

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

XXXXX XXXXXXXX

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Campobello di Licata via Umberto n° 27 - 29
censito al Catasto Fabbricati
foglio 19 mappale 421 sub 2 e mappale 429 sub 3, abitazione di tipo signorile -
piano terra, piano ammezzato e piano primo.

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 XXXXXXX

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 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3, categoria A/1 piano terra e primo. Durante il sopralluogo di rito, non si è potuto accedere 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. 18/11 del 08/03/2011 prot 3123, 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 ("Restauro e risanamento conservativo di un palazzo storico denominato Palazzo Riolo-Napolitano ex Bella Rosa"). 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) via Umberto n° 27 - 29 Lotto 1



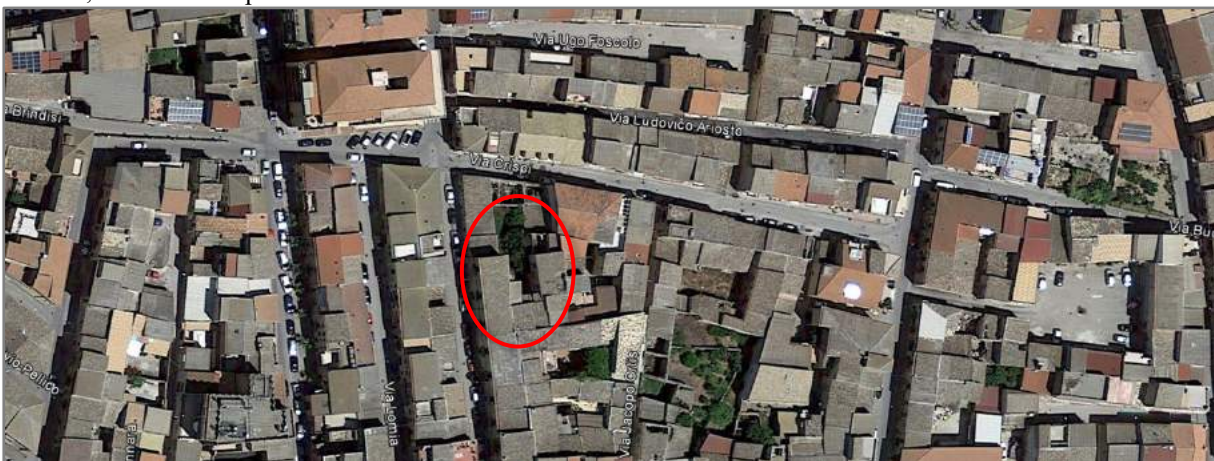
1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il cespiti oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare ottocentesco conosciuto come palazzo "Riolo-Napolitano" ex "Bella Rosa" ed è costituito da un piano terra, parziale piano ammezzato e piano primo. L'intero immobile ha accesso da via Umberto n 27-29, è posto 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 d tipo signorile sito in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 27 - 29, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3, categoria A/1 piano terra, ammezzato e primo.



Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto di un complesso immobiliare e allo stato di fatto 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 436, a ovest con via Umberto, a nord con la particella 418 sub 3 (cespite facente parte del pignoramento identificato nel lotto 2), particella 419 e particella 422 sub 1 (cespite facente parte del pignoramento identificato nel lotto 2) e a est con la particella 1415-428-433-430.

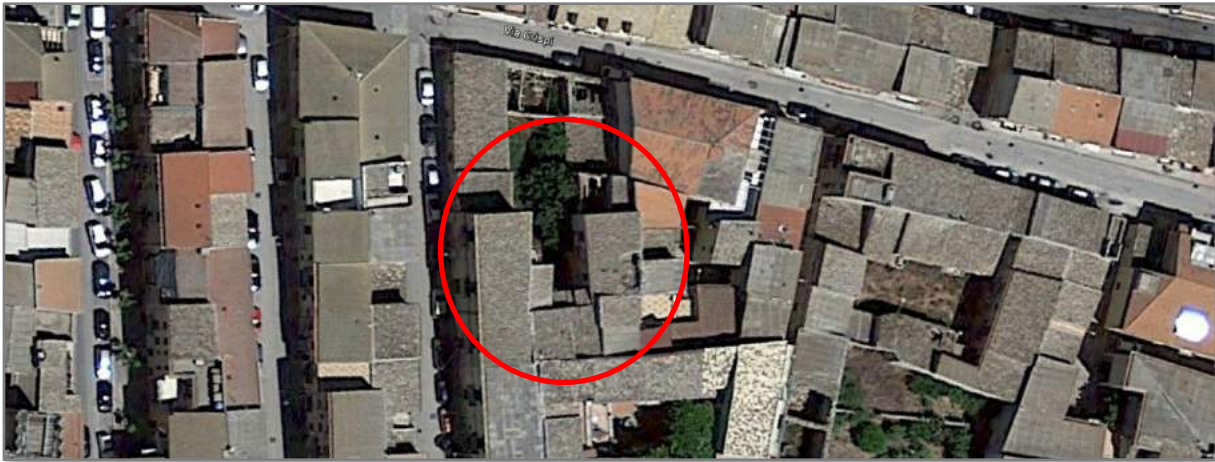
Posto al piano terra, piano parzialmente ammezzato e piano primo è composto da un complesso con una superficie utile calpestable complessiva di circa mq 711,06 con un'altezza media utile di ml 4,00.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	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	421	2	1		A/1	U	12 vani	Totale: 668 m ² Totale escluse aree scoperte**: 645 m ²	Euro 1.766,28
	429	3							

