

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 9

- **ALL. 9.1: Relazione di stima Lotto 9;**
- *ALL. 9.2: Elaborato Fotografico Lotto 9;*
- *ALL. 9.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 9;*
- *ALL. 9.4: Elaborati grafici Lotto 9;*
- *ALL. 9.5: Allegati documentali Lotto 9;*

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G. N. A 556
Ing. Luigi Messina



LOTTO 9**APPARTAMENTO IN CANICATTÌ VIA PIRANDELLO N. 179 - PIANO T.****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. 179 – 92024 Canicattì (AG) – Piano T.

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 1- Scala C]	105	A/3	4 [^]	Vani 8,0	€ 412,34

1.5 Confini

Confina a nord ed ovest con sub 104 della stessa particella e con parti comun condominiali, scala e ballatoio di piano. A sud ed est, sulla quale prospetta, con viabilità comunale; sottostante subalterno 211 della stessa particella 1192 di piano °1.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 179 – Edificio I – Scala C – al piano terra 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

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

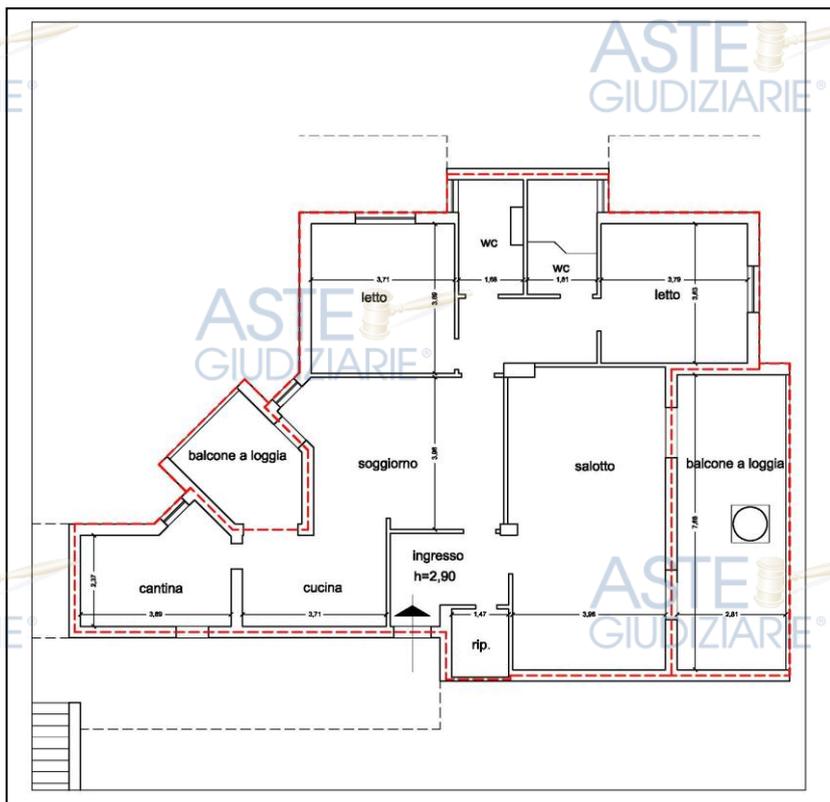
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

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, balconi a loggia sui prospetti nord e sud entrambi chiusi a veranda con infissi metallici.

Si presenta in condizioni di stato d'uso e manutenzione buone, tali da garantire la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono discrete e appaiono, in parte rinnovate.

La superficie vendibile è determinata in: mq 142,57 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature; mq 9,40 di superficie coperta della veranda a nord realizzata in assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico; mq 24,50 di superficie esterna del balcone a loggia lato sud, queste ultime da valutarsi per superficie convenzionale pari ad 1/3. La complessiva superficie commerciale ammonta, pertanto, a mq 153,90 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 è affidata ad impianto di riscaldamento a caldaia alimentata a gas metano, così come la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono 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:



trascrizione 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:



Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

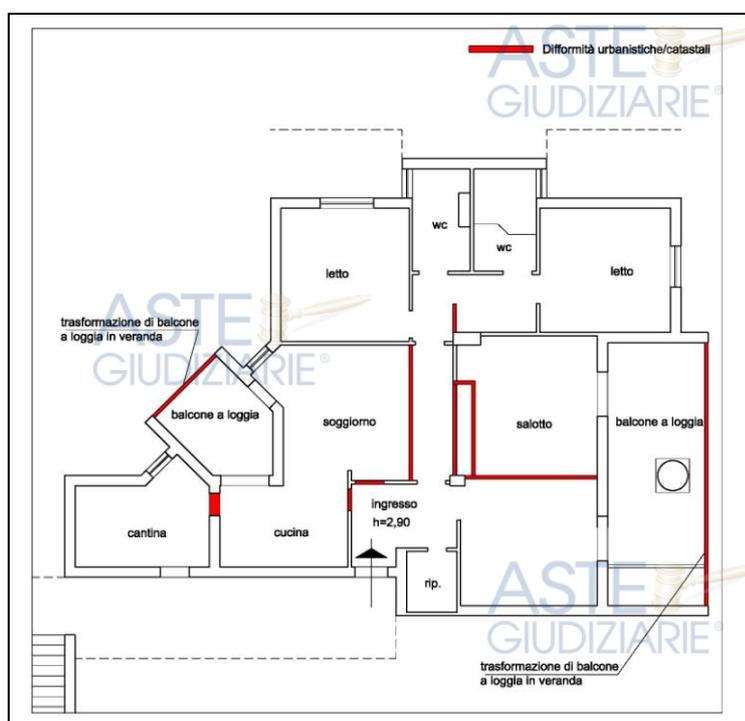
Non conforme per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura del balcone ad ovest realizzata con la collocazione di un infisso in alluminio sul parapetto murario. Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'eventuale formale acquisizione di atto di assenso da parte del Condominio 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.

• Spese tecniche per 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)	
Oneri: € 50,00 * mq 29,10	€ 1.455,00
Totale spese per la regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 3.305,00

4.3.2. Conformità catastale:

Non conforme per mancato allineamento tra la planimetria registrata agli atti dell'Agencia 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'Agencia 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 costi di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 4.055,00



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 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

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 9: 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	153,90	500,00	76,950,00
Valore complessivo dell'intero			76,950,00
Valore complessivo diritto e quota			76,950,00

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.	€	11.542,50
• Spese forfetarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	4.055,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	15.597,50

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. € 61.352,50
 - 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 € 61.350,00
- [Euro sessantunomilatrecentocinquanta/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