

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 7

- **ALL. 7.1: Relazione di stima Lotto 7;**
- *ALL. 7.2: Elaborato Fotografico Lotto 7;*
- *ALL. 7.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 7;*
- *ALL. 7.4: Elaborati grafici Lotto 7;*
- *ALL. 7.5: Allegati documentali Lotto 7;*

Agrigento, marzo 2024

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



LOTTO 7**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] | 191 | A/3 | 4^ | Vani 8,0 | € 412,34 |

1.5 Confini

Confina a nord e sud, sulla quale prospetta con viabilità comunale, via Pirandello; a ovest con parti comuni condominiali, scala e ballatoio di piano, e con subalterno 190 della stessa particella; a est con part.lla 213 di medesima particella. Sottostante subalterno 194 piano 3°.

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 nove piani fuori terra, dotato di ascensore. Le caratteristiche generali della zona di ubicazione sono di cintura urbana semiperiferica ad ovest delle zone centrali.



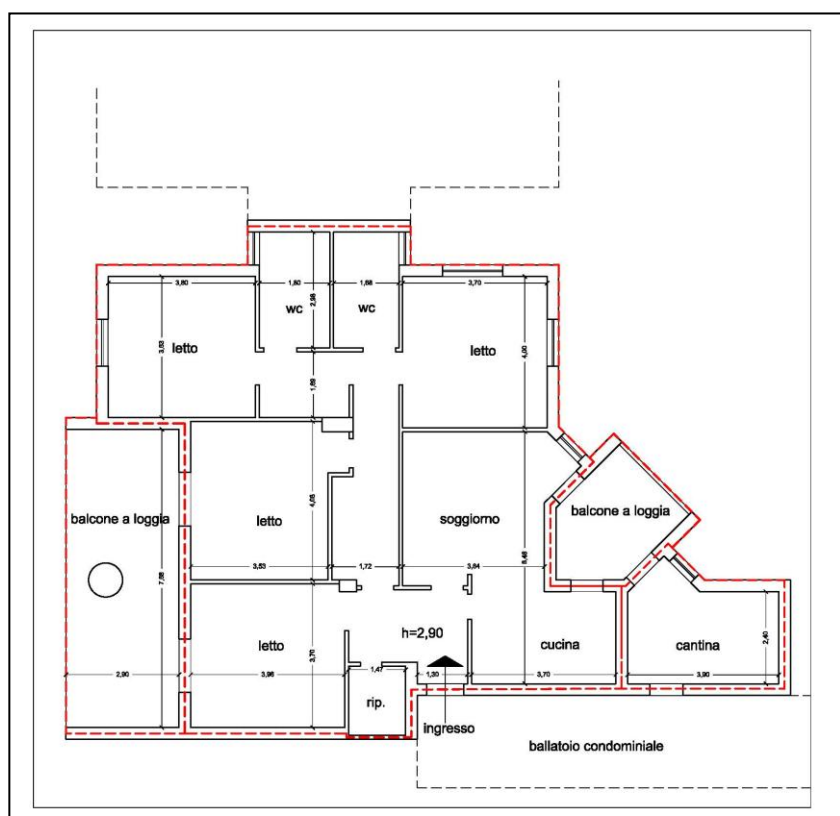
Foto 1 – esterno fabbricato



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 condizioni di stato d'uso e manutenzione discrete che garantiscono la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono datate ed ordinarie, tranne qualche ammodernamento effettuato negli anni (pavimenti e rivestimenti murari di bagni e tinteggiature).

La superficie vendibile è determinata in: mq 129,80 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature; mq 24,60 di superficie del balcone a loggia nord, mq 9,40 di superficie esterna del balcone a loggia lato sud, oltre cantina di piano di mq 12,57 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 dotata degli impianti, funzionanti e regolarmente in uso, idrico, elettrico e citofonico. Assente la climatizzazione invernale. L'alimentazione del piano cottura è con bombole di gas gpl, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Gli infissi sono per la gran parte in lamiera di vecchissima fattura e per soli due vani in alluminio preverniciato con vetro camera ma non a taglio termico ed anche questi abbastanza datati.

Adeguati i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.