Indirizzo: via Umberto n. 27-29 piano: terra, ammezzato e primo

** 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).



3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del Lotto 1 è utilizzato dal signor XXXXXX XXXXXXX

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbreri), contro XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, a firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 15/07/2010 repertorio 74437/26465 iscritto ad Agrigento in data 27/07/2010 ai nn. 17231/2311. Gravante sull'immobile censito a Campobello di Licata al foglio 19 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3.

Importo ipoteca: € 160.000,00

Importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione giudiziaria (Attiva) nascente da decreto ingiuntivo del 10/05/2012, Tribunale di Milano, repertorio n 17050, a favore di Milano Assicurazioni S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto Avv. E. Incorvaia, C.so Italia, 43, Legnano), contro XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, iscritta in data 15/05/2013 ai nn. 9080/46717231/2311. Gravante sull'immobile censito a Campobello di Licata al foglio 19 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3.

Importo ipoteca: € 3.455,29

Importo capitale: € 2.982,92

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 xxxxxxx 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 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3 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. 18/11 del 08/03/2011 prot 3123, 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 ("Restauero e risanamento conservativo di un palazzo storico denominato Palazzo Riolo-Napolitano ex Bella Rosa", 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 della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, evidenzia la non conformità catastale. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale, data di presentazione 30/12/1939, con l'elaborato grafico dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 18/11 del 08/03/2011 risulta:

- a. sia in visura catastale sia dalla rappresentazione della planimetria catastale il cespite è distribuito in un piano terra e un primo piano, mentre nell'elaborato grafico presente al Comune, oltre al piano terra e un primo, è presente un piano ammezzato;
- b. nella rappresentazione grafica della planimetria catastale, rispetto all'elaborato grafico presente al Comune, non risultano piccoli ambienti, e nello specifico:
 - al piano terra: la scala di accesso al piano ammezzato, un piccolo vano (Rip. 1);
 - al piano primo: non sono presenti i due w.c. (w.c.1 e w.c.2)

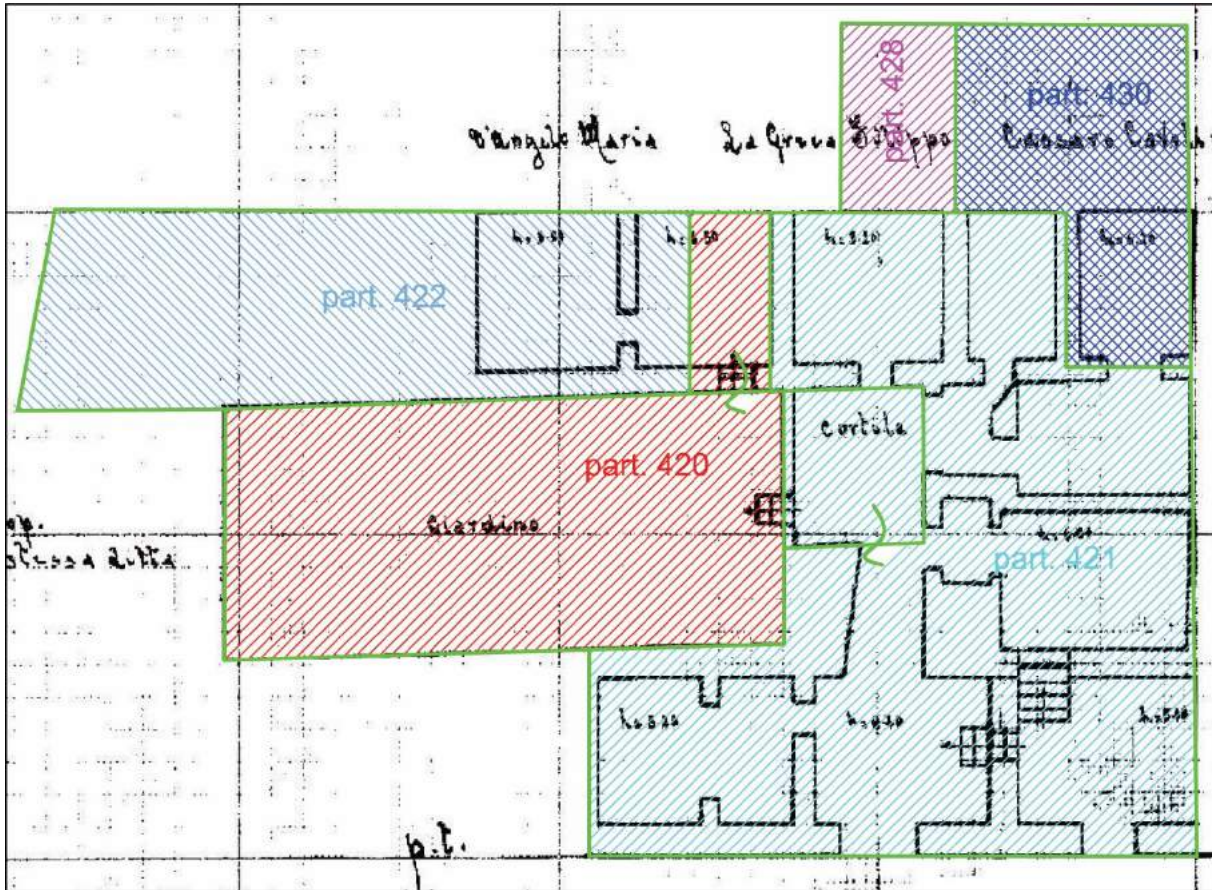
Il cespite è censito in visura catastale con categoria A/1 (Abitazioni di tipo signorile) e da come si è potuto evincere durante il sopralluogo di rito, l'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture del bene con parti crollate, la categoria catastale da attribuire è F/2 (Unità collabenti 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).

