

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 10

- **ALL. 10.1: Relazione di stima Lotto 10;**
- *ALL. 10.2: Elaborato Fotografico Lotto 10;*
- *ALL. 10.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 10;*
- *ALL. 10.4: Elaborati grafici Lotto 10;*
- *ALL. 10.5: Allegati documentali Lotto 10;*

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G. N. A 556
Ordine
della Provincia
di Agrigento
Dott. Ing.
**Luigi
Messina**



LOTTO 10**APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 179 - PIANO 1°****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. 179 – 92024 Canicattì (AG) – Piano 1°

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala C]	209	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 est con subalterno 231 della medesima particella, a ovest con parti comuni condominiali, scala e ballatoio di piano; sottostante subalterno 212 della stessa particella 1192 di piano 2°.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 179 – Edificio 1 – Scala C – al piano primo di stabile comune di complessivi sette 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

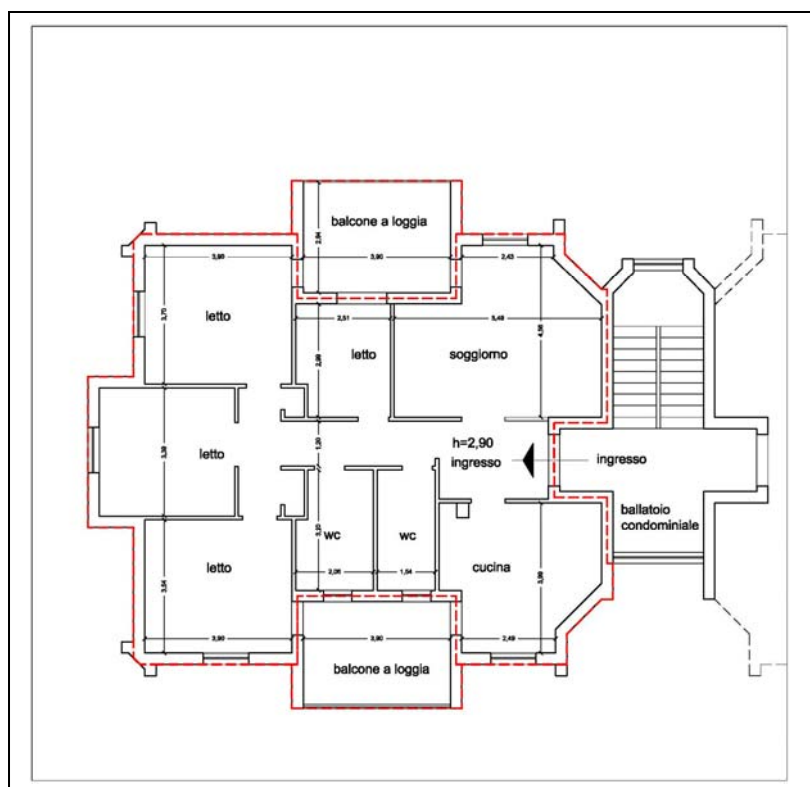


Foto 2 – esterno fabbricato

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, quattro vani letto, bagno e doppio servizio, balcone a loggia sul prospetto est, chiuso a veranda tramite infissi min alluminio e privo delle necessarie autorizzazioni urbanistiche, e veranda ovest.

Si presenta in condizioni di stato d'uso e manutenzione buone che garantiscono la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono datate ed ordinarie, tranne qualche ammodernamento effettuato negli anni (pavimenti e tinteggiature e infissi interni ed esterni).

La superficie vendibile è determinata in: mq 128,00 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature; mq 13,57 di superficie coperta della veranda ad est realizzata in assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico; mq 12,84 di superficie esterna del balcone a loggia lato ovest, queste ultime da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3. La complessiva superficie commerciale ammonta, pertanto, a mq 141,20 circa.



Planimetria – stato di fatto

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti, funzionanti e regolarmente in uso, idrico, elettrico e citofonico. La climatizzazione invernale, centralizzata, è affidata a radiatori scaldati da caldaia murale alimentata a metano, così come la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono per la gran parte in lamiera di vecchissima fattura.

Adeguati i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.



Foto 3 - interno

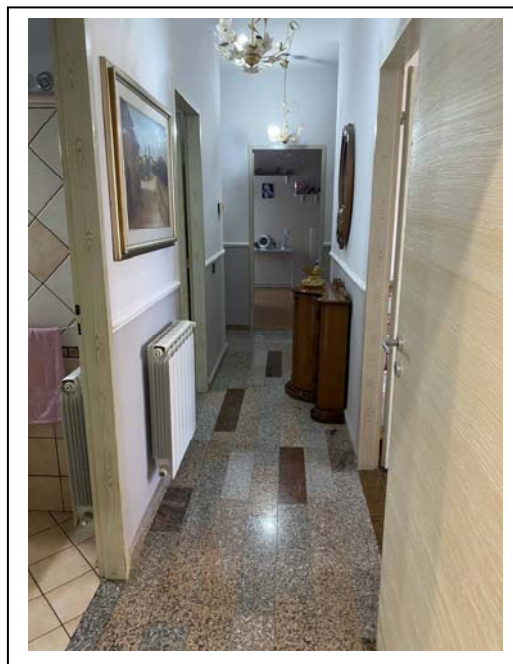


Foto 4 - interno

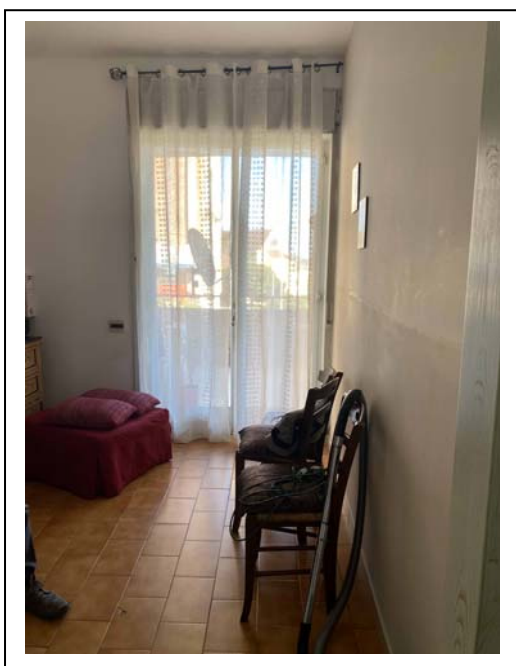


Foto 5 - interno

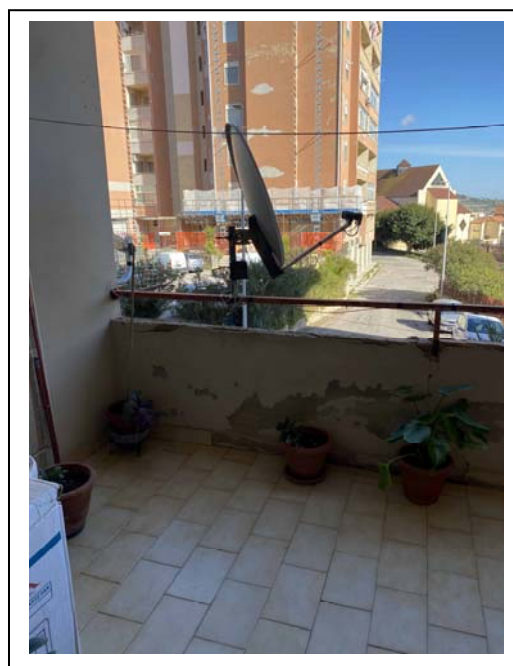


Foto 6 - interno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in forza dei seguenti atti:



traslazione definitivo.

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 balcone a loggia lato est, spostamento e ridimensionamento dell'infisso/balcone che conduce alla medesima veranda oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni. 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.

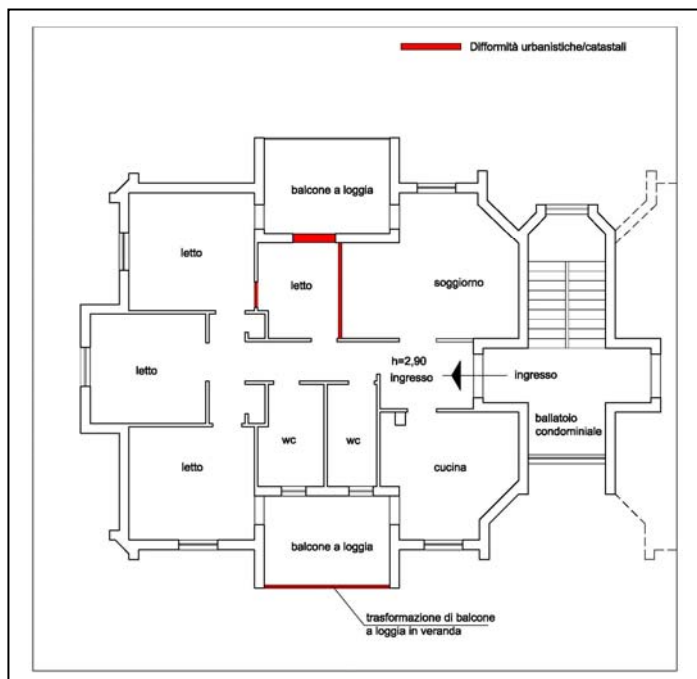
Di seguito sono indicate le lavorazioni necessarie ed i costi relativi per la messa in pristino dell'u.i.

• Costi degli interventi opere edili per regolarizzazione urbanistico - edilizia	€ 500,00
• Spese tecniche 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 * 12,85	
Totale spese di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 2.992,50

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 oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.742,50



Planimetria – individuazione difformità

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

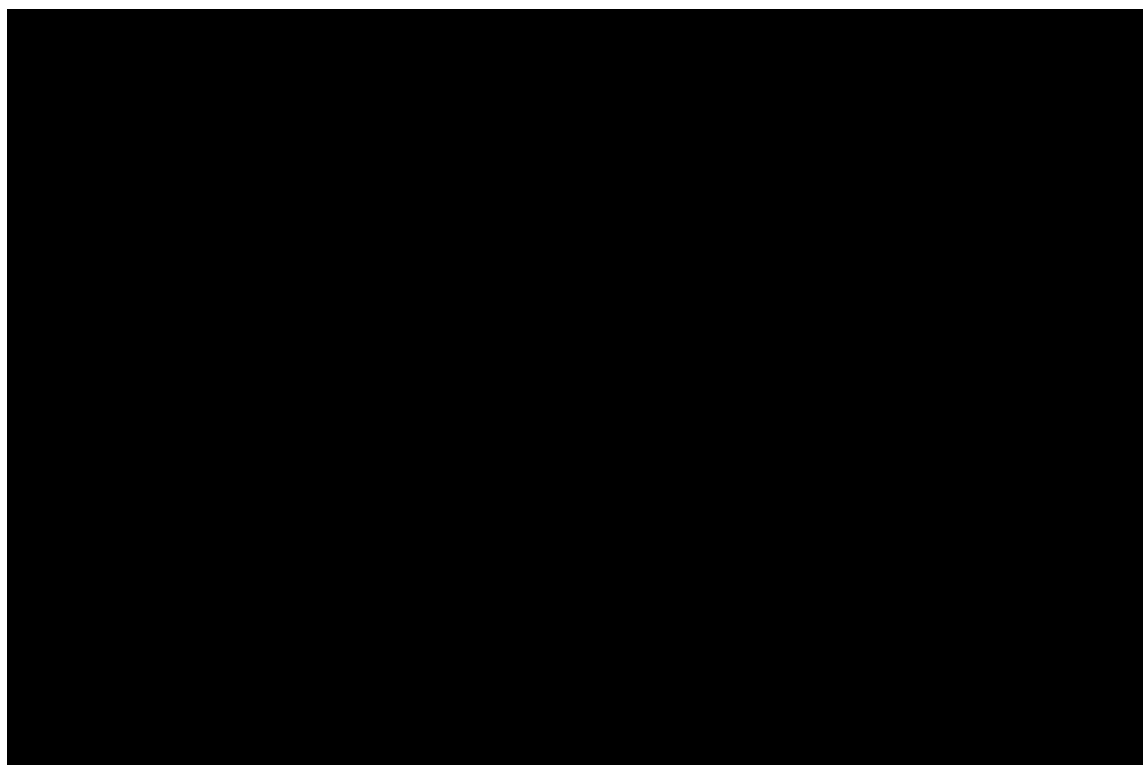
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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 insolte.

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 insolte alla data della perizia	€	N/D
	TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	N/D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Provenienza del bene:



25/1987 riferito al Lotto II.

7. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE

Nessuna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico – comparativo

8.2. Fonti di informazione

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

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 10: 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	141,20	480,00	67.776,00
Valore complessivo dell'intero			67.776,00
Valore complessivo diritto e quota			67.776,00

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 insolte, di quelle eventualmente maturate successivamente alla data della perizia e per lo stato di possesso e occupazione dell'immobile.	€	10.166,40
• Rimborso delle spese condominiali insolte come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	3.742,50
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	13.908,90

9.5. 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.	€	53.868,00
• 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	€	53.900,00

[Euro cinquantatremilanovecento/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