

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 127/2018

- **GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA BONSANGUE FEDERICA**
- **CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ALESSANDRO CILLINO**
- **ESPERTO TECNICO DEL GIUDICE: ING. LUIGI MESSINA**

FASCICOLO LOTTO 6

- **ALL. 6.1: Relazione di stima Lotto 6;**
- *ALL. 6.2: Elaborato Fotografico Lotto 6;*
- *ALL. 6.3: Individuazione immobile e Documentazione catastale Lotto 6;*
- *ALL. 6.4: Elaborati grafici Lotto 6;*

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G. N. A 556
Ing. Luigi Messina



LOTTO 6**APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 189 - PIANO 2°****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****1.1 Quota Proprietà**

Intera proprietà (1000/1000) Ditta eseguita

1.2 Tipologia Edilizia

Civile abitazione – Appartamento

1.3 Ubicazione

Via Pirandello n. 189 – 92024 Canicattì (AG) – Piano 2°

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala B]	190	A/3	4^	Vani 8,0	€ 412,34

1.5 Confini

Confina a nord, est ed ovest sulla quale prospetta con viabilità comunale, via Pirandello; a sud con parti comuni condominiali, scala e ballatoio di piano.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 199 – Edificio 1 – Scala B – al piano secondo di stabile comune di complessivi sei piani fuori terra (Ballatoio Nord), dotato di ascensore. Le caratteristiche generali della zona di ubicazione sono di cintura urbana semiperiferica ad ovest delle zone centrali.



Foto 1 – esterno fabbricato

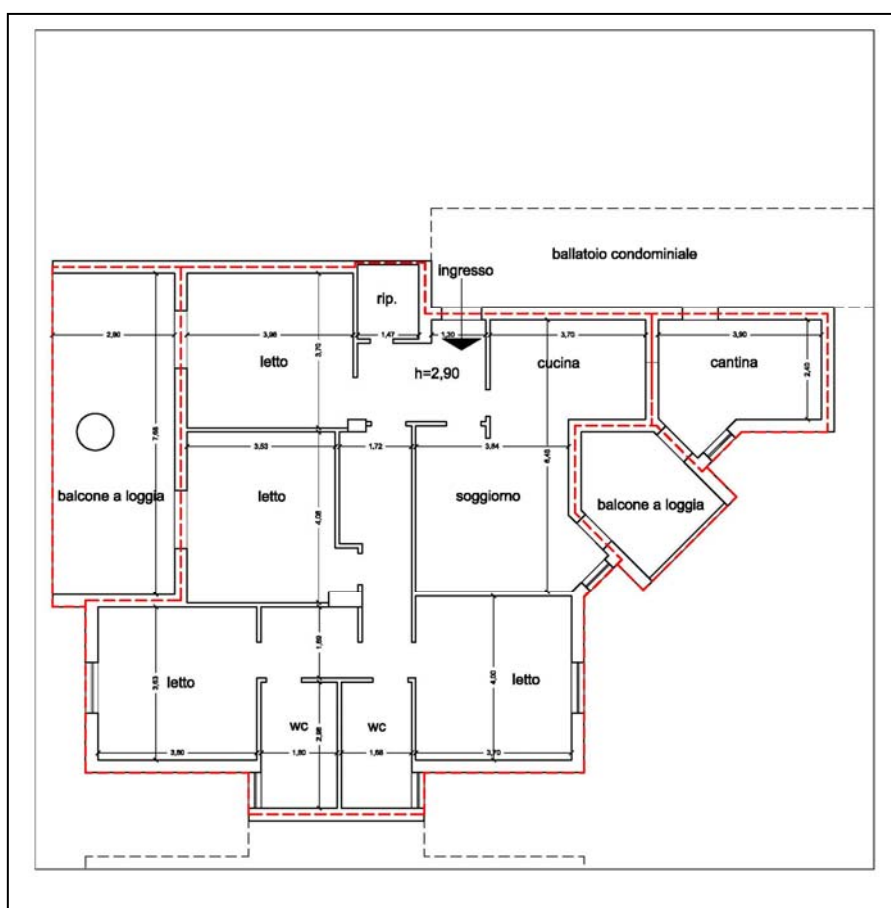


Foto 2 – ballatoio condominiale

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, quattro vani letto, bagno e doppio servizio, balcone a loggia sul prospetto est e analogo chiuso a veranda con infissi metallici sul fronte ovest.