Altra anomalia da segnalare sul cespite preso in considerazione sta nella graffatura indicata in visura catastale, in quando da una sovrapposizione tra la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'elaborato grafici dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 18/11, risulta che le piante (piano terra e primo) rappresentate sia nella planimetria catastale sia nell'elaborato grafico presente nella pratica edilizia coinvolgono anche altre particelle:

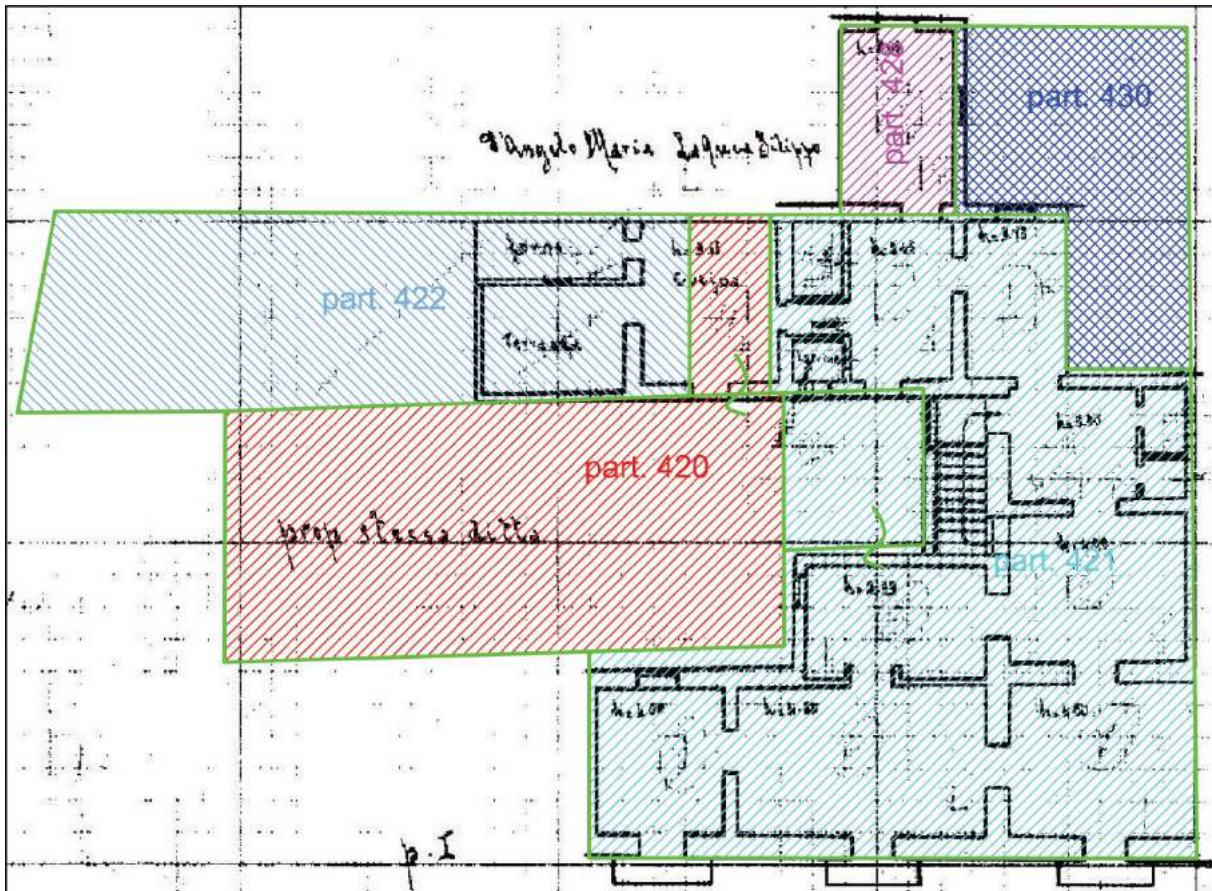
- la particella 420, dalla sovrapposizione coincide con il giardino e sia piano terra e sia al piano primo con porzione di fabbricato. Da visura catastale la particella 420 è ente urbano;
- la particella 430, dalla sovrapposizione coincide al piano terra con porzione di fabbricato;
- la particella 422, dalla sovrapposizione coincide sia al piano terra e sia al piano primo con porzione di fabbricato;

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell'immobile, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 1.500,00



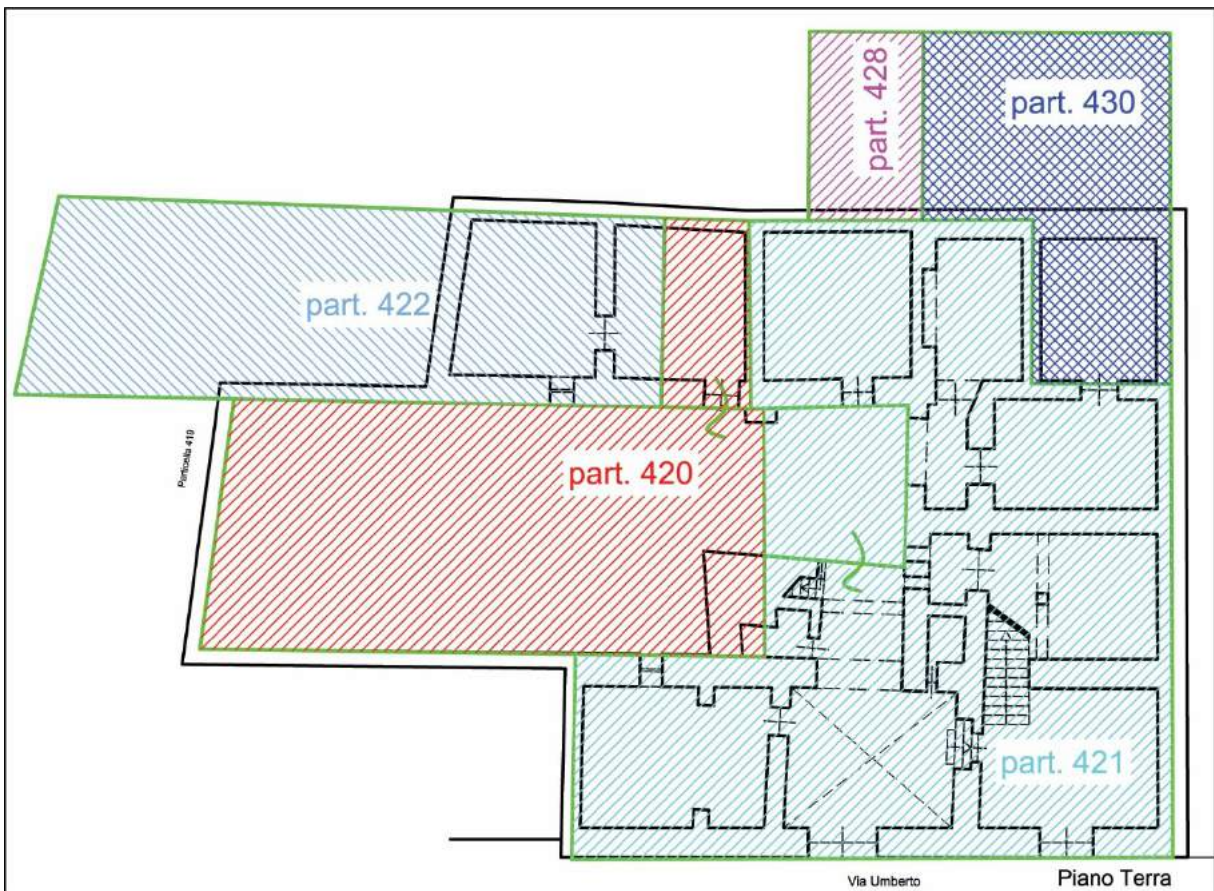
Sovrapposizione della planimetria catastale piano terra del 30/12/1939 e l'estratto di mappa



Sovrapposizione della planimetria catastale piano primo del 30/12/1939 e l'estratto di mappa



Sovrapposizione dell'estratto di mappa con la sagoma del cespite



Sovrapposizione della pianta piano terra esistente presente nella pratica edilizia al Comune di Campobello di Licata con l'estratto di mappa

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 421 sub 2 graffato con particella 429 sub 3:

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

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 14/7/2010, Repertorio n 74436/26464 trascritto in Agrigento in data 23/07/2010 ai nn° 17230/12914. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXX venduto al a quota di 1/2 a XXXXXX XXXXXXX

6.1 Precedenti proprietari dell'immobile foglio di mappa 19 particella 421 sub 2 graffato con particella 429 sub 3:

Proprietario dal 04/12/2002 al dal 10/03/2010			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	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 XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	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 per il foglio di mappa 19 particella 421 sub 2 graffato con particella 429 sub 3:

Dal 23/12/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	421	2	1	A/1	U	12 vani	Totale: 668 m ² Totale escluse aree scoperte**: 645 m ²	€ 1.766,28	Variazione del 23/12/2015 allineamento mappe (25.1/2015)
	429	3							

Indirizzo: via Umberto n. 21 piano: terra e primo

** 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	421	2		A/1	U	12 vani	Totale: 668 m ² Totale escluse aree scoperte**: 645 m ²	€ 1.766,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
	429	3							

Indirizzo: via Umberto n. 21 piano: terra e primo

** 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	421	2		A/1	U	12 vani		€ 1.766,28	Variazione toponomastica protocollo n. AG0027336
	429	3							

Indirizzo: via Umberto n. 21 piano: terra e primo

Dal 01/01/1992 al 13/02/2014									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	421	2		A/1	U	12 vani		€ 1.766,28 L. 3.420.000	Variazione del quadro tariffario
	429	3							

Indirizzo: via Umberto n. 21 piano: terra e primo

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
19	421	2		A/1	U	12 vani		L. 4.128	Impianto meccanografico del 30/06/1987
	429	3							
Indirizzo: via Umberto n. 21 piano: terra e primo									

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:

Pratica edilizia n. 18/11 del 08/03/2011 prot 3123, mai rilasciata titolo abilitativo (Concessione Edilizia o altri procedimenti dia altra natura), per "Restauro e risanamento conservativo di un palazzo storico denominato Palazzo Riolo-Napolitano ex Bella Rosa".

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. 19 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3 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 "RC" con intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con intervento di "risanamento conservativo". Ai sensi della L.R. n°71/78 art. 20 alla lettera c prevede che: "interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". 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

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare risalente alla prima metà del 1800 circa, conosciuto come palazzo "Riolo-Napolitano" ex "Bella Rosa". L'intero immobile ha accesso da via Umberto n 27-29, è posto 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.

Abitazione di tipo signorile sito in Campobello di Licata (Agrigento) via Umberto n° 27 - 29, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 421 sub 2 graffata con la particella 429 sub 3, categoria A/1 piano terra, ammezzato e primo.

Il cespite si trova nel centro storico del Comune di Campobello di Licata ed è composto di un complesso immobiliare e allo stato di fatto in pessime condizioni, con parti di fabbricato già crollati e altri in prossimità di crollo.

"La struttura portante dell'immobile è in pietrame calcareo e malta di gesso, la struttura orizzontale è costituita prevalentemente da solaio in legno, canne e malta di gesso con qualche arco, qualche volta a crociera e a botte in pietrame calcareo e malta di gesso. La copertura in gran parte crollata, è costituita da falde inclinate con pendenza del 40 %, costituita da orditura in travi di abete, tavolato e tegole tipo "coppo Siciliano".

La pavimentazione al piano terra in parte inesistente e in parte in mattoni di terracotta, mentre quella del primo piano, in mattoni di terracotta in parte con decorazioni in ceramica in pessime stato conservativo ed in parte in semplice terracotta." (descrizione presente nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia n. 18/11).

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con la particella 436, a ovest con via Umberto a nord con la particella 418 sub 3 (cespite facente parte del pignoramento identificato nel lotto 2), particella 419 e particella 422 sub 1 (cespite facente parte del pignoramento identificato nel lotto 2), a est con la particella 1415-428-433-430. Posto al piano terra, piano ammezzato e piano primo è composto da un complesso con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq **711,06** con un'altezza media utile di ml 4,00.

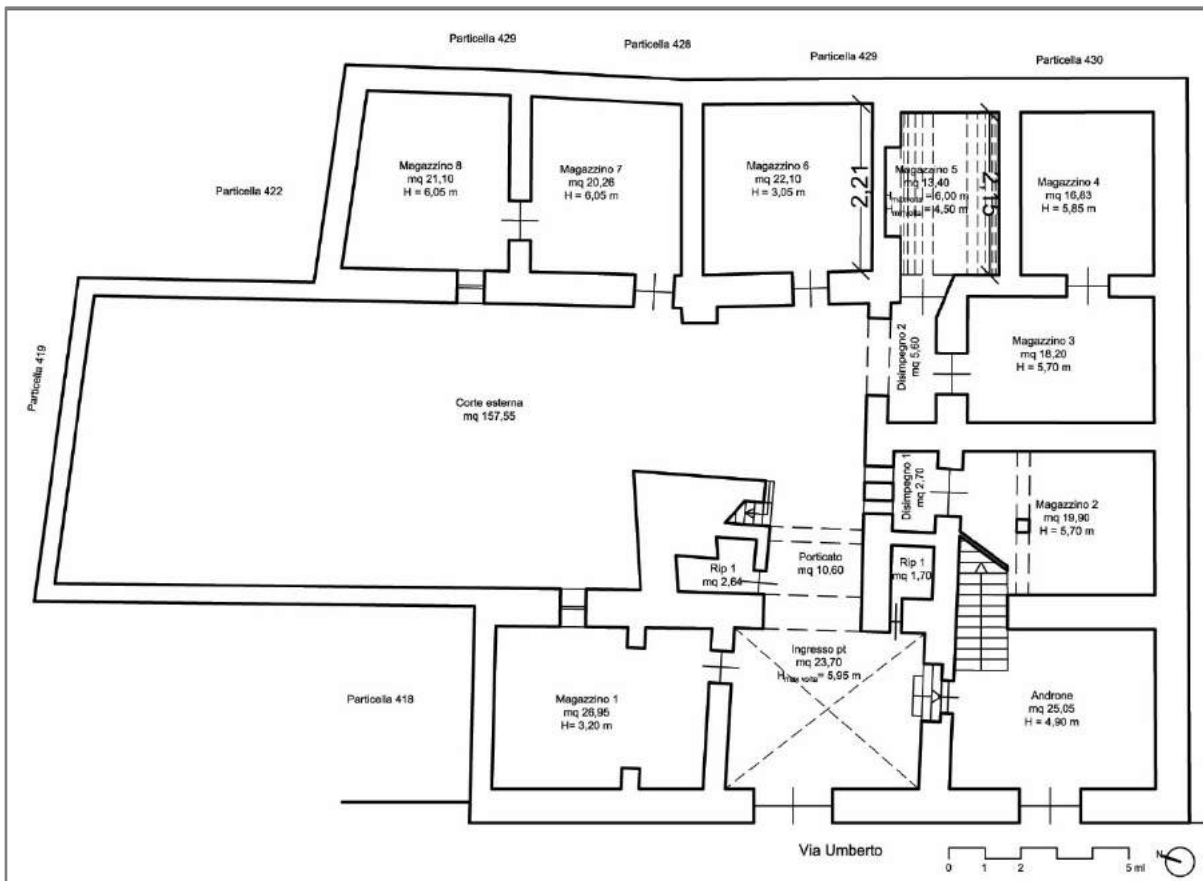
Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Magazzino 1*	Sup. netta	26,95	1	26,95
	Ingresso pt*	Sup. netta	23,70	1	23,70
	Androne*	Sup. netta	25,05	1	25,05
	Magazzino 2*	Sup. netta	19,90	1	19,90
	Disimpegno 1*	Sup. netta	2,70	1	2,70
	Ripostiglio 1*	Sup. netta	1,70	1	1,70
	Ripostiglio 2*	Sup. netta	2,64	1	2,64
	Porticato*	Sup. netta	10,60	0,4	4,24
	Disimpegno 2*	Sup. netta	5,60	1	5,60
	Magazzino 3*	Sup. netta	18,20	1	18,20
	Magazzino 4*	Sup. netta	16,83	1	16,83
	Magazzino 5*	Sup. netta	13,40	1	13,40
	Magazzino 6*	Sup. netta	22,10	1	22,10
	Magazzino 7*	Sup. netta	20,26	1	20,26
	Magazzino 8*	Sup. netta	21,10	1	21,10
	Corte esterna	Sup. netta	157,55	0,1	15,76
Piano ammez.	Locale deposito 1*	Sup. netta	26,95	1	26,95
	Locale deposito 2*	Sup. netta	22,10	1	22,10
Piano primo	Letto*	Sup. netta	17,75	1	17,75
	Salone*	Sup. netta	36,25	1	36,25
	W.C. 1 *	Sup. netta	2,25	1	2,25
	Disimpegno 3*	Sup. netta	18,40	1	18,40
	Soggiorno*	Sup. netta	27,30	1	27,30
	Salotto*	Sup. netta	23,60	1	23,60
	Ingresso p1*	Sup. netta	14,55	1	14,55
	Ripostiglio 1*	Sup. netta	2,45	1	2,45
	Ripostiglio 2*	Sup. netta	2,46	1	2,46
	Disimpegno 4*	Sup. netta	14,75	1	14,75
	Pranzo*	Sup. netta	16,55	1	16,55
	Tinello*	Sup. netta	19,75	1	19,75
	Ripostiglio 3*	Sup. netta	3,60	1	3,60
	Ripostiglio 4*	Sup. netta	2,24	1	2,24
	Disimpegno 5*	Sup. netta	2,31	1	2,31
	Cucina*	Sup. netta	21,55	1	21,55
	W.C. 2*	Sup. netta	0,88	1	0,88
	Forno*	Sup. netta	7,70	1	7,70
	Terrazzo	Sup. netta	19,80	0,5	9,90
	Balcone 1	Sup. netta	2,16	0,35	0,76
Balcone 2	Sup. netta	2,18	0,35	0,76	
Balcone 2	Sup. netta	15,25	0,35	5,34	
Sup. totale netta			711,06	Sm =	540,27

