

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Procedura Esecutiva N.R.G.E. 144/2019**

**Giudice delle Esecuzione**  
**Dott.ssa Beatrice Ragusa**

Creditore procedente

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

Contro

**XXXXXX XXXXXX**

**LOTTO 2**

**ELABORATO PERITALE**

**Immobili residenziali fatiscenti siti in Campobello di Licata**  
**Censiti al Catasto Fabbricati**  
**foglio 19 mappale 418 sub 2 via Umberto n° 23**  
**foglio 19 mappale 418 sub 3 via Umberto n° 25**  
**foglio 19 mappale 417 via Umberto n° 19**  
**foglio 19 mappale 422 sub 1 via Crispi n° 26**

L'esperto  
**Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti, nominato C.T.U. in data 03/06/2020, prestava giuramento telematico in data 09/06/2020 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro XXXXXX XXXXXX.

In data 25/06/2020, lo scrivente, ha dato l'inizio alle operazioni peritali con il relativo sopralluogo nei cespiti censiti al N.C.E.U. del comune di Campobello di Licata al foglio 19 mappale 418 sub 2 via Umberto n° 23, foglio 19 mappale 418 sub 3 via Umberto n° 25, foglio 19 mappale 417 categoria A/5 via Umberto n° 19, foglio 19 mappale 422 sub 1 categoria A/5 via Crispi n° 26, tutti di categoria A/5 posti al piano terra. Durante il sopralluogo di rito, non ha avuto possibilità di accesso alle parti che costituiscono le unità immobiliari, per l'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture in oggetto, ove mostravano parti di elementi strutturali crollate. Per l'identificazione dei cespiti e per la consistenza con il relativo calcolo delle superfici utili, il sottoscritto a tenuto conto degli elaborati grafici dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 22/04 del 03/02/2004 prot 1548, per la quale mai il Comune di Campobello di Licata ha rilasciato titoli abilitativi edilizi (Concessione Edilizia o altri procedimenti dia altra natura) rimanendo non evasa in attesa d'integrazione ("Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato, sito tra la via Crispi e la via Umberto, zona A, foglio 19, part. 418 sub 2, 418 sub 3, 422 sub 1, 419, 417"). La pratica edilizia in esame, è stata trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata con nota protocollo 4459 del 02/03/2021 per i cespiti oggetto di Esecuzione).

## Beni in Campobello di Licata (Agrigento)

### Lotto 2



#### 1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I cespiti oggetto di pignoramento si trovano in prossimità di un complesso immobiliare ottocentesco conosciuto come palazzo "Riolo-Napolitano" ex "Bella Rosa". I cespiti sono distinti in quattro unità immobiliari distinti e indipendenti posti tutti al piano terra.

Gli immobili sono posti all'interno del centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è catalogato dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG con il simbolo "M" – vincolo di rispetto monumentale.

Caratteristica zona: Residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.  
Servizi della zona: asilo nido (ottimo), farmacie (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media (ottimo)

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



**A. Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 23, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 418 sub 2, categoria A/5 piano terra.**

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 418 sub 3 (cespite facente parte del pignoramento), a ovest con via Umberto a nord con la particella 418 sub 1, a est con la particella 420.

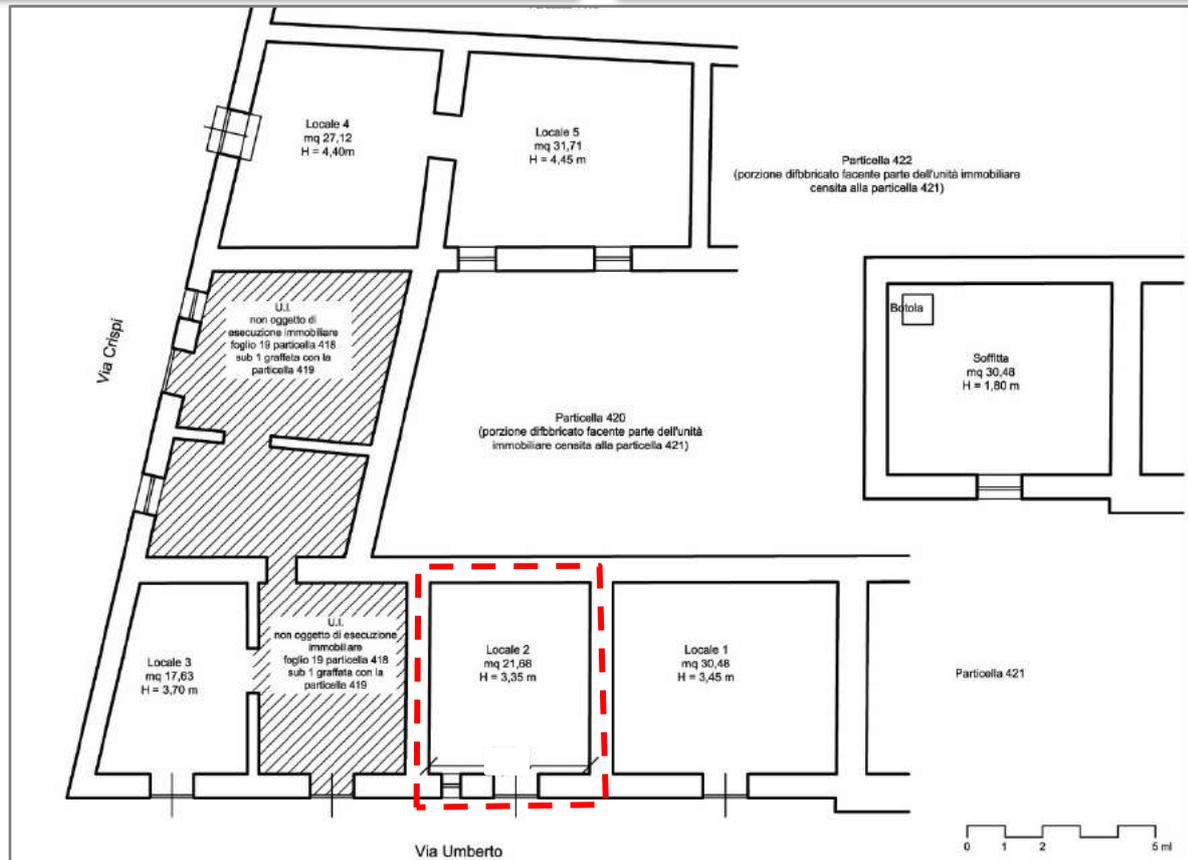
Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **21,68** con un'altezza media utile di ml 3,35.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati comune di Campobello di Licata									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
19	418	2	1		A/5	2	1 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 63 m <sup>2</sup>	Euro 31,50

Indirizzo: via Umberto n. 23 piano: terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**B. Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 25, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 418 sub 3, categoria A/5 piano terra e soffitta.**

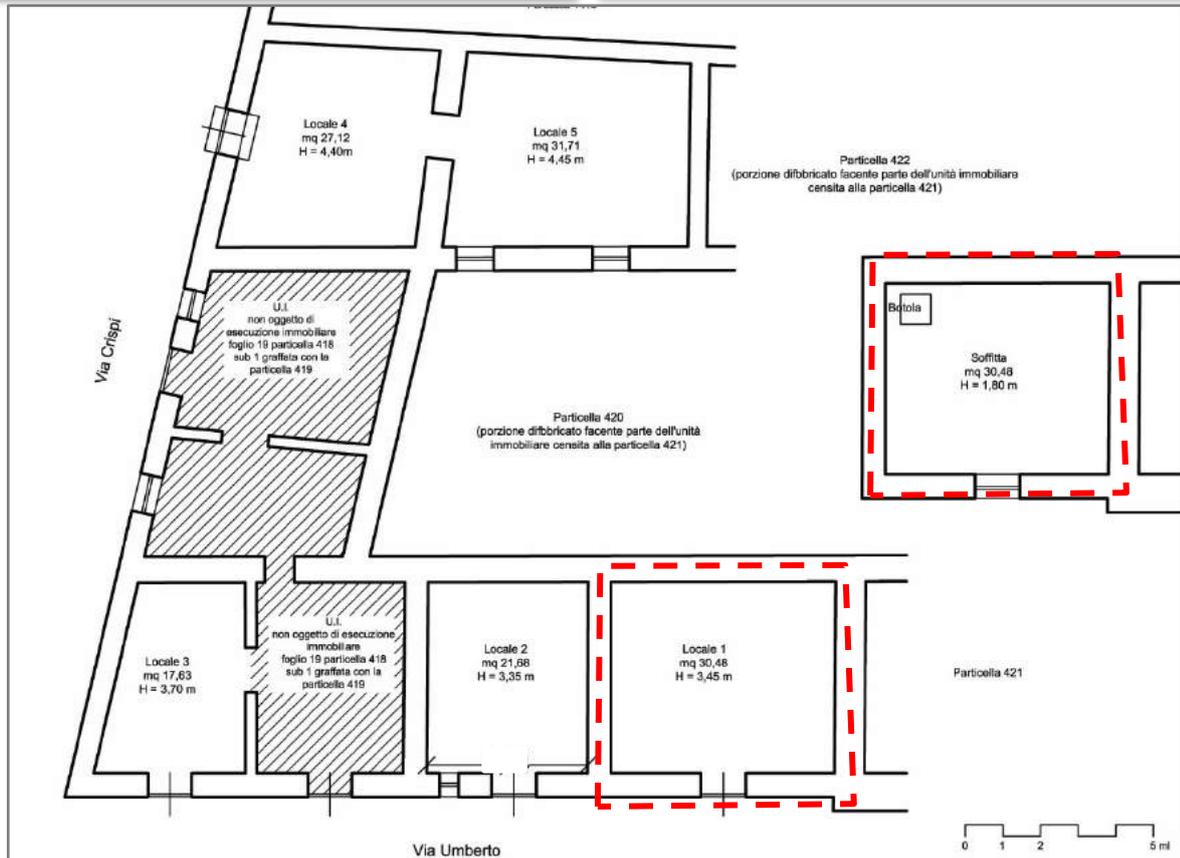
Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 421 (cespite facente parte del pignoramento), a ovest con via Umberto a nord con la particella 418 sub 2 (cespite facente parte del pignoramento), a est con la particella 420.

