

**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 1**

- **ALL. 1.1: Relazione di stima Lotto 1;**
- *ALL. 1.2: Elaborato Fotografico Lotto 1;*
- *ALL. 1.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 1;*
- *ALL. 1.4: Elaborati grafici Lotto 1;*
- *ALL. 1.5: Allegati documentali Lotto 1;*

*Agrigento, marzo 2024*

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



**LOTTO 1****APPARTAMENTO IN CANICATTÌ - VIA PIRANDELLO N. 199 - PIANO 1°****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 1°

**1.4 Catasto**

| Catasto | Foglio | Particella                    | Sub | Categoria | Classe         | Consistenza | Rendita  |
|---------|--------|-------------------------------|-----|-----------|----------------|-------------|----------|
| Urbano  | 54     | 1192<br>[Edificio 1- Scala A] | 167 | A/3       | 4 <sup>^</sup> | Vani 8,0    | € 412,34 |

**1.5 Confini**

Confina a nord, est ed ovest sulla quale prospetta con viabilità comunale, via Pirandello; a sud/ovest con parti comuni condominiali, scala e ballatoio di piano, e con subalterno 168 della stessa particella; sottostante subalterno 170 della stessa particella 1192 di piano 2°.

**2. DESCRIZIONE**

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

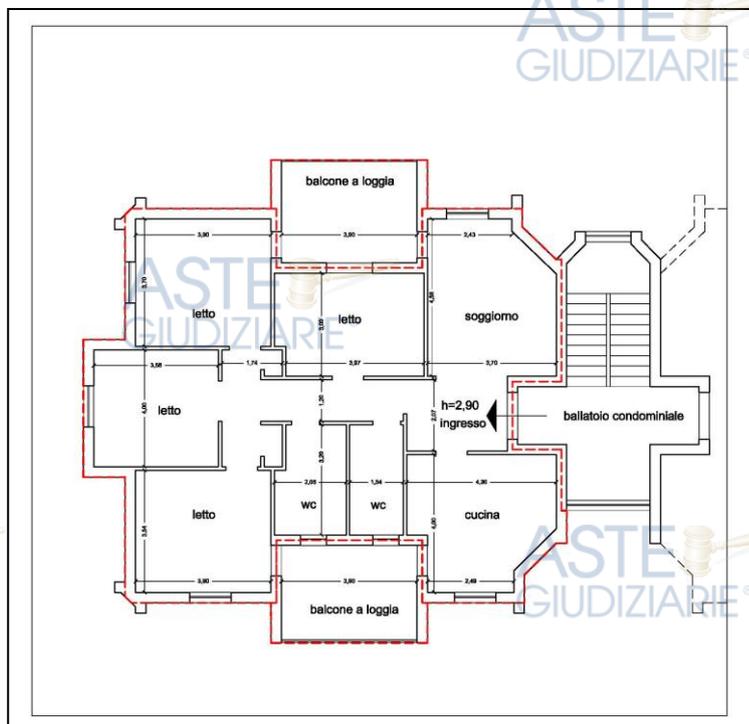
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

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 est e analogo chiuso a veranda con infissi metallici sul fronte 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 al lordo delle murature oltre mq 13,60 di superficie coperta del balcone a nord/ovest realizzata in assenza di autorizzazioni o atti di assenso urbanistico e mq 12,84 di superficie esterna del balcone a loggia lato sud/est, queste ultime da valutarsi quale superficie convenzionale pari ad 1/3. La complessiva superficie commerciale ammonta, pertanto, a mq 136,80 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 due 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE

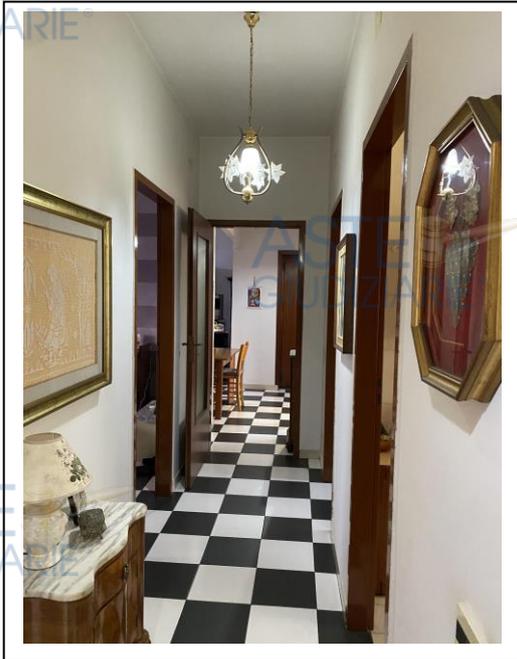


Foto 3 - interno

ASTE  
GIUDIZIARIE

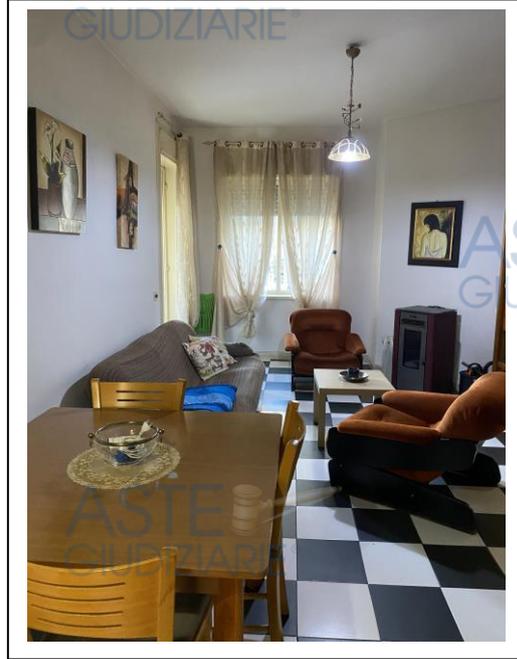


Foto 4 - interno

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 5 - interno

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 6 - interno

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



### 3. STATO DI POSSESSO:

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

- a) contratto preliminare di vendita stipulato in data 06/04/1987 e registrato a Canicattì (Ag) il 14/04/1987 al n. 1227 Serie 3,



### 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.

•

•

4.2.



**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 di mq 13,60, 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.

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

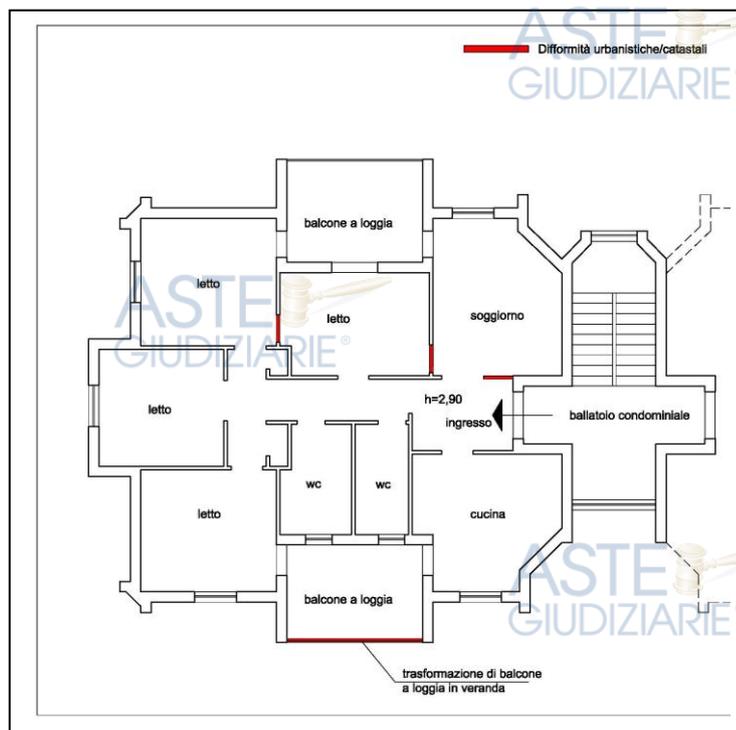
|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| • Spese tecniche per presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva) presso il Comune di Canicattì |   |                   |
| • (€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 circa per Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche)                 | € | <b>1.850,00</b>   |
| • Oneri: € 50,00 * mq 13,60  | € | <b>680,00</b>     |
| Totale spese per la regolarizzazione urbanistico – edilizia  |   | € <b>2.530,00</b> |

**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 | € | <b>750,00</b>   |
| Totale oneri di regolarizzazione catastale                           |   | € <b>750,00</b> |

**Totale Costi di regolarizzazione urbanistico/catastale € 3.280,00**



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 della presumibile 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

**8.2. Fonti di informazione**

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

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 1: 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<br>(mq) | Valore Unitario<br>(€/mq) | Valore Complessivo<br>(€) |
|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Superficie Residenziale                   | 136,80                         | 450,00                    | 61.560,00                 |
| Valore complessivo dell'intero            |                                |                           | 61.560,00                 |
| <b>Valore complessivo diritto e quota</b> |                                |                           | <b>61.560,00</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, 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. € 9.234,00
- Spese forfettarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.280,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

**Totale detrazioni € 12.514,00**

- 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. € 49.046,00**
- 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 € 49.050,00**

[Euro quarantanovemilacinquanta/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