

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 13

- **ALL. 13.1: Relazione di stima Lotto 13;**
- *ALL. 13.2: Elaborato Fotografico Lotto 13;*
- *ALL. 13.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 13;*
- *ALL. 13.4: Elaborati grafici Lotto 13;*
- *ALL. 13.5: Allegati documentali Lotto 13;*

Agrigento, marzo 2024

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



LOTTO 13**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 esecutata

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]	237	A/3	4^	Vani 8,0	€ 412,34

1.5 Confini

Confina a nord con subalterno 236 e parti comuni condominiali (scala e ballatoio di piano), ad est ed ovest, sulla quale prospetta, con viabilità comunale, via Pirandello.

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



Foto 1 – esterno fabbricato

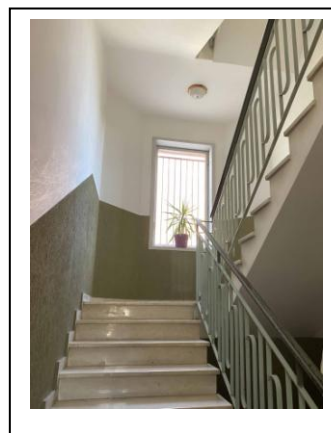
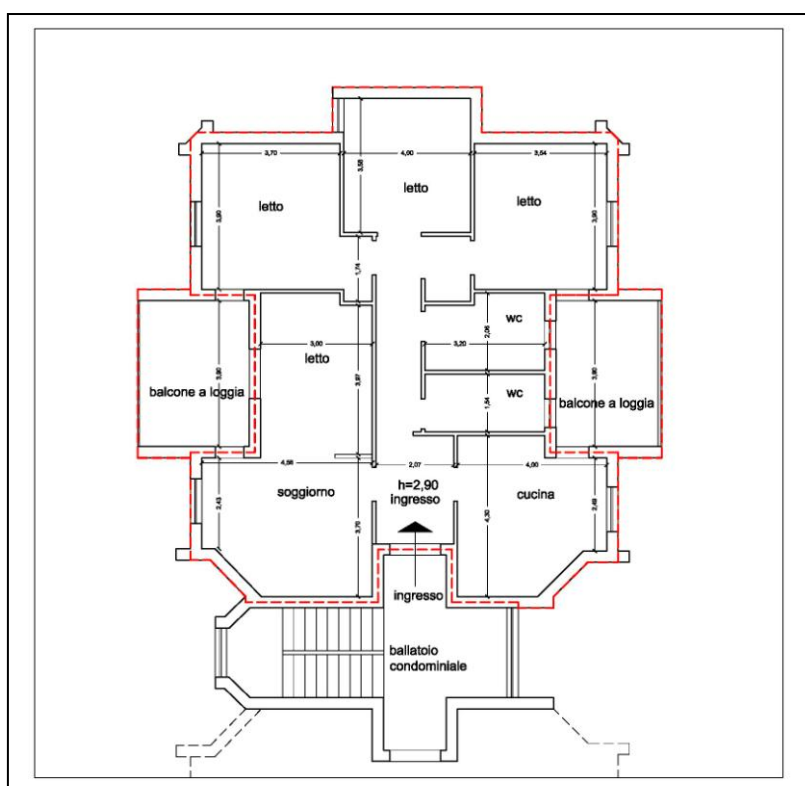


Foto 2 – ballatoio condominiale

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, quattro vani letto, bagno e doppio servizio, balconi a loggia sui prospetti est ed 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 128,00 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature; mq 12,85 di superficie coperta della veranda ad ovest realizzata in assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico; mq 13,60 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 145,40 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, in assenza di impianto centralizzato, è affidata ad una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler ad energia elettrica. L'alimentazione del piano cottura è con bombole di gas gpl. Gli infissi sono per la gran parte in lamiera di vecchissima fattura e per soli tre 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

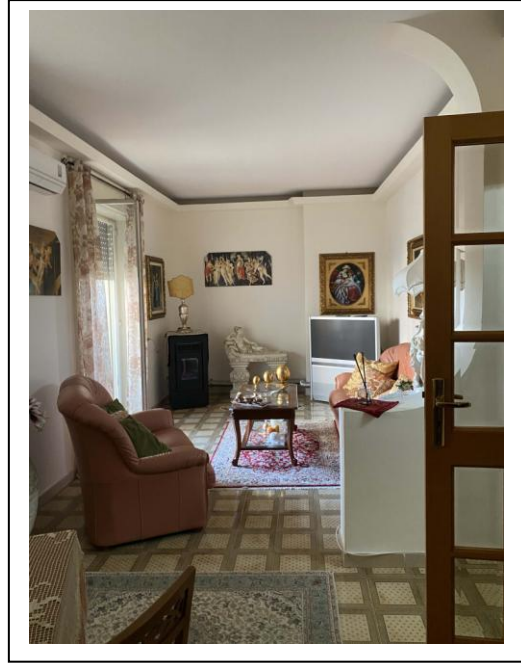


Foto 4 - interno

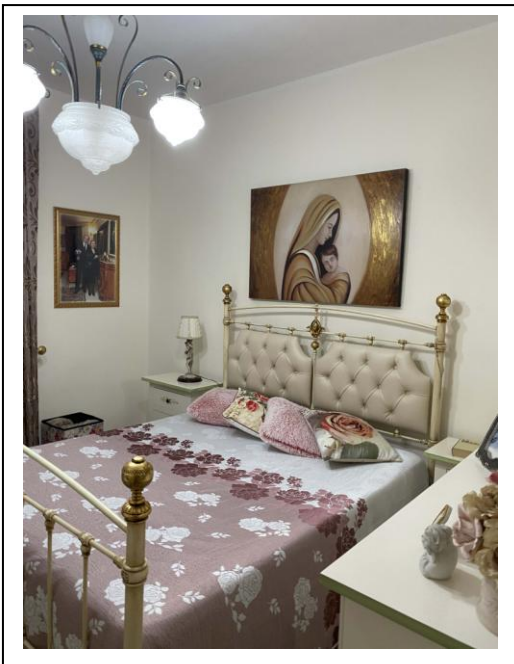


Foto 5 - interno

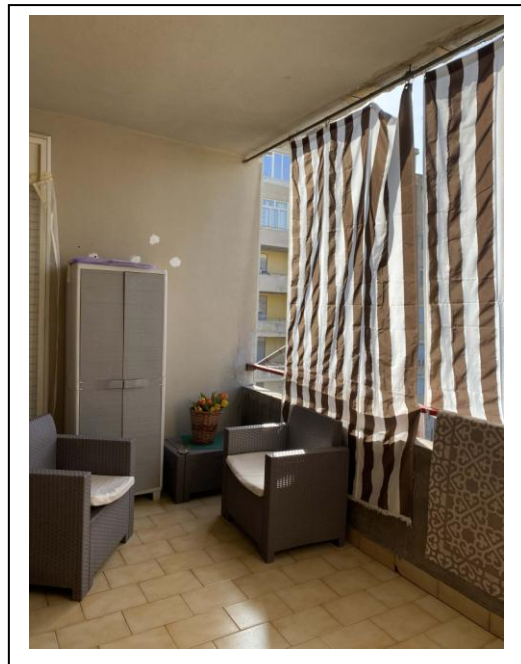


Foto 6 - interno

3. STATO DI POSSESSO:

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



traslazione definitiva.

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*

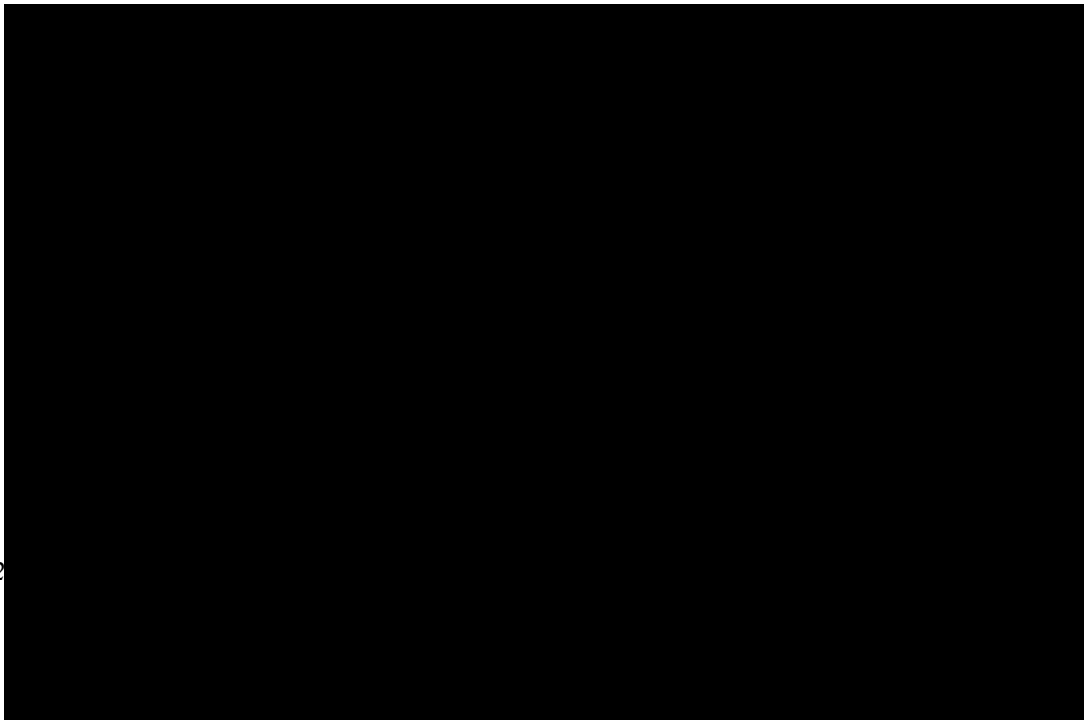
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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.

-

- 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. 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 presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva) presso il Comune di Canicattì
- (€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche) € 1.850,00

Totale spese di regolarizzazione urbanistico – edilizia € 1.850,00

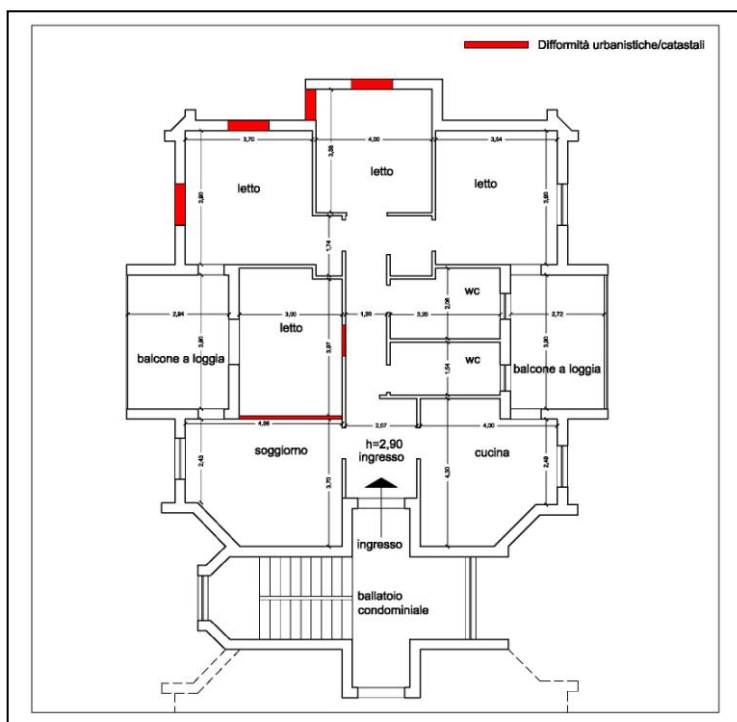
4.3.2. Conformità catastale:

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 € 2.600,00



Planimetria – individuazione difformità

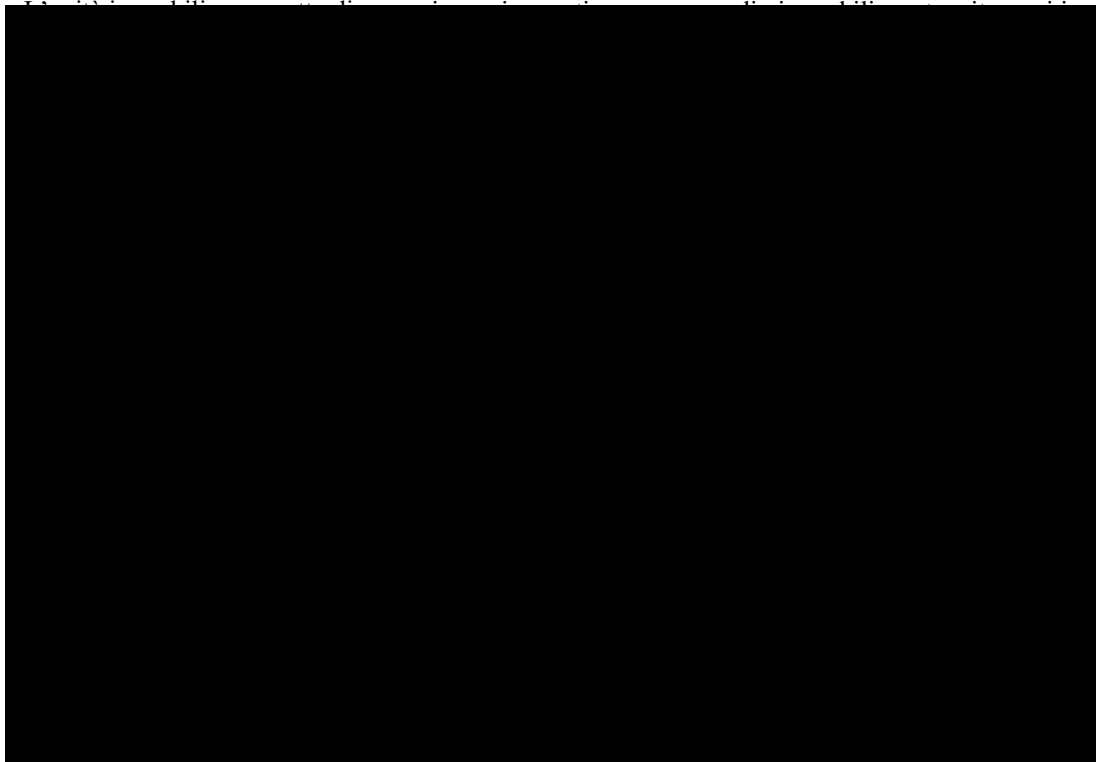
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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 13: 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	145,50	470,00	68.385,00
Valore complessivo dell'intero			68.385,00
Valore complessivo diritto e quota			68.385,00

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 insolte, di quelle eventualmente maturate successivamente alla data della perizia e per lo stato di possesso e occupazione dell'immobile.	€	10,257,75
• Rimborso delle spese condominiali insolte come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfetarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	2.600,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	12.857,75

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.** € 55.527,25
- **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**
€ 55.550,00

[Euro cinquantacinquemilacinquecentocinquanta/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