Si presenta in pessime condizioni di stato d'uso e manutenzione tali da non garantire la sua immediata abitabilità. Le rifiniture risultano ammalorate e a tratti divelte, comunque ordinarie, e senza alcun ammodernamento effettuato negli anni.

La superficie vendibile è determinata in: mq 129,90 di superficie coperta interna valutata per interno e al lordo delle murature; mq 24,50 di superficie esterna del balcone a loggia lato nord; mq 9,40 di superficie esterna del balcone a loggia lato sud chiusa a veranda in assenza di autorizzazioni, oltre a cantina di piano di superficie complessiva pari a mq 12.66, queste ultime da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3. La complessiva superficie commerciale ammonta, pertanto, a mq 145,40 circa.



Planimetria – stato di fatto

L'unità immobiliare è priva di impianti funzionanti e/o regolarmente in uso. Assente la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda. Gli infissi sono in lamiera di vecchissima fattura. Adeguati i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.



Foto 3 - interno



Foto 4 - interno



Foto 5 - interno



Foto 6 - interno

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in possesso alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

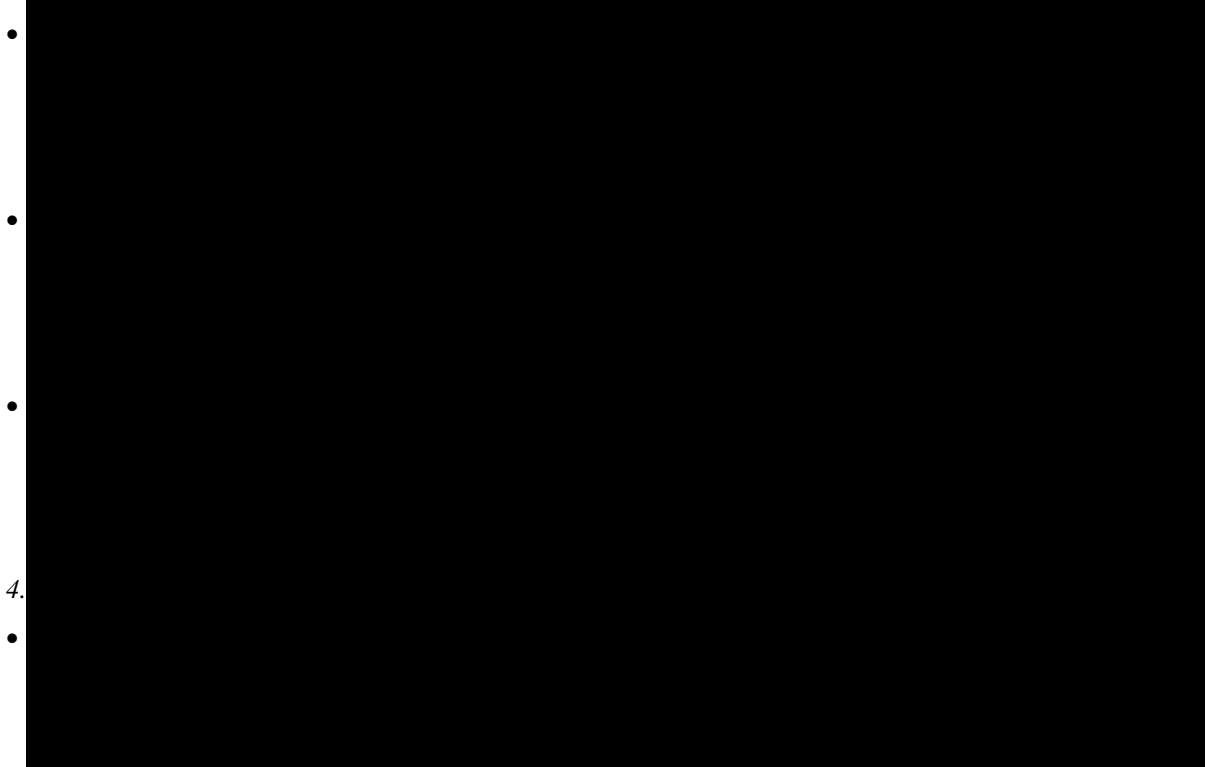
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura del balcone di mq 12,85, realizzata con la collocazione di un infisso in alluminio sul parapetto murario.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'eventuale formale acquisizione di atto di assenso da