Posto al piano terra, e soffitta, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **61,00** con un'altezza media utile di ml 3,45.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati comune di Campobello di Licata									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
19	418	3	1		A/5	3	1,5 vani		Euro 55,78
Indirizzo: via Umberto n. 25 piano: terra									



**C. Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 19, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 417, categoria A/5 piano terra.**

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

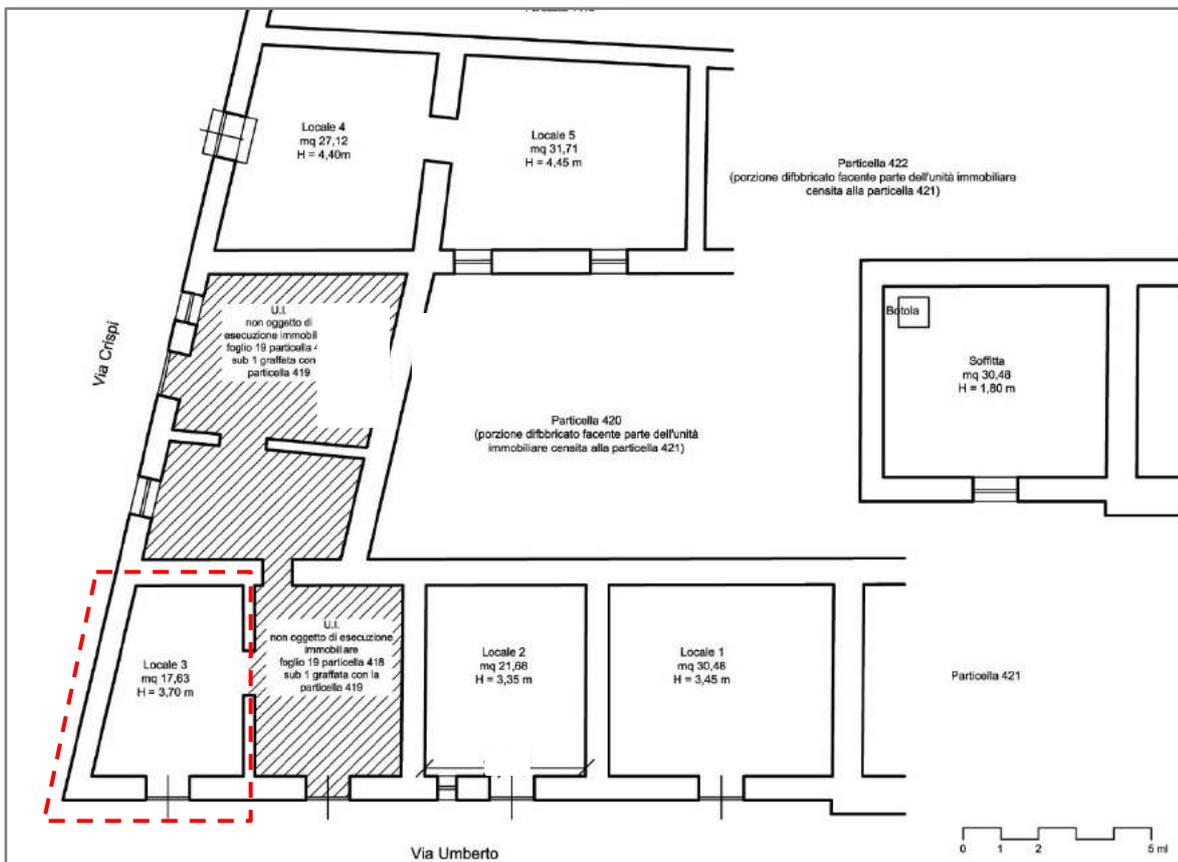
Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 418 sub 1, a ovest con via Umberto a nord con via Crispi, a est con la particella 419.

Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **17,63** con un'altezza media utile di ml 3,70.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati comune di Campobello di Licata									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
19	417		1		A/5	3	1,5 vani		Euro 55,78

Indirizzo: via Umberto n. 17 piano: terra



**D. Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Crispi n° 26, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 422 sub 1, categoria A/5 piano terra.**

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

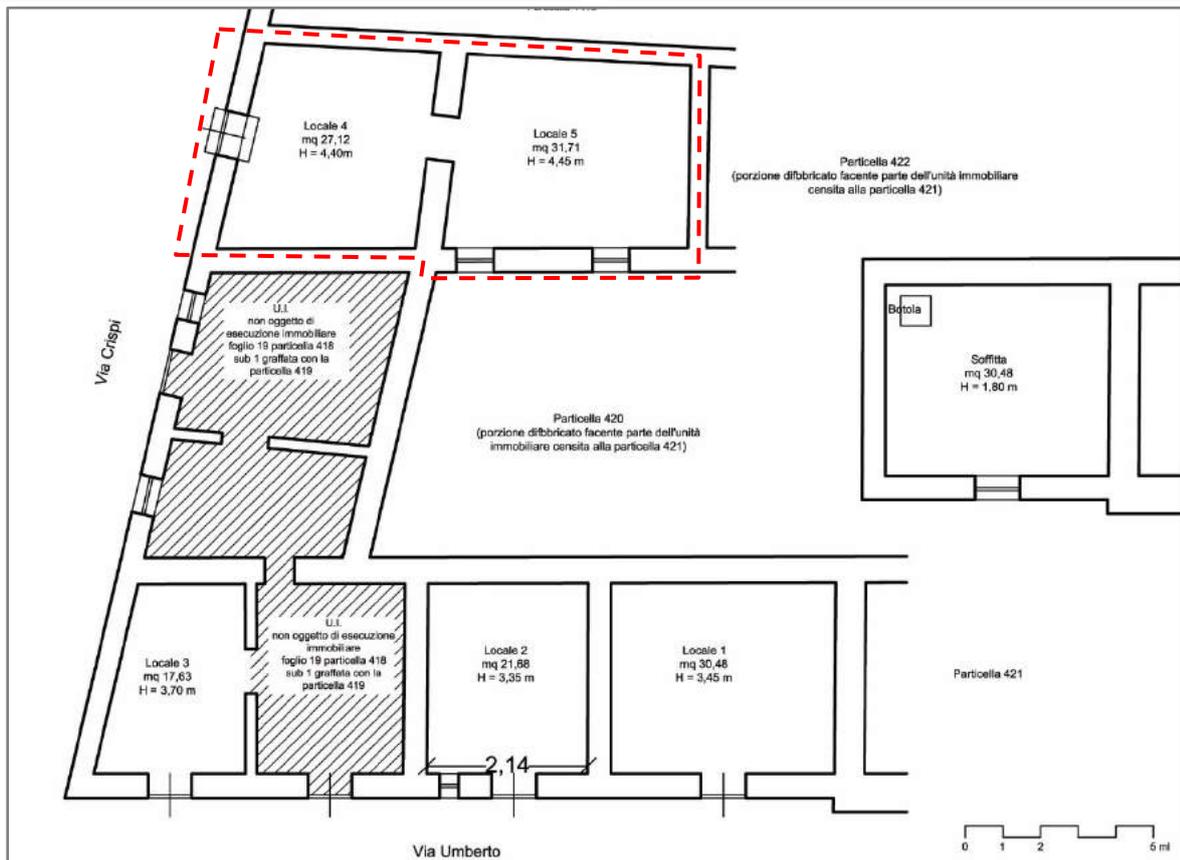
Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la parte di unità immobiliare graffiata con la particella 421, a ovest con le particelle 420 e 419, a est con la particella 415 e a nord con via Crispi.

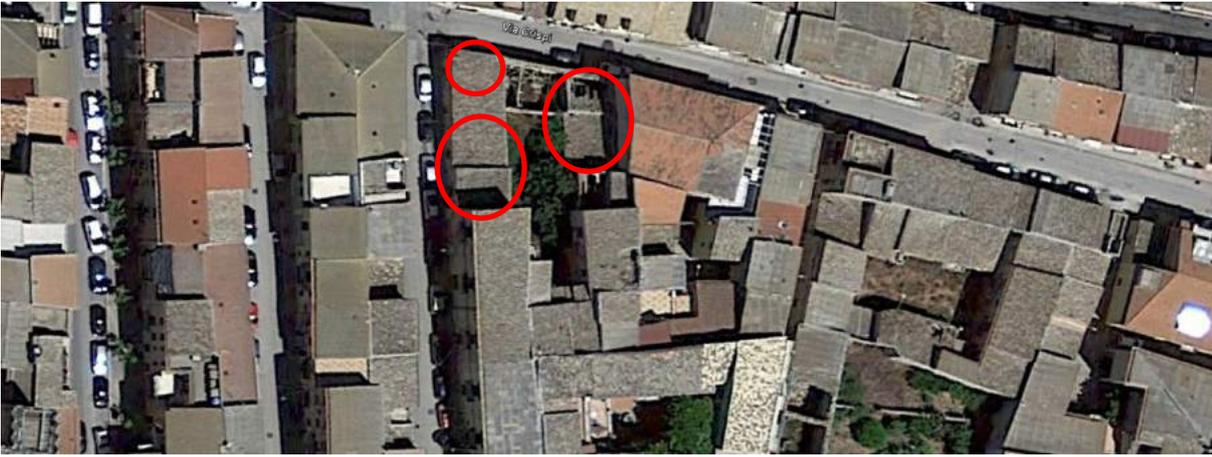
Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **58,83** con un'altezza media utile di ml 4,45.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati comune di Campobello di Licata									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
19	422	1	1		A/5	2	2 vani		Euro 63,01

Indirizzo: via Crisi n. 22 piano: terra





### 3. STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del Lotto 2 sono utilizzati dal signor XXXXXX XXXXXX.

### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

#### 4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni: Nessuno*

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX a firma di Ufficiale Giudiziario in data 05/08/2019, repertorio n° 1964/2019 e trascritto in Agrigento in data 17/09/2019 ai nn. 15186/12938. Gravante sull'immobile censito a Campobello di Licata al foglio 19 mappale 418 sub 2 via Umberto n° 23, foglio 19 mappale 418 sub 3 via Umberto n° 25, foglio 19 mappale 417 categoria A/5 via Umberto n° 19, foglio 19 mappale 422 sub 1 categoria A/5 via Crispi n° 26 e su altri cespiti.

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:*

Immobili risalenti prima del 1942, come si può evincere dalla data di presentazione (30/12/1939) delle planimetrie catastali presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

4.3.2 *Conformità catastale:*

Durante il sopralluogo di rito, il sottoscritto, non ha avuto possibilità d'accesso a tutte le parti che costituiscono le unità immobiliari, per l'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture in oggetto, ove si evidenziavano parti di elementi strutturali crollate. Per l'identificazione dei cespiti e per la consistenza con il relativo calcolo delle superfici utili, il sottoscritto a tenuto conto degli elaborati grafici dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 22/04 del 03/02/2004 prot 1548, per la quale mai il Comune di Campobello di Licata ha rilasciato titoli abilitativi edilizi (Concessione Edilizia o altri procedimenti dia altra natura) rimanendo non evasa in attesa d'integrazione ("Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato, sito tra la via Crispi e la via Umberto, zona A, foglio 19, part. 418 sub 2, 418 sub 3, 422 sub 1, 419, 417", pratica edilizia è stata trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata con nota protocollo 4459 del 02/03/2021 per i cespiti oggetto di Esecuzione) .

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento delle planimetrie catastali presenti in atti per gli immobili in esame, evidenzia la non conformità catastale per tutti i cespiti oggetto del Lotto. Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali, data di presentazione 30/12/1939, con l'elaborato grafico dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 22/04 del 03/02/2004 risulta:

Cespite censito alla particella 418 sub 2:

- a. Nella rappresentazione grafica della planimetria catastale è presente un piccolo ambiente rispetto all'elaborato grafico presente al Comune che non vi è traccia;

- b. Nell'elaborato grafico presente al Comune è presente sul prospetto di via Umberto, oltre la porta di accesso, anche una piccola finestra, nella rappresentazione grafica della planimetria catastale non vi è traccia;
- c. nella rappresentazione grafica della planimetria catastale è presente una porta che collega il sub 2 al sub 3, nell'elaborato grafico presente al Comune non vi è traccia;
- d. nella rappresentazione grafica della planimetria catastale è rappresentata la distribuzione dei locali anche del sub 3.

Cespite censito alla particella 418 sub 3:

- e. nella rappresentazione grafica della planimetria catastale è presente una porta che collega il sub 3 al sub 2, nell'elaborato grafico presente al Comune non vi è traccia;

Cespite censito alla particella 417:

- f. nella rappresentazione grafica della planimetria catastale è presente un piccolo ambiente, nell'elaborato grafico presente al Comune non vi è traccia;
- g. nell'elaborato grafico presente al Comune il cespite è rappresentato con un unico accesso tramite la particella 418 sub 1 (non facente parte del pignoramento), mentre nella rappresentazione grafica della planimetria catastale non vi è traccia della porta tra i due cespiti ma risulta rappresentata una porta posta su via Umberto;

Cespite censito alla particella 422 sub 1:

- h. Nell'elaborato grafico presente al Comune il cespite è rappresentato con due finestre con affaccio sulla particella 420, mentre nella rappresentazione grafica della planimetria catastale non vi è traccia.

Elemento comune a tutti i cespiti facente parte del Lotto 2 è la categoria catastale inserita in visura, infatti, i cespiti sono censiti in con categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare), invece, da come si è potuto evincere durante il sopralluogo di rito, dell'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture dei beni, la categoria catastale da attribuire è F/2 (Unità collabenti va attribuita a immobili diroccati, ai ruderi, ovvero ai beni immobili caratterizzate da notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale, temporalmente rilevante).

Le planimetrie catastali dei cespiti censiti in catasto al foglio 19 mappale 418 sub 2, foglio 19 mappale 418 sub 3, foglio 19 mappale 417 e foglio 19 mappale 422 sub 1 non sono conformi allo stato di fatto dell'immobile ( e a quello rappresentato nella pratica edilizia n. 22/04 del 03/02/2004 prot 1548), pertanto si dovrà presentare quattro pratiche DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

**I presunti Costi: € 2.000,00**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**6. STORIA DEL BENE:**

**Attuali proprietari dell'immobile**

foglio di mappa 19 particella 418 sub 2 – particella 418 sub 3 –particella 422 sub 1 – particella 417

Proprietario dal 10/03/2010 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di permuta a firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 10/03/2010, Repertorio n 73921/26088 trascritto in Agrigento in data 09/04/2010 ai nn° 8407/6368. XXXXX XXXXXXnato a XXXXXX il XXXXX ha ceduto al a quota di ½ a XXXXXX XXXXXX.

**6.1 Precedenti proprietari dell'immobile**

foglio di mappa 19 particella 418 sub 2 – particella 418 sub 3 –particella 422 sub 1 – particella 417

Proprietario dal 04/12/2002 al dal 10/03/2010			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Antonina Ferraro in data 04/12/2002, Repertorio n 52954 trascritto in Agrigento in data 28/12/2002 ai nn° 24481/21531.

Proprietario dal 07/03/1973 al dal 04/12/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2

Note: Atto di donazione a firma del Notaio Francesco Mazzamuto in data 07/03/1973, Repertorio n 81946 trascritto in data 15/03/1973 ai nn° 6280/5825.

## 6.2 Storia catastale:

foglio di mappa 19 particella 418 sub 2

Dal 06/07/2017 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2	1	A/5	2	1 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 63 m <sup>2</sup>	€ 31,50	<i>Variazione del 06/07/2017 aggiornamento planimetrico (10420.1/2017)</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 23/12/2015 al 06/07/2017									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2	1	A/5	2	1 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	€ 31,50	<i>Variazione del 23/12/2015 allineamento mappe (25.1/2015)</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 23/12/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2		A/5	2	1 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	€ 31,50	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 13/02/2014 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2		A/5	2	1 vani		€ 31,50	<i>Variazione toponomastica protocollo n. AG0027334</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

Dal 01/01/1992 al 13/02/2014									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2		A/5	2	1 vani		€ 31,50 L. 61.000	<i>Variazione del quadro tariffario</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	2		A/5	2	1 vani		L. 86	<i>Impianto meccanografico del 30/06/1987</i>

Indirizzo: via Umberto n. 15 piano: terra

foglio di mappa 19 particella 418 sub 3

Dal 23/12/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	3	1	A/5	3	1,5 vani		€ 55,78	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>

Indirizzo: via Umberto n. 17 piano: terra

Dal 13/02/2014 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	3	1	A/5	3	1,5 vani		€ 55,78	<i>Variazione toponomastica protocollo n. AG0027335</i>

Indirizzo: via Umberto n. 17 piano: terra

Dal 01/01/1992 al 13/02/2014									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	3	1	A/5	3	1,5 vani		€ 55,78 L. 108.000	<i>Variazione del quadro tariffario</i>
Indirizzo: via Umberto n. 17 piano: terra									

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	418	3	1	A/5	3	1,5 vani		L. 153	<i>Impianto meccanografico del 30/06/1987</i>
Indirizzo: via Umberto n. 17 piano: terra									

foglio di mappa 19 particella 422 sub 1

Dal 23/12/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	422	1	1	A/5	2	2 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	€ 63,01	<i>Variazione del 23/12/2015 allineamento mappe (25.1/2015)</i>
Indirizzo: via Crispi n. 20 piano: terra									

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 25/11/2015 al 23/12/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	422	1		A/5	2	2 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	€ 63,01	<i>Variazione del 25/11/2015 aggiornamento planimetrico (25749/2015)</i>
Indirizzo: via Crispi n. 20 piano: terra									

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 25/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	422	1		A/5	2	2 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	€ 63,01	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Indirizzo: via Crispi n. 20 piano: terra									

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	422	1		A/5	2	2 vani		€ 63,01 L. 122.000	<i>Variazione del quadro tariffario</i>
Indirizzo: via Crispi n. 20 piano: terra									

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	422	1		A/5	2	2 vani		L. 172	<i>Impianto meccanografico del 30/06/1987</i>
Indirizzo: via Crispi n. 20 piano: terra									

foglio di mappa 19 particella 417

Dal 17/01/2017 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	417		1	A/5	3	1,5 vani		€ 55,78	<i>Variazione del 17/01/2017 aggiornamento planimetrico (669.1/2017)</i>
Indirizzo: via Umberto n. 11 piano: terra									

Dal 23/12/2015 al 17/01/2017									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	417		1	A/5	3	1,5 vani		€ 55,78	<i>Variazione del 23/12/2015 allineamento mappe (25.1/2015)</i>
Indirizzo: via Umberto n. 11 piano: terra									
Dal 13/02/2014 al 23/12/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	417			A/5	3	1,5 vani		€ 55,78	<i>Variazione toponomastica protocollo n. AG0027332</i>
Indirizzo: via Umberto n. 11 piano: terra									
Dal 01/01/1992 al 13/02/2014									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	417			A/5	3	1,5 vani		€ 55,78 L.108.000	<i>Variazione del quadro tariffario</i>
Indirizzo: via Umberto n. 11 piano: terra									
Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	417			A/5	3	1,5 vani		L. 153	<i>Impianto meccanografico del 30/06/1987</i>
Indirizzo: via Umberto n. 11 piano: terra									

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata con nota protocollo 4459 del 02/03/2021 per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune:

**7.1 Pratica edilizia** 22/04 del 03/02/2004 prot 1548, **per la quale mai il Comune di Campobello di Licata ha rilasciato titolo abilitativo (Concessione Edilizia o altri procedimenti dia altra natura) rimando non evasa in attesa di interazione**, per il "Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato, sito tra la via Crispi e la via Umberto, zona A, foglio 19, partt. 418 sub 2, 418 sub 3, 422 sub 1, 419, 417".

## 8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nel verbale di conferimento dell'incarico, il G.I. formulava il quesito e assegnava al sottoscritto il compito di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo scrivente, pertanto, dichiara che non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché dal sopralluogo di rito del 25/06/2020, non ha avuto possibilità di accesso a tutte le parti che costituiscono l'unità immobiliare, per l'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture in oggetto, con parti di elementi strutturali crollati e parti di elementi con pericolo di crollo imminenti (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", appendice A "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica al punto F: "i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile").

## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime dei cespiti oggetto di Pignoramento censiti al N.C.E.U. al foglio 19 mappale 418 sub 2 via Umberto n° 23, mappale 418 sub 3 via Umberto n° 25, mappale 417 via Umberto n° 19, mappale 422 sub 1 via Crispi n° 26 del comune di Campobello di Licata risultano all'interno della zona omogenea Zona "A" – Centro Storico del vigente P.R.G., detto fabbricato è sottoposto a Vincolo di Rispetto Monumentale – Simbolo "M" di cui all'art. 5 della N.T.A. del P.R.G.. Dal Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Campobello di Licata si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nell'isolato 27 ed è stato identificato con la sigla "R" con intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente di "ristrutturazione edilizia". Ai sensi della L.R. n°71/78 art. 20 alla lettera d prevede che: "interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;"

Ai sensi dell'art. 5 della N.T.A. del P.R.G. del Comune di Campobello di Licata, "gli interventi comunque devono avvenire nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali anche per quanto riguarda la destinazione d'uso e con il consenso della competente Soprintendenza ai Beni Culturali".

### 10. Descrizione del cespite al punto A

Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 23, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 418 sub 2, categoria A/5 piano terra.

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 418 sub 3 (cespite facente parte del pignoramento), a ovest con via Umberto a nord con la particella 418 sub 1, a est con la particella 420.

Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **21,68** con un'altezza media utile di ml 3,35.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 418 sub 2	Sup. netta	21,68	1	21,68
<b>Sup. totale netta</b>		<b>21,68</b>	<b>Sm =</b>	<b>21,68</b>

### 11. Descrizione del cespite al punto B

Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 25, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 418 sub 3, categoria A/5 piano terra e soffitta.

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 421 (cespite facente parte del pignoramento), a ovest con via Umberto a nord con la particella 418 sub 2 (cespite facente parte del pignoramento), a est con la particella 420.

Posto al piano terra, e soffitta, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **61,00** con un'altezza media utile di ml 3,45.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 418 sub 2	Sup. netta	30,48	1	30,48
Particella 418 sub 2 soffitta	Sup. netta	30,48	0,35	10,67
<b>Sup. totale netta</b>		<b>60,96</b>	<b>Sm =</b>	<b>41,15</b>

### 12. Descrizione del cespite al punto C

Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 19, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 417, categoria A/5 piano terra.

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 418 sub 1, a ovest con via Umberto a nord con via Crispi, a est con la particella 419.

Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **17,63** con un'altezza media utile di ml 3,70.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 417	Sup. netta	17,63	1	17,63
<b>Sup. totale netta</b>		<b>17,63</b>	<b>Sm =</b>	<b>17,63</b>

### 13. Descrizione del cespite al punto D

Abitazione diruta sita in Campobello di Licata (Agrigento) via Crispi n° 26, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 422 sub 1, categoria A/5 piano terra.

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto da un piano terra in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la parte di unità immobiliare graffata con la particella 421, a ovest con la particella 420 e 419, a est con la particella 415 e a nord con via Crispi.

Posto al piano terra, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **58,83** con un'altezza media utile di ml 4,45.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 4122 sub 1	Sup. netta	27,17	1	27,17
Particella 422 sub 1	Sup. netta	31,71	1	31,71
<b>Sup. totale netta</b>		<b>31,71</b>	<b>Sm =</b>	<b>31,71</b>

**14. Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: muratura condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* tipologia: intelaiata, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* tipologia: rampe, materiale: muratura, condizioni: sufficiente.  
*Solai:* tipologia: legno. condizioni: pessime.  
*Copertura:* tipologia: falda, materiale: legno condizioni: pessime.

**15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**14.1 Criterio di stima e valore complessivo diritto e quota**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite, di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 200,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel Comune di Campobello di Licata.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: € 200,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Punto A</b>			
Abitazione	21,68	€ 200,00	€ 4.336,00
	<b>21,68</b>		<b>€ 4.336,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 4.336,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.336,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.336,00
<b>Punto B</b>			
Abitazione	41,15	€ 200,00	€ 8.230,00
	<b>41,15</b>		<b>€ 8.230,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 8.230,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.230,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.230,00
<b>Punto C</b>			
Abitazione	17,63	€ 200,00	€ 3.526,00
	<b>17,63</b>		<b>€ 3.526,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 3.526,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.526,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.526,00
<b>Punto D</b>			
Abitazione	31,71	€ 200,00	€ 6.342,00
	<b>31,71</b>		<b>€ 6.342,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 6.342,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.342,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.342,00

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Abitazione</b>	112,17	€ 22.434,00	<b>€ 22.434,00</b>

#### 14.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.365,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

#### 14.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 17.068,90

*Il perito*  
*Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti*