

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 4

- **ALL. 4.1: Relazione di stima Lotto 4;**
- *ALL. 4.2: Elaborato Fotografico Lotto 4;*
- *ALL. 4.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 4;*
- *ALL. 4.4: Elaborati grafici Lotto 4;*
- *ALL. 4.5: Allegati documentali Lotto 4;*

Agrigento, marzo 2024

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



LOTTO 4**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

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]	175	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 174; a sud ed est con viabilità comunale, via Pirandello, e subalterno 193, ad ovest con via viabilità comunale e subalterno 174; sottostante subalterno 178 della stessa particella 1192 di piano 4°.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 199 – Edificio 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

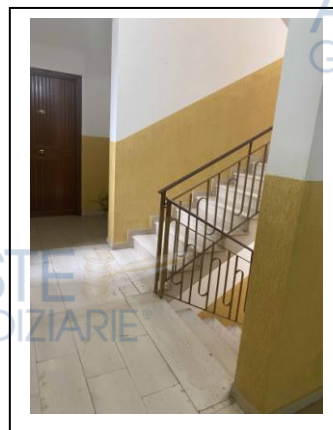


Foto 2 – ballatoio condominiale

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

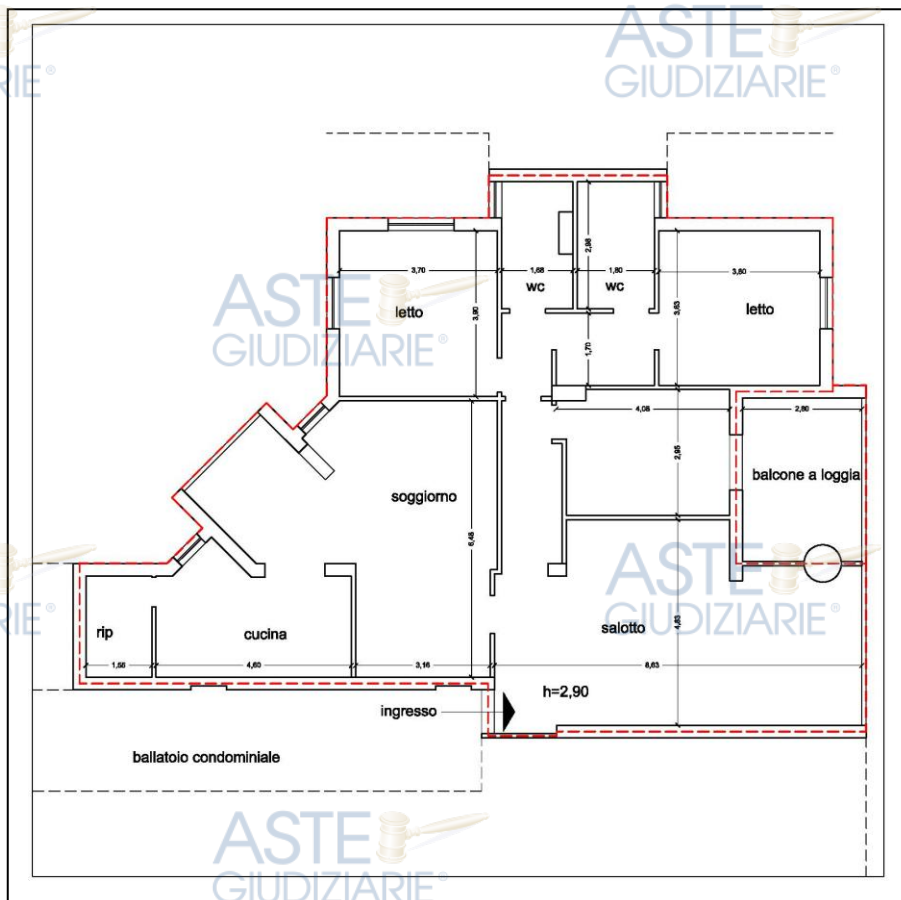
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

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

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 più che buone tali da garantire la sua immediata e comoda abitabilità. Le rifiniture sono più che buone e non ordinarie, grazie a qualche ammodernamento effettuato negli anni (pavimenti in parquet, tinteggiature e impianti tecnologici rinnovati).

La superficie vendibile è determinata in complessivi mq 168,20 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature. Detta metratura comprende anche l'originaria cantina di piano che a seguito di lavori di ristrutturazione è stata del tutto trasformata in superficie utile e inglobata all'interno dell'u.i., oltre parte delle verande a loggia la cui chiusura è stata realizzata in totale assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico.



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 sono affidate alla caldaia murale alimentata a gas. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro camera ma non a taglio termico. Adeguati i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.

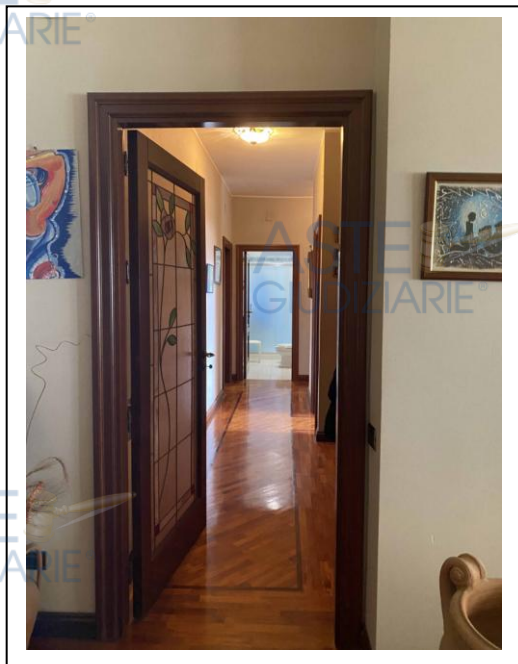


Foto 3 - interno

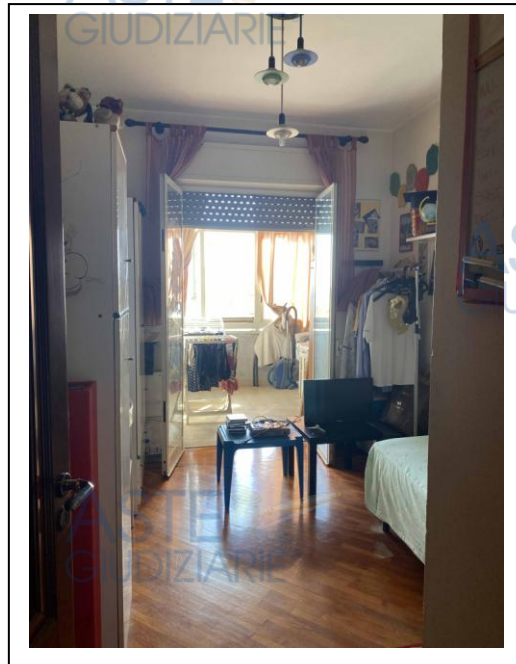


Foto 4 - interno

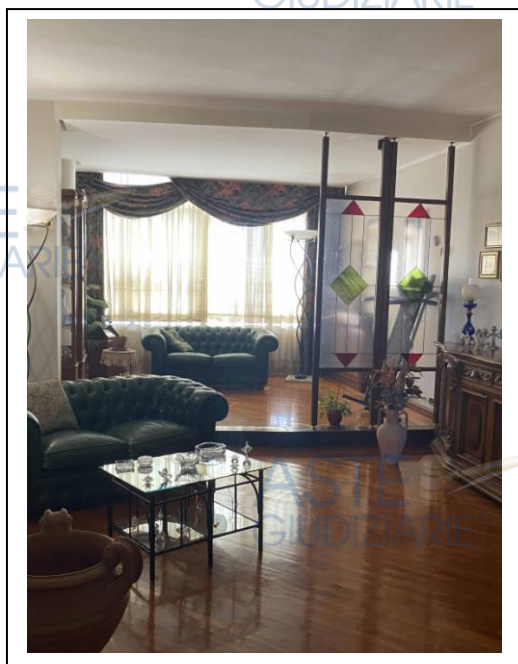


Foto 5 - interno

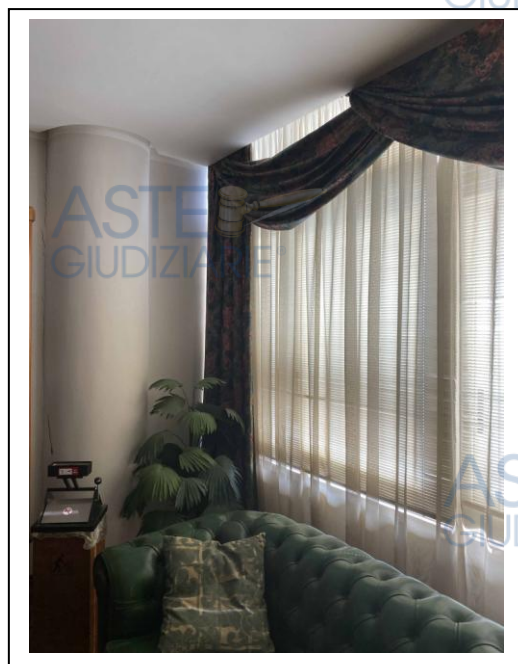


Foto 6 - interno

3. STATO DI POSSESSO:

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



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

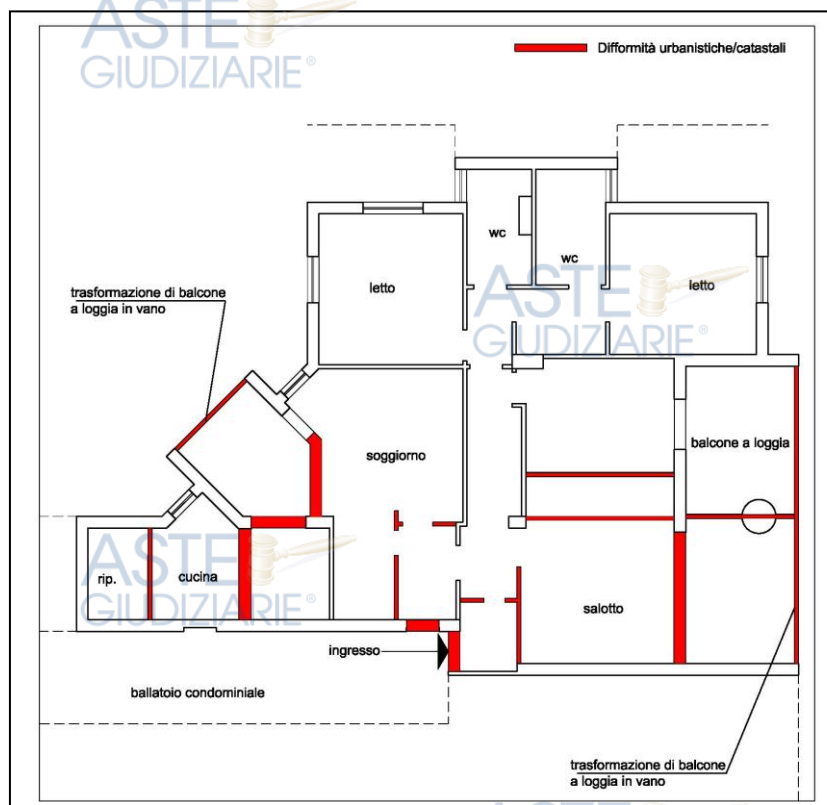
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme per la chiusura dei balconi a loggia trasformati in verande chiuse mediante collocazione di infissi in alluminio sul parapetto murario e parziale demolizione di tompagno di muratura esterna. Si esclude, pertanto, la regolarità urbanistica ed edilizia per l'ampliamento abusivo di superficie utile e incremento di volumetria dell'unità immobiliare. Le irregolarità non possono essere sanate e devono pertanto necessariamente essere eliminate eseguendo lavori edilizi atti a ricondurre l'unità immobiliare alla sua originaria costituzione planivolumetrica, che possono sommariamente indicarsi come segue: ricostruzione muro di tompagno e collocazione ivi di nuovi infissi balcone.

In siffatto modo il mantenimento della veranda chiusa con versamento degli oneri di cui all'art. 20 della LR 4/2003.

I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia sono:

• Costi delle opere di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 5.000,00
• Spese tecniche presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva)	
• (€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche)	€ 1.850,00
• Oneri: € 50,00 * 29,10	€ 1.455,00
Totale spese di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 8.305,00



Planimetria – individuazione difformità

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

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 e pertanto per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura del balcone ad ovest di mq 13,60, realizzata con la collocazione di un infisso in alluminio sul parapetto murario.

Per tali difformità è necessario procedere, previo anche l'eventuale formale acquisizione di atto di assenso da parte del Condominio, alla presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. al Comune di Canicatti con relativo pagamento di oneri ex art. 20 L.R. 4/2003 e sanzione ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001.

• Costo della regolarizzazione catastale	€	750,00
Totale oneri di regolarizzazione catastale	€	750,00
Totale Costi di regolarizzazione urbanistico/catastale	€	9.055,00

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:**

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

Esperto del Giudice: 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

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 4: 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	168,20	530,00	89.146,00
Valore complessivo dell'intero			89.146,00
Valore complessivo diritto e quota			89.146,00

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 insolite, di quelle eventualmente maturate successivamente alla data della perizia e per lo stato di possesso e occupazione dell'immobile.	€	13.371,90
• Rimborso delle spese condominiali insolite come da nota dell'Amministratore	€	N/D
• Spese forfetarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	9.055,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	22.426,90

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

Esperto del Giudice: 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



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. € 66.719,10
- 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 € 66.700,00

[Euro sessantaseimilasettecento/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

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