parte del Condominio e la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. al Comune di Canicattì con relativo pagamento di oneri ex art. 20 L.R. 4/2003 e sanzione ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001.

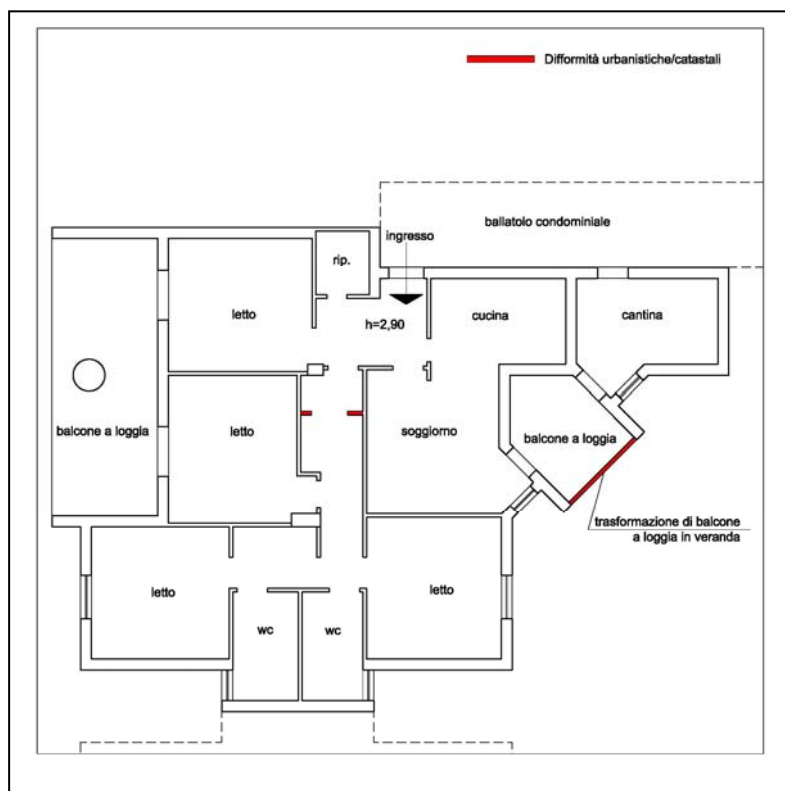
Di seguito sono indicate le lavorazioni necessarie ed i costi relativi per la messa in pristino dell'u.i.

• Spese tecniche per presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva) presso il Comune di Canicattì	€ 1.850,00
(€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche)	€ 642,50
Oneri: € 50,00 * mq 12,85	
Totale spese per la regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 2.492,50

4.3.2. Conformità catastale:

Non conforme per mancato allineamento tra la planimetria registrata agli atti dell’Agenzia del territorio di Agrigento – Catasto Fabbricati - e lo stato di fatto. Successivamente alla realizzazione degli interventi di regolarizzazione urbanistico edilizia di cui al punto che precede dovrà provvedersi alla presentazione di pratica catastale Docfa presso l’Agenzia del territorio di Agrigento per allineamento della planimetria all’effettiva distribuzione interna dei locali.

• Costo della regolarizzazione catastale	€ 750,00
Totale oneri di regolarizzazione catastale	€ 750,00
Totale costi di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.242,50



Planimetria – individuazione difformità

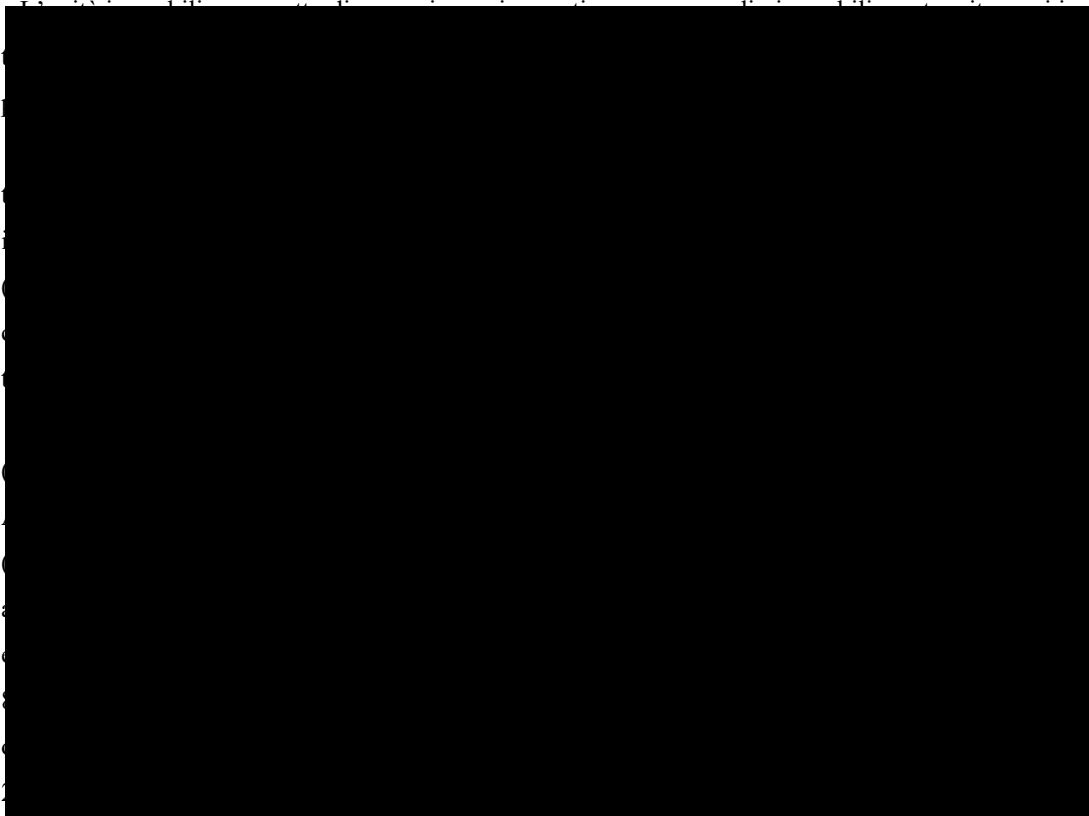
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è stato possibile reperire le informazioni di dettaglio relative alle spese di natura condominiale se non quelle presumibili della ordinaria gestione. Le detrazioni della stima a valore di mercato tengono conto forfettariamente delle eventuali spese insolute.

5.1	Spese ordinarie annue presumibili di gestione condominiale dell'immobile in corso (Gen-Dic 2023)	€	480,00
5.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	N/D
5.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	N/D
	TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	N/D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Provenienza del bene:



7. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE

Nessuna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico - comparativo

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie di intermediazione immobiliare di Canicattì; Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI di Canicattì; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line; Trasferimenti immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**Lotto 6: Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti al lordo delle tramezzature interne:

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Superficie Residenziale	145,40	400,00	58.160,00
Valore complessivo dell'intero			58.160,00
Valore complessivo diritto e quota			58.160,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**Prospetto delle riduzioni di valore della stima**

• Riduzione percentuale del valore complessivo pari al 12% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuale rimborso delle spese condominiali insolute, di quelle eventualmente maturate successivamente alla data della perizia e per lo stato di possesso e occupazione dell'immobile.	€	6.679,20
• Rimborso delle spese condominiali insolute come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	3.242,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	10.221,70

8.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

- VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE. € 47.938,30
- VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE IN CIFRA TONDA € 47.950,00
[Euro quarantasettemilanovecentocinquanta/00]

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G.
Ing. Luigi Messina



Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue
Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina