

# 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 12

- **ALL. 12.1: Relazione di stima Lotto 12;**
- *ALL. 12.2: Elaborato Fotografico Lotto 12;*
- *ALL. 12.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 12;*
- *ALL. 12.4: Elaborati grafici Lotto 12;*
- *ALL. 12.5: Allegati documentali Lotto 12;*

Agrigento, marzo 2024

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



**LOTTO 12****APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 169 - PIANO 4°****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****1.1 Quota Proprietà**

Intera proprietà (1000/1000) Ditta eseguita da [REDACTED]

**1.2 Tipologia Edilizia**

Civile abitazione – Appartamento

**1.3 Ubicazione**

Via Pirandello n. 169 – 92024 Canicattì (AG) – Piano 4°

**1.4 Catasto**

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala D]	236	A/3	4^	Vani 6,5	€ 335,03

**1.5 Confini**

Confina a nord est ed ovest sulle quale prospetta con viabilità comunale, via Pirandello; a sud/ovest con parti comuni condominiali, scala e ballatoio di piano, e con subalterno 237 della stessa particella.

**2. DESCRIZIONE**

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



Foto 1 – esterno fabbricato

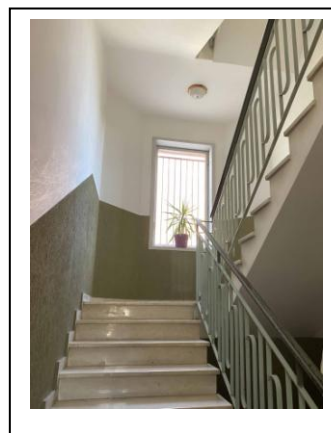
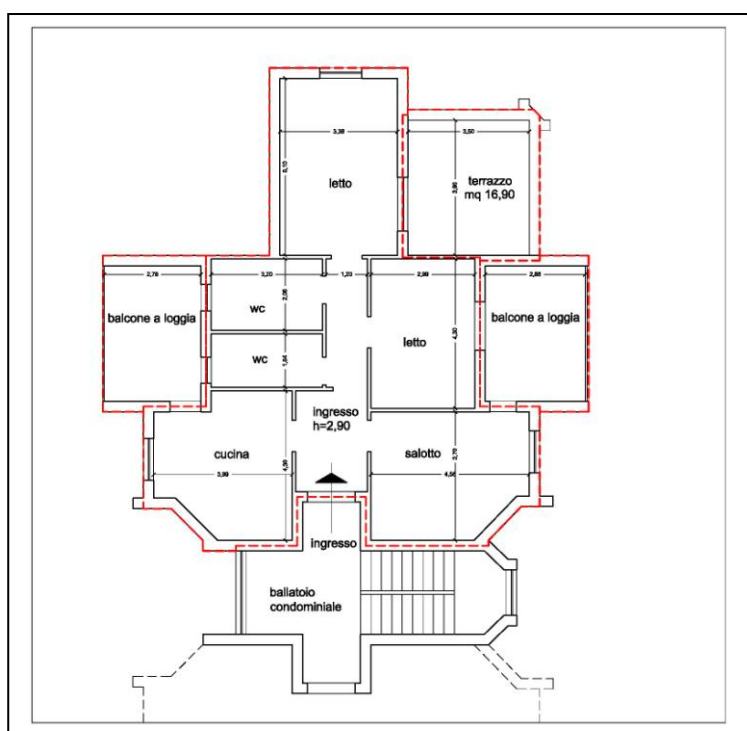


Foto 2 – ballatoio condominiale

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due 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 tinteggiature).

La superficie vendibile è determinata in: mq 95,63 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature; mq 16,90 di terrazza scoperte sul fronte nord/ovest; mq 13,57 di superficie coperta della veranda ad ovest realizzata in assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico; mq 13,11 di superficie esterna del balcone a loggia lato est, queste ultime da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3. La complessiva superficie commerciale ammonta, pertanto, a mq 110,20 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, così come la produzione di acqua calda sanitaria, è affidata alla caldaia alimentata a metano. 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.

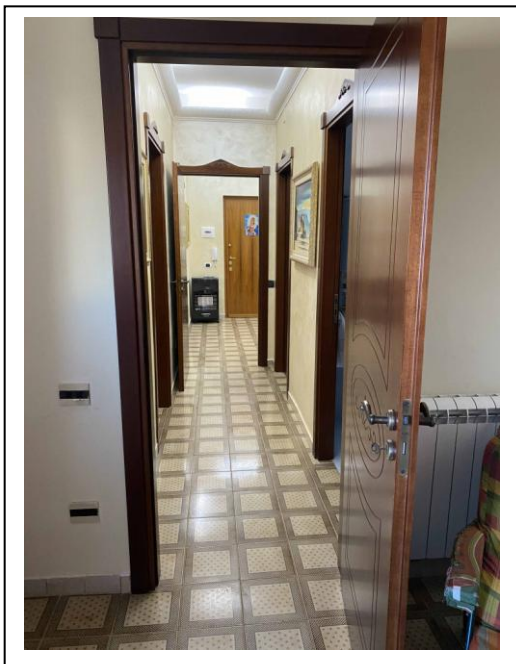


Foto 3 - interno

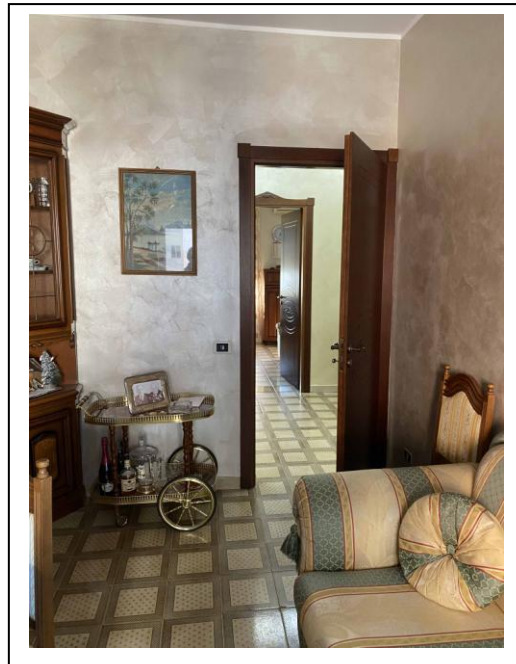


Foto 4 - interno

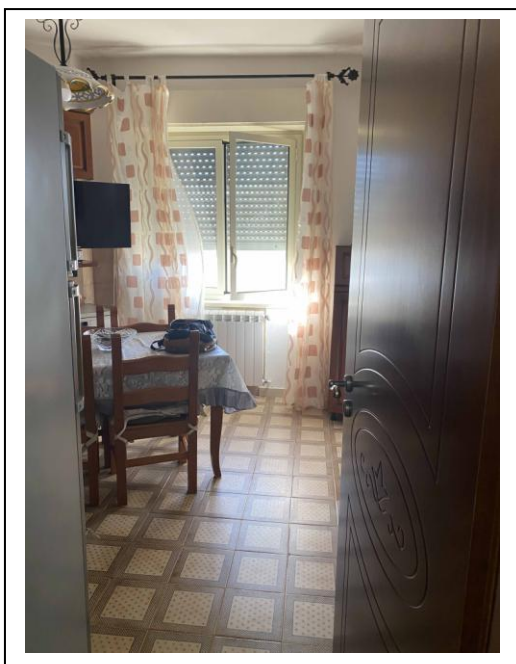


Foto 5 - interno

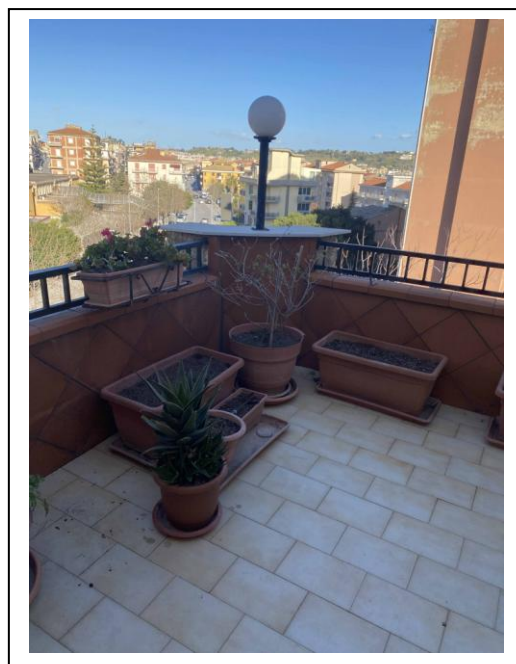
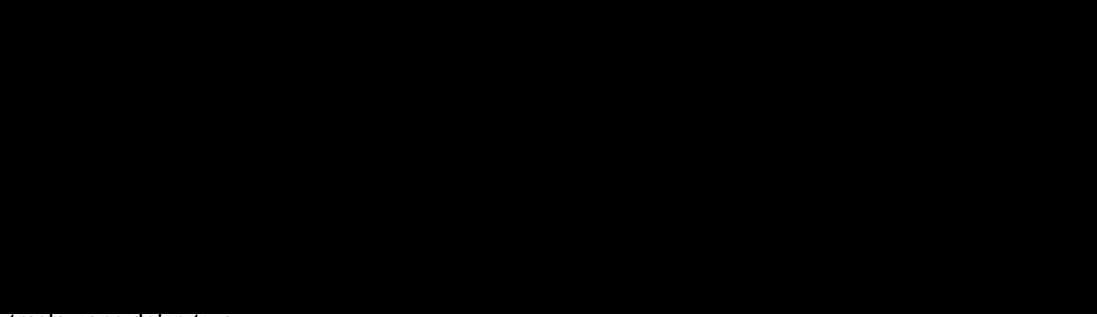


Foto 6 - interno

### 3. STATO DI POSSESSO:

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



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*

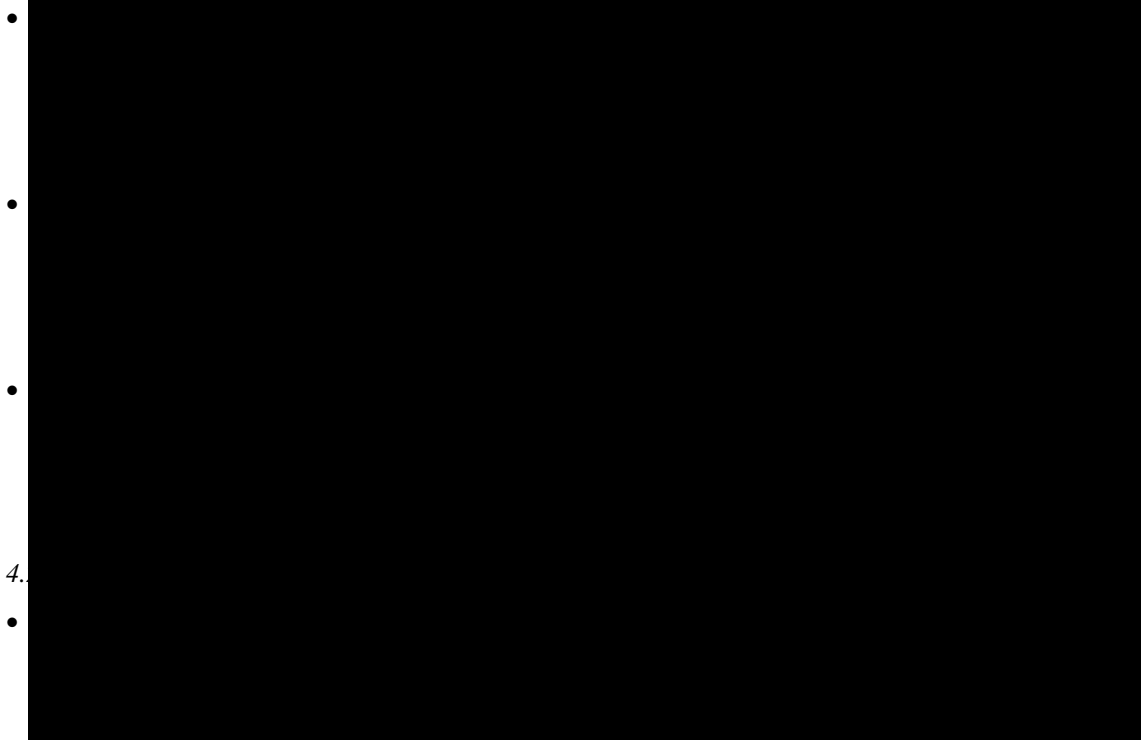
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

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:*



• 4.2.3. *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 chiusura di balcone a loggia. Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'eventuale formale acquisizione di atto di assenso da parte del Condominio.

I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia sono:

• Oneri: € 50,00 * 13,60	€ 680,00
<b>Totale spese di regolarizzazione urbanistico – edilizia</b>	<b>€ 680,00</b>

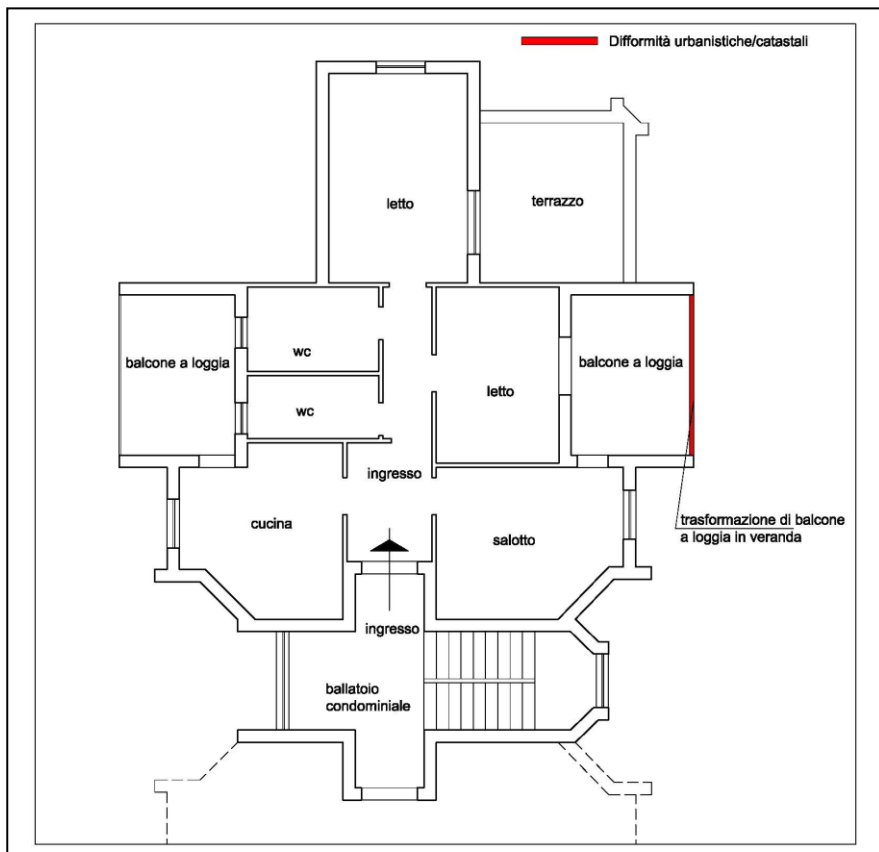
#### 4.3.2. Conformità catastale:

Si premette che per errore di registrazione catastale, agli atti dell'Agenzia del Territorio di Agrigento non risulta rilasciabile la planimetria di accatastamento originario dell'immobile. Sulla scorta dell'esame delle planimetrie esistenti relative alla colonna condominiale, l'u.i. staggita risulta non conforme per le attività edilizie svolte dall'occupante.

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 accatastamento e allineamento della planimetria all'effettiva distribuzione interna dei locali.

• Costo della regolarizzazione catastale	€ 750,00
<b>Totale oneri di regolarizzazione catastale</b>	<b>€ 750,00</b>

<b>Totale oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale</b>	<b>€ 1.430,00</b>
---	-------------------



Planimetria – individuazione difformità

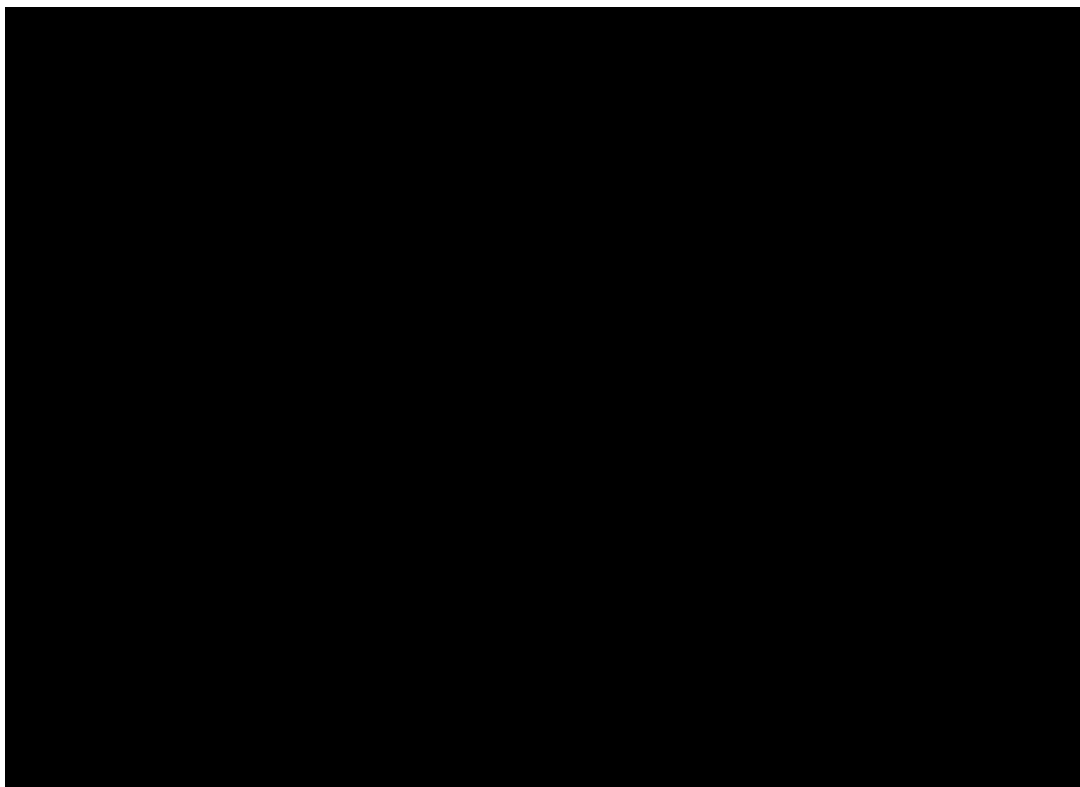
## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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:



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

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 12: 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	110,20	480,00	52.896,00
Valore complessivo dell'intero			52.896,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>52.896,00</b>

## 9.4. 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 insolite, di quelle eventualmente maturate successivamente alla data della perizia e per lo stato di possesso e occupazione dell'immobile.	€	7.934,40
• Rimborso delle spese condominiali insolite come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	1.430,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€</b>	<b>9.364,40</b>

## 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. € 43.531,60
- 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

€ 43.550,00

**Euro quarantatremilacinquecentocinquanta/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