Foto 3 - interno

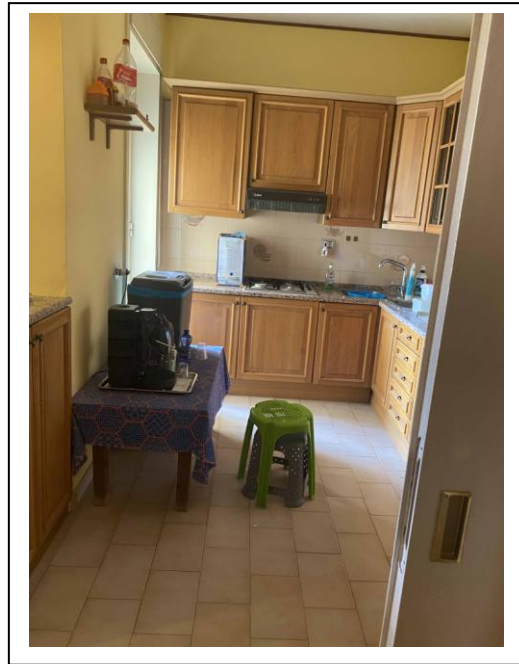


Foto 4 - interno

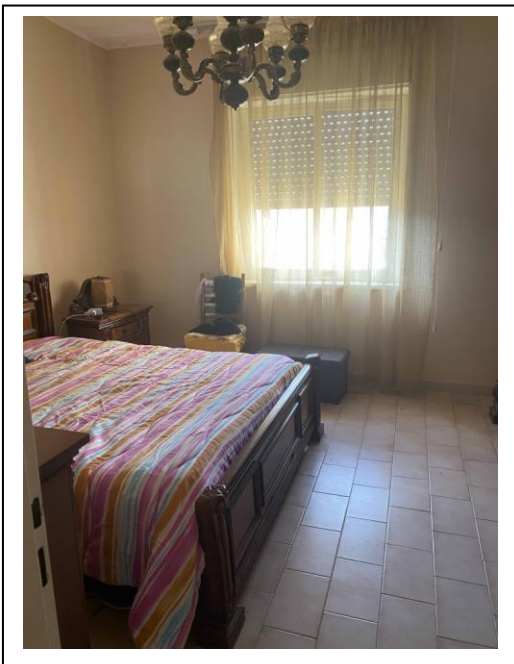


Foto 5 - interno



Foto 6 - interno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'originario occupante sin dalla realizzazione dell'intervento edilizio, in forza dei seguenti atti:



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

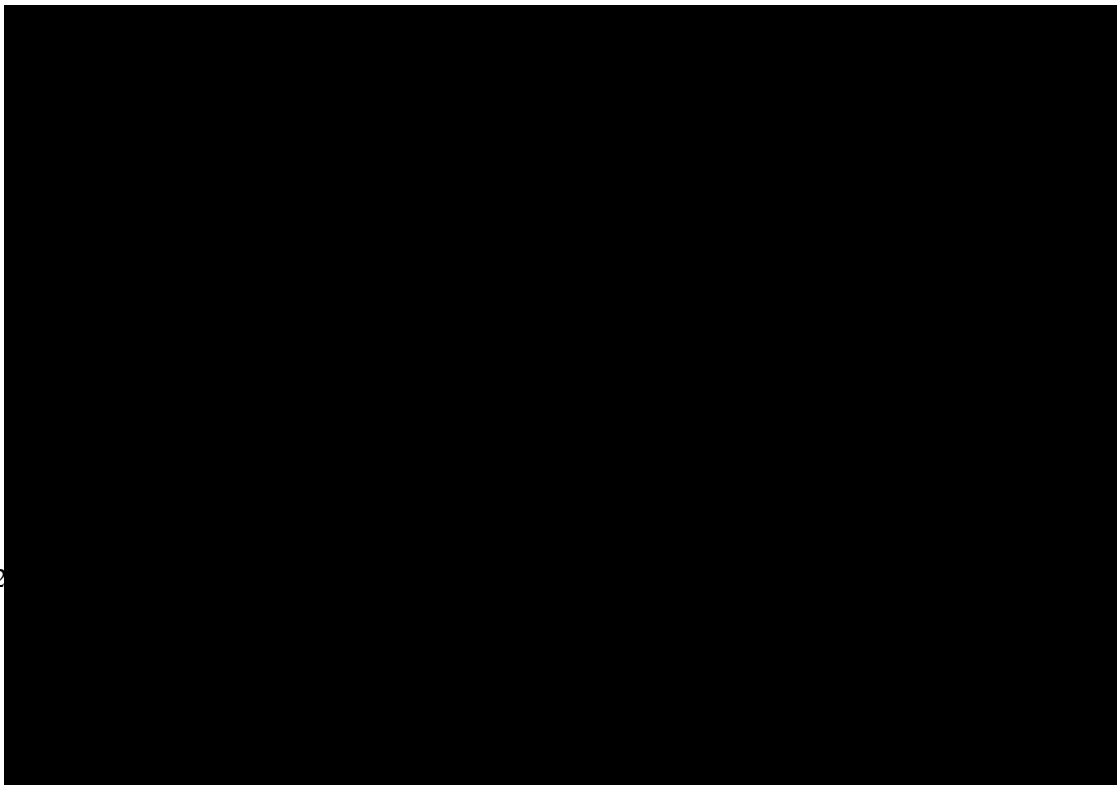
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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:

•



•

•

4.2.2

•

•

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 chiusura di infisso esterno che conduce originariamente alla loggia lato sud, e per demolizione di parte di tramezzatura interna. Si esclude, pertanto, la regolarità urbanistica ed edilizia. Tali difformità sono regolarizzabili mediante 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.

Realizzazione di apertura sul muro di tomagno della loggia sud e collocazione ivi di nuovo infisso balcone.

I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia sono:

| | |
|--|-------------------|
| • Costi degli interventi di regolarizzazione urbanistico - edilizia | € 500,00 |
| • Spese tecniche presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva) Comune di Agrigento (€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche) | € 1.850,00 |
| Totale oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia | € 2.350,00 |

4.3.2. Conformità catastale:

Non conforme per mancato allineamento tra la planimetria registrata agli atti del catasto urbano di Agrigento e lo stato di fatto, sia attuale, sia quello che dovrà risultare a seguito della realizzazione degli interventi di regolarizzazione urbanistico edilizia dell'u.i. Successivamente alla detta regolarizzazione dovrà provvedersi attraverso la presentazione di Pratica catastale Docfa presso l'Agenzia del territorio di Agrigento alla registrazione dell'effettiva distribuzione interna dei locali.

| | |
|---|-------------------|
| • Costo della regolarizzazione catastale | € 750,00 |
| Totale oneri di regolarizzazione catastale | € 750,00 |
| Totale costi di regolarizzazione urbanistico/catastale | € 3.100,00 |



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

Planimetria – individuazione difformità

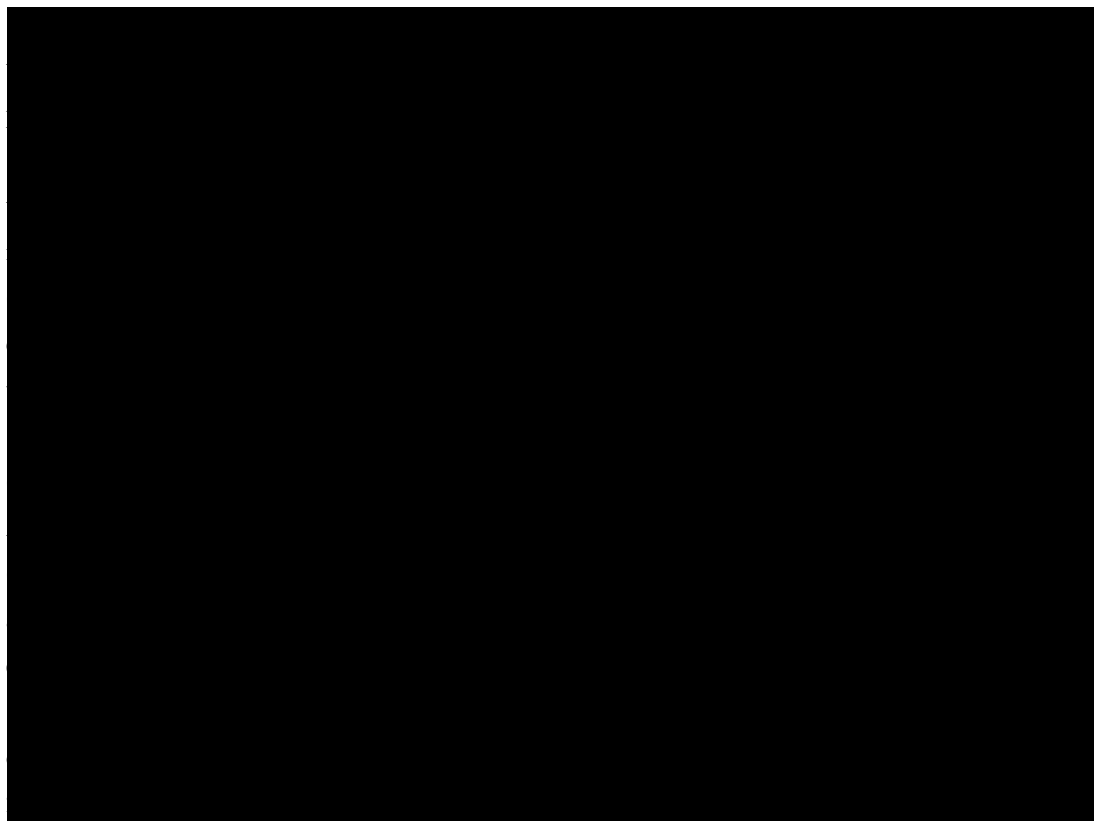
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

7.1 Provenienza del bene:



7. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE

Nessuna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. 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 7: 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 | 450,00 | 65.430,00 |
| Valore complessivo dell'intero | | | 65.430,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | 65.430,00 |

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

| | | |
|---|----------|------------------|
| • Riduzione percentuale del valore complessivo pari al 15% 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. | € | 9.814,50 |
| • Rimborso delle spese condominiali insolute come da nota dell'Amministratore | € | N/D |
| • Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale: | € | 3.100,00 |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | | nessuna |
| Totale detrazioni | € | 12.914,50 |

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. € 52.515,50
- 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 € 52.500,00

[Euro cinquantaduemilacinquecento/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