicatti ed in favore della  
relativa al rilascio della Concessione Edilizia n. 13 rilasciata dal Comune di Canicatti il 15.04.2009 relativa alla edificazione di immobile al Foglio 68 particella 632 sub 10
-



In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali medi OMI si ritiene che il bene abbia un valore pari al conteggio sotto riportato:

Superficie Coperta mq. 90,00 (al 100%) mq. 90,00 \* € 800,00 = € 72.000  
Superficie Scoperta mq. 21,00 (al 25%) mq. 5,25 \* € 800,00 = € 4.200

€ 76.200,00 (diconsi Settantaseimiladuecento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 50% per immobile grezzo, contestato di immobile condominiale grezzo mancante di ogni rifinitura, e crisi del mercato immobiliare € 38.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.000,00  
(€ Trentottomila/00)

AGRIGENTO IL 16.11.2023

IL PERITO  
Geom. Pasquale PALUMBO