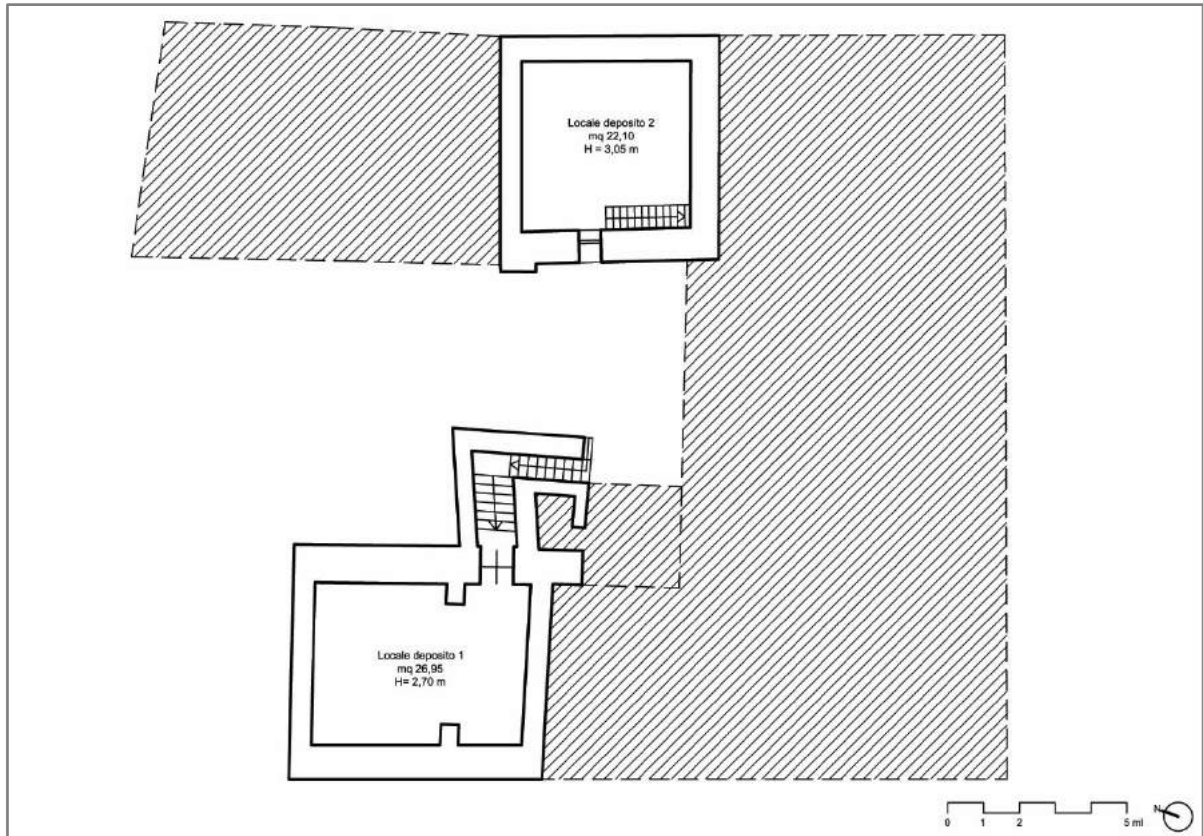
* Da visura catastale la destinazione dei locali è abitazione, tale indicazione fa riferimento all'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 18/11 del 08/03/2011 prot 3123, da visura catastale la destinazione dei locali è abitativo

Caratteristiche strutturali:

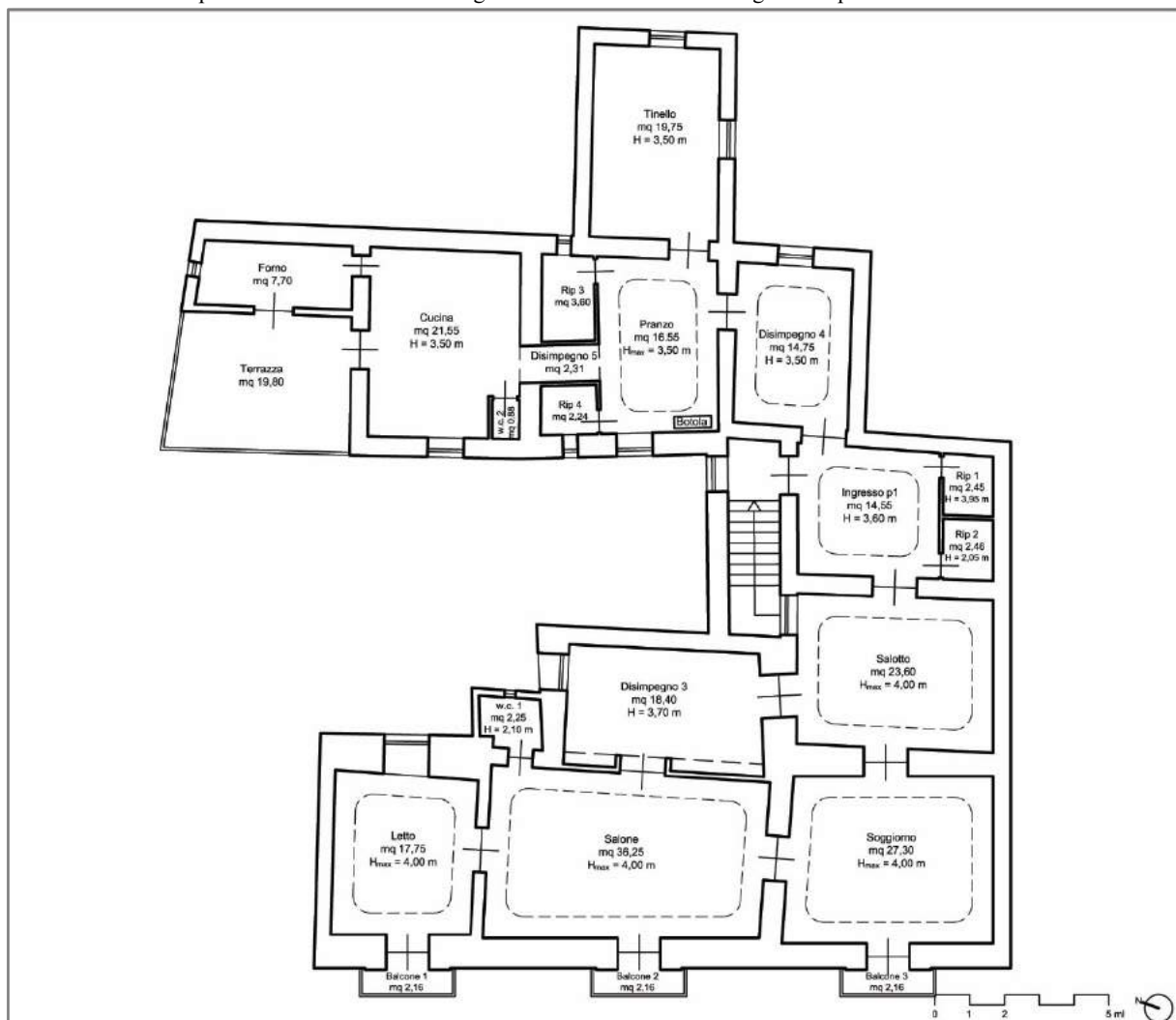
Fondazioni: tipologia: continua, materiale: muratura condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: rampe, materiale: muratura, condizioni: sufficiente.
Solai: tipologia: legno. condizioni: pessime.
Copertura: tipologia: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



Pianta piano terra - elaborato grafico dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 18/11



Pianta piano ammezzato - elaborato grafico dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 18/11



Pianta piano primo - elaborato grafico dello stato di fatto allegato alla pratica edilizia n. 18/11

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 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 € 280,00.

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: € 280,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Punto A			
Abitazione di tipo signorile	540,27	€ 280,00	€ 151.275,60
	540,27		€ 151.275,60
- Valore corpo:			€ 151.275,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 151.275,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 151.275,60

Riepilogo:

Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni agricoli	711,06	€ 151.275,60	€ 151.275,60

11.2 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:

€ 22.691,34

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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

€ 0,00

11.3 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:

€ 127.084,26

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti