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 3

- **ALL. 3.1: Relazione di stima Lotto 3;**
- *ALL. 3.2: Elaborato Fotografico Lotto 3;*
- *ALL. 3.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 3;*
- *ALL. 3.4: Elaborati grafici Lotto 3;*
- *ALL. 3.5: Allegati documentali Lotto 3;*

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G.

Ing. Luigi Messina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 199 - PIANO 3°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Quota Proprietà

Intera proprietà (1000/1000) Ditta esecutata "[redacted]"

1.2 Tipologia Edilizia

Civile abitazione – Appartamento

1.3 Ubicazione

Via Pirandello n. 199 – 92024 Canicattì (AG) – Piano 3°

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala A]	174	A/3	4^	Vani 8,0	€ 412,34

1.5 Confini

Confina a nord, ed ovest con viabilità comunale; a est e sud in parte con spazi comuni condominiali, scala e ballatoio di piano, e in parte con subalterno 175 della stessa particella; sottostante subalterno 177 della stessa particella 1192 di piano 4°.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 199 – Edifico 1 – Scala A – al piano terzo di stabile comune di complessivi cinque 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

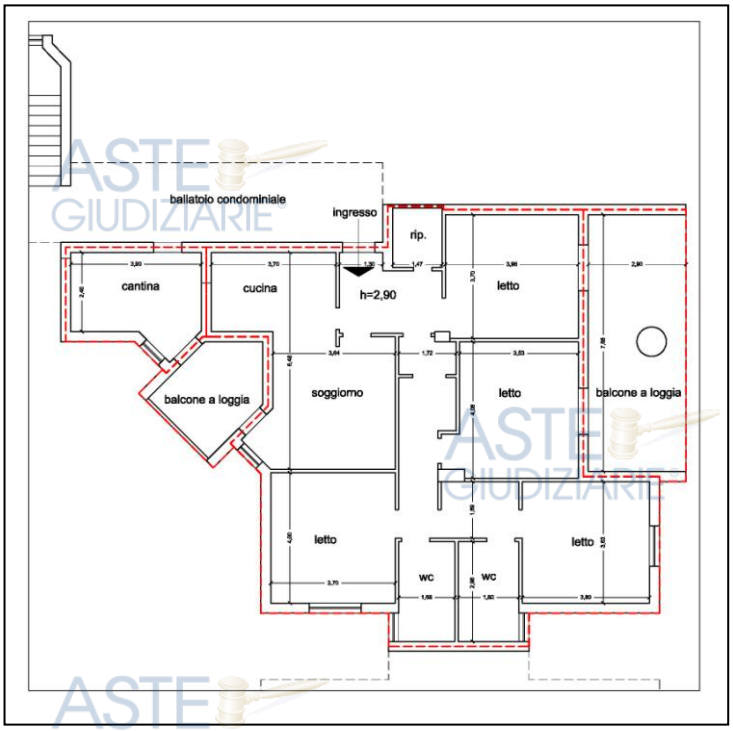
Foto 2 – ballatoio condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 a tratti mediocri che non garantiscono la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono datate ed ordinarie, senza alcun ammodernamento effettuato negli anni e presenta evidenti ammaloramenti in alcune parti degli impianti tecnologici e delle finiture parietali.

La superficie vendibile è determinata in: mq 129,90 di superficie coperta interna valutata, per intero e al lordo delle murature; mq 24,50 di superficie esterna del balcone a loggia lato est, mq 9,40 di superficie esterna del balcone a loggia lato ovest, oltre mq 12,70 di cantina ubicata al piano medesimo dell'u.i. con accesso direttamente dal ballatoio di piano e/o dal balcone a loggia posto a ovest. Queste ultime superfici sono da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3 al lordo superficie totale per complessivi mq 15,50. La complessiva superficie commerciale dell'u.i. ammonta, pertanto, a mq 145,40 circa.



Planimetria – stato di fatto

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici funzionanti e/o regolarmente in uso. Assente è la climatizzazione invernale ed estiva e la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono per la gran parte in lamiera di vecchissima fattura e non adeguati ai parametri attuali.

Adeguati, infine, risultano i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

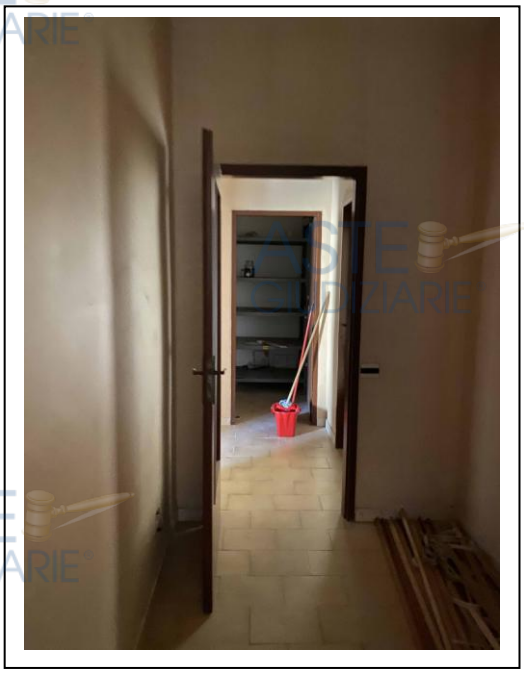


Foto 3 - interno

Foto 4 - interno

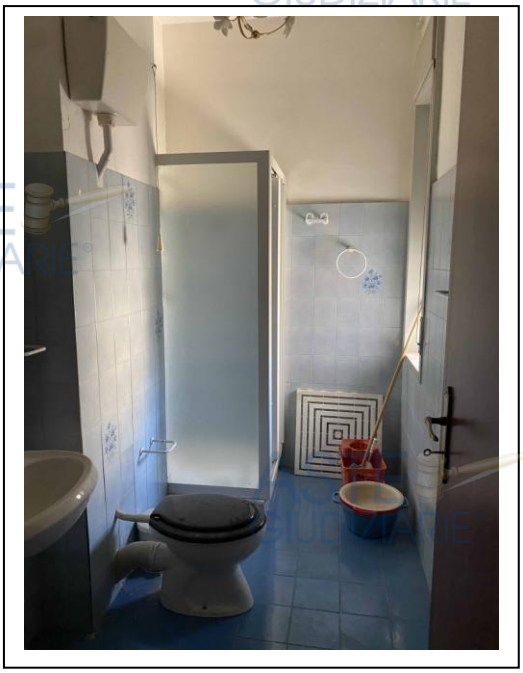


Foto 5 - interno

Foto 6 - interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

- *4.2.3. Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme per la chiusura del balcone ad ovest, di mq 9,40, realizzata con la collocazione di un infisso in alluminio sul parapetto murario.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'eventuale formale acquisizione di atto di assenzo 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.

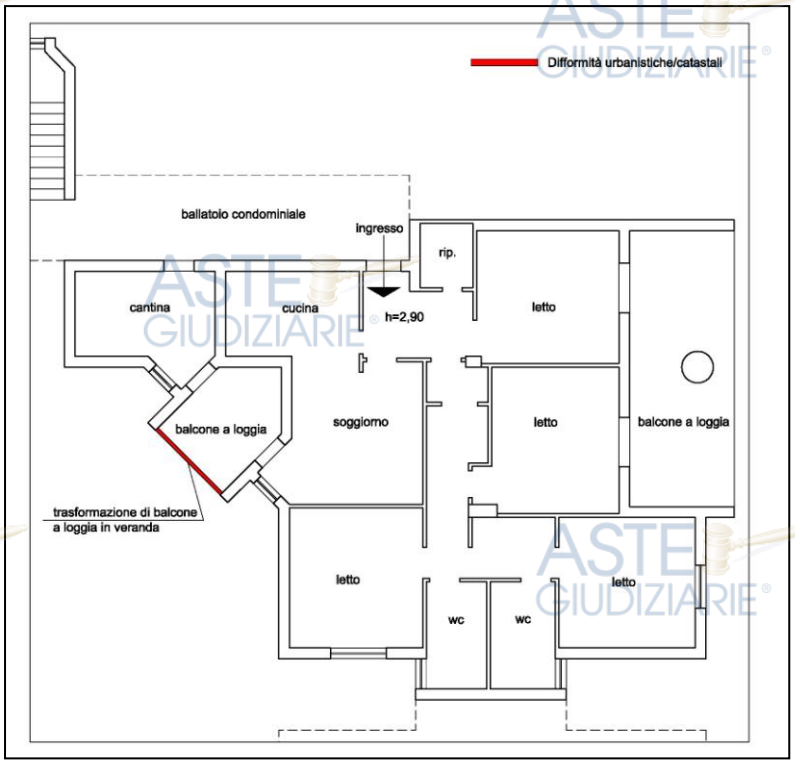
Di seguito sono indicate le lavorazioni necessarie ed i costi relativi per la messa in pristino dell'u.i.

• *Oneri: € 50,00 * mq 9,40*	**€**	**470,00**
• Totale spese per la regolarizzazione urbanistico – edilizia	**€**	**470,00**

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 per redazione pratica DOCFA	**€**	**750,00**
Totale oneri di regolarizzazione catastale	**€**	**750,00**
Totale Costi di regolarizzazione urbanistico/catastale	**€**	**1.220,00**



Planimetria – individuazione difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 3: 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	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 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	€	8.724,00
• Rimborso delle spese condominiali insolute come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	1.220,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	**€**	**9.944,00**

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.**	**€**	**48.216,00**
• **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**	**€**	**48.200,00**

[Euro quarantottomiladuecento/00]

Agrigento, marzo 2024

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009