

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 14

- **ALL. 14.1: Relazione di stima Lotto 14;**
- *ALL. 14.2: Elaborato Fotografico Lotto 14;*
- *ALL. 14.3: Individuazione immobile e documentazione catastale Lotto 14;*
- *ALL. 14.4: Elaborati grafici Lotto 14;*
- *ALL. 14.5: Allegati documentali Lotto 14;*

Agrigento, marzo 2024

L'E.d.G. N. A 556

Ing. Luigi Messina

Sez. A
Ordine
della Provincia
di Agrigento
Dott. Ing.
Luigi
Messina

LOTTO 14**APPARTAMENTO IN CANICATTI' VIA PIRANDELLO N. 141 - PIANO 9°****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. 141 – 92024 Canicattì (AG) – Piano 9°

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	54	1192 [Edificio 2]	274	A/3	4^	Vani 6,5	€ 309,25

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 273 della stessa particella.

2. DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Canicattì (Ag) via Pirandello civico 141 – Edificio 2 posto al piano nono di stabile comune di complessivi dieci 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

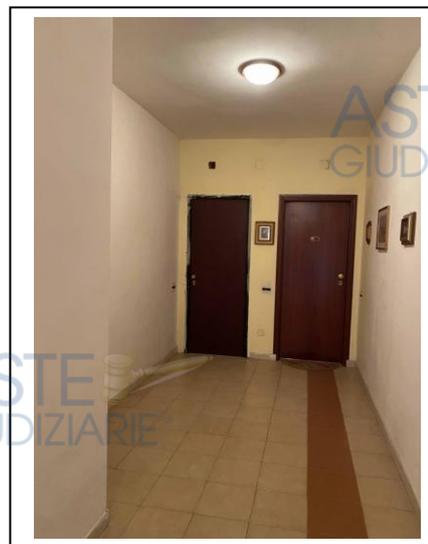


Foto 2 – ballatoio condominiale

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue

Custode Giudiziario: Dott. Alessandro Cillino

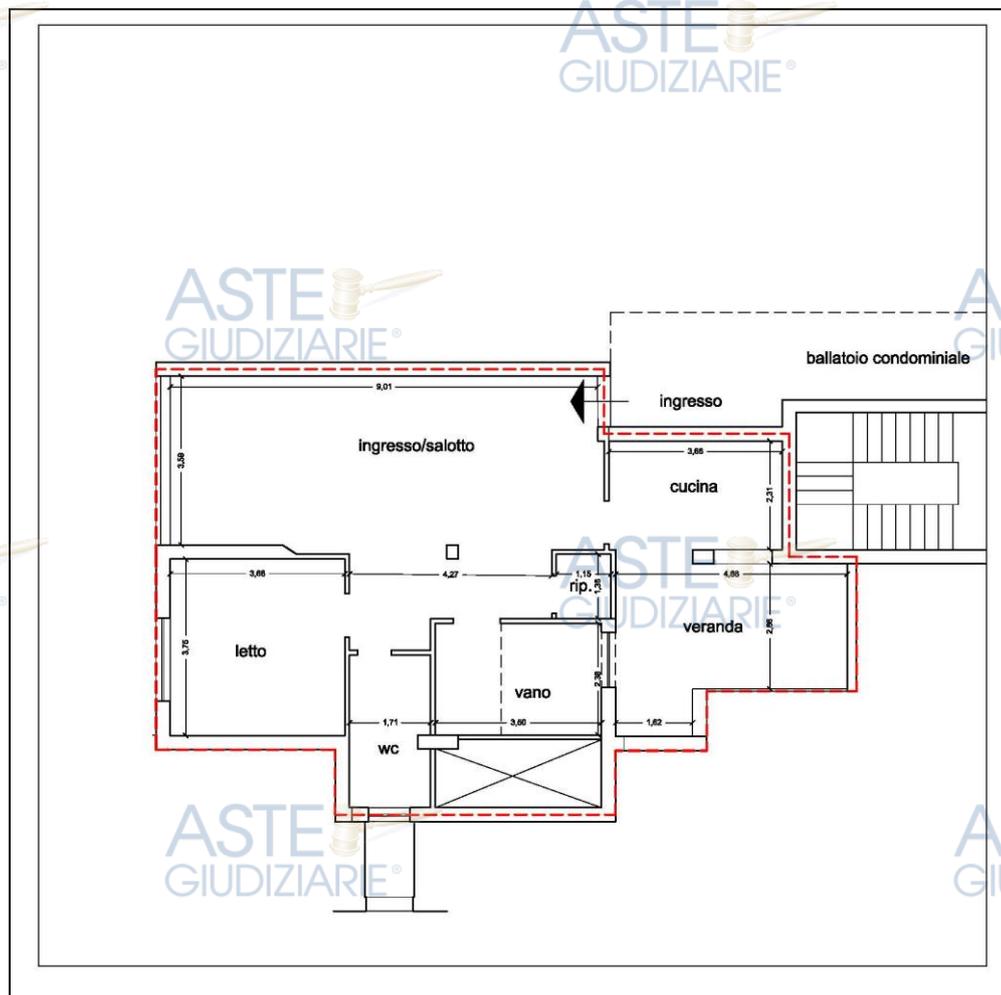
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

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, un vano letto, bagno e ripostiglio, balcone a loggia sul prospetto nord e sud chiuse a veranda con parziale demolizione delle murature di tombagno esterna condominiale che ha, di fatto, generato senza alcun titolo abilitativo un aumento di superficie utile.

Si presenta in condizioni di stato d'uso e manutenzione mediocri che non garantiscono la sua immediata abitabilità. Le rifiniture sono datate ed ordinarie, e a tratti presenta evidenti segni di ammaloramento di parti delle finiture.

La superficie vendibile è determinata in: mq 112,80 di superficie coperta interna valutata per intero e al lordo delle murature. L'unità immobiliare non è dotata di impianti funzionanti e/o regolarmente in uso e, di fatto, appare in stato di abbandono. Adeguati i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.



Planimetria – stato di fatto



Foto 3 - interno



Foto 4 - interno



Foto 5 - interno



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:

In possesso della procedura.

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.

•

• 4.2.3. 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 con parziale demolizione di muratura di tomba esterna condominiale e conseguente aumento senza titolo abilitativo di volumetria e superficie utile. Si esclude, pertanto, la regolarità urbanistica.

L'irregolarità non può essere sanata e dev'essere necessariamente eliminata, eseguendo lavori

edilizi atti a ricondurre l'unità immobiliare alla sua originaria costituzione planivolumetrica che possono sommariamente indicarsi come segue: ricostruzione del muro di tompagno in precedenza demolito e collocazione ivi di nuovi infissi balcone.

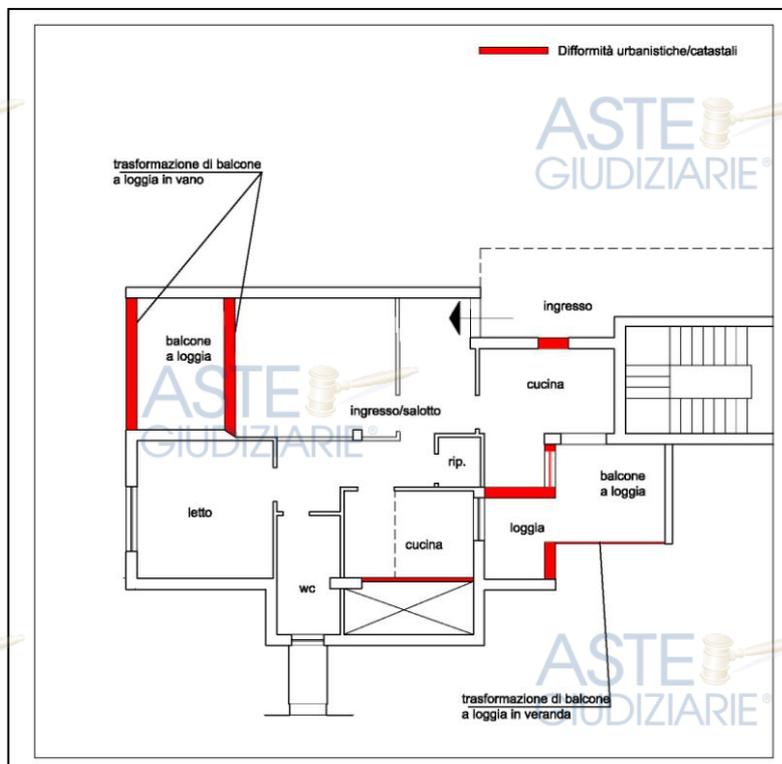
I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia sono:

• Costi degli interventi per le opere di regolarizzazione urbanistico - edilizia	€ 4.500,00
• Spese tecniche presentazione pratica amministrativa (CILA tardiva) Comune di Agrigento (€ 1.000,00 Sanzione - € 100,00 Diritti e Bolli - € 750,00 Spese tecniche)	€ 1.850,00
• Oneri 20,30 mq * € 50,00	€ 1.015,00
Totale oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 7.365,00

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	€ 750,00
Totale oneri di regolarizzazione catastale	€ 750,00
Totale oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 8.115,00



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le informazioni di dettaglio assunte relativamente alle spese di natura condominiale offrono quanto appresso:

5.1	Spese ordinarie annue presumibili di gestione condominiale dell'immobile in corso	€	420,00
5.2	Spese straordinarie di gestione immobile insolute	€	2.913,00
5.3	Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia	€	4.787,32
TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€	7.700,32

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

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 14: 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	112,80	460,00	51.888,00
Valore complessivo dell'intero			51.888,00
Valore complessivo diritto e quota			51.888,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Prospetto delle riduzioni di valore della stima

• Riduzione percentuale del valore complessivo pari al 10% 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.	€	5.188,80
• Rimborso delle spese condominiali insolute come da nota dell'Amministratore	€	7.700,32
• Spese forfetarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	8.115,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale detrazioni	€	21.004,12

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. € 30.883,88
 - 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 € 30.885,00
- [Euro trentamilaottocentottantacinque/00]

Agrigento, marzo 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®