

**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 2**

- **ALL. 2.1: Relazione di stima Lotto 2;**
- *ALL. 2.2: Elaborato Fotografico Lotto 2;*
- *ALL. 2.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 2;*
- *ALL. 2.4: Elaborati grafici Lotto 2;*
- *ALL. 2.5: Allegati documentali Lotto 2;*

Agrigento, marzo 2024

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



**LOTTO 2****APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 199 - PIANO 2°****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 2°

**1.4 Catasto**

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala A]	172	A/3	4^	Vani 8,0	€ 412,34

**1.5 Confini**

Confina a nord in parte con spazi comuni condominiali, scala e ballatoio di piano, ed in parte con subalterno 171; a sud ed est con viabilità comunale, via Pirandello, e subalterno 190, ad ovest con viabilità comunale e subalterno 171, via Pirandello; sottostante subalterno 175 della stessa particella 1192 di piano 3°.

**2. DESCRIZIONE**

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 199 – Edificio 1 – Scala A – al piano secondo 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

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

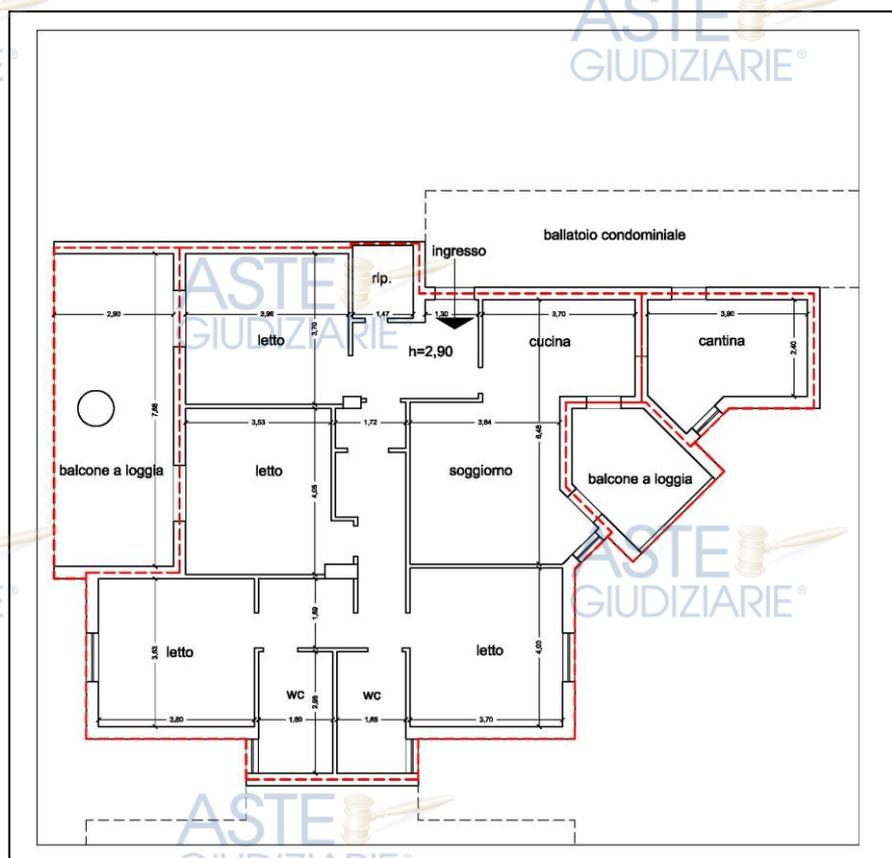
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

Publicazione 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 nord/ovest e sud/est.

Si presenta in condizioni di stato d'uso e manutenzione sufficienti che garantiscono la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono datate ed ordinarie, 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 12,66 di cantina ubicata al piano medesimo dell'u.i. con accesso direttamente dal ballatoio di piano e/o dal balcone a loggia posto ad ovest. Queste ultime superfici sono da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3 della loro 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 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 a piastre elettriche radianti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da 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 non adeguati ai parametri attuali. Adeguati, infine, risultano 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 successivamente alla 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 sotto il profilo urbanistico per diversa, seppur lieve, distribuzione degli spazi interni per la chiusura di una porta originariamente collocata tra l'ingresso e il soggiorno.

È possibile regolarizzare dette difformità tramite 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.

- Spese tecniche per 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 oneri per la regolarizzazione urbanistico – edilizia € **1.850,00**

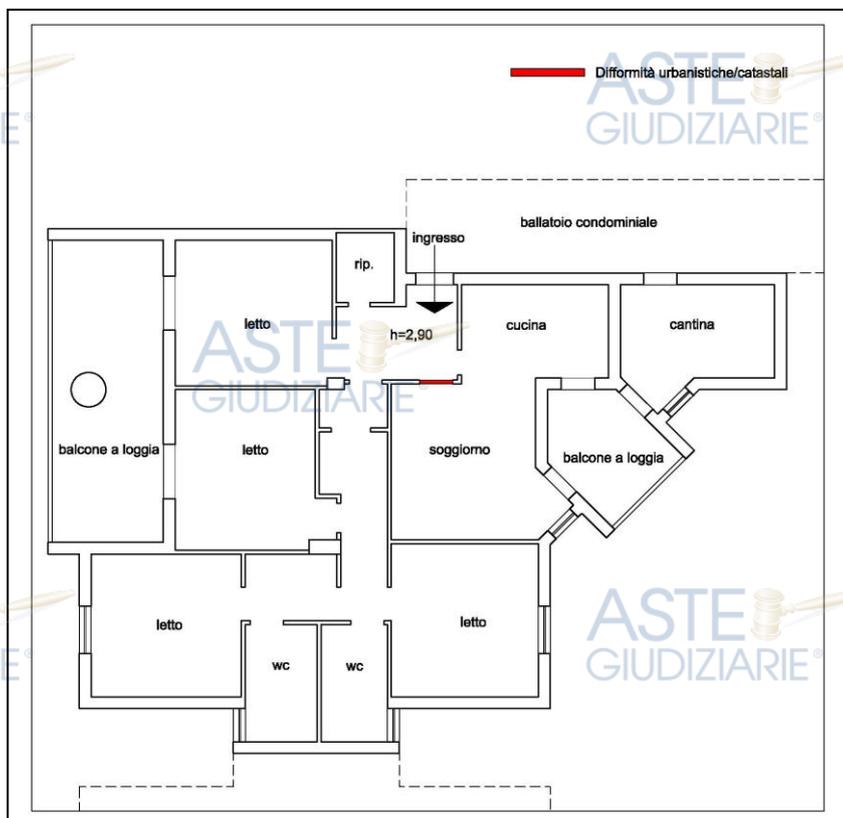
**4.3.2. Conformità catastale:**

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 per redazione pratica DOCFA € **750,00**

Totale spese di regolarizzazione catastale € **750,00**

**Totale costi di regolarizzazione urbanistico/catastale € 2.600,00**



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 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
	<b>TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	€	N/D

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Provenienza del bene:****7. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE**

Nessuna

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico - comparativo

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

Publicazione 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 2: Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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	420,00	61.068,00
Valore complessivo dell'intero			61.068,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>61.068,00</b>

**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 e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario delle spese condominiali maturate successivamente alla data della perizia	€	9.160,20
• Rimborso delle spese condominiali insolute come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	2.600,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€</b>	<b>11.760,20</b>

**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. € **49.307,80**
- 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 € **49.300,00**

**[Euro quarantanovemilatrecento/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

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