

Arch. Salvatore Mongiovì _C/da Piattafroma 47 92100 Agrigento _ Tel./Fax: 0922.605810 _ smongiovi@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 106/2013

Promossa da

Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.

contro

.....

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Lotto unico"

Appartamento in Licata (Ag) - Via F. Baracca n. 1, posto al quarto piano della superficie lorda di circa 129 mq, escluse aree scoperte, individuato al NCEU foglio 105 part. 849 sub. 8, cat. A/3, cl. 4, vani 4 più servizi ed accessori.

Elaborati:

⊕ Relazione Generale

⊕ **Relazione Lotto Unico**

⊕ **Album fotografico**

⊕ **Allegati**

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Mongiovì

Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1123

Iscritto all'Albo Professionale di

Agrigento n. 89

C. NG S. 3E1 A0890

P. 442

Sezione A

Architettura

Udienza di Giuramento: 12/06/2015

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Domenica Spanò

Appartamento in Licata (Ag) - Via F. Baracca n. 1, posto al quarto piano della superficie lorda di circa 129 mq, escluse aree scoperte, individuato al NCEU foglio 105 part. 849 sub. 8, cat. A/3, cl. 4, vani 4 più servizi ed accessori.

--- LOTTO UNICO ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel comune di Licata (Ag), via Francesco Baracca n.1, al piano quarto di una palazzina condominiale.

L'immobile è costituito da quattro vani più servizi ed accessori della superficie commerciale complessiva di circa mq. 129,00, escluse aree scoperte.

Alla data del sopralluogo, i locali dell'appartamento in oggetto, venivano abitati dall'esecutata

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione mediocre, necessitando interventi manutenzione straordinaria.

(Cfr. All. A - Foto)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Campobello di Licata		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	849	8	1	A/3	4	6 vani	€ 325,37
Indirizzo: Via Francesco Baracca n. 1 Piano: 4							
* Intestazione: - nata a ; - nato a .							
* Coerenze dell'immobile: ▪ A nord/est con Vano Scala Proprietà ... ▪ A sud/est con Via Francesco Baracca ▪ A sud/ovest con Via E. Tazzoli ▪ A nord Ovest con spazio libero							
Scheda catastale: Presente <i>(Cfr. ALL. C - scheda)</i> ○ <i>Note:</i> richiesta presso l'Ufficio del territorio di Agrigento in data 20/01/2016							

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in una zona di sviluppo residenziale della città di Licata (AG) avvenuto negli anni 80/90, e precisamente lungo la via F. Baracca al margine est del fiume Salso.

La zona è caratterizzata per lo più da edifici condominiali a schiera e la tipologia ricorrente è l'edificio multipiano (3/4 livelli fuori terra) e destinati prevalentemente a residenze.

(Cfr. ALL. B)

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature etc...), dove nel raggio di 500÷600 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,3), ferrovia (0,6), superstrada (2).
- **Servizi offerti dalla zona:** negozio al dettaglio (mediocre), scuole (mediocre), strutture di culto (mediocre).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile veniva abitato da..., in regime, quest'ultimo residente in via .

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. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

4.2

4.2.1. **Iscrizioni:**

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – nascente da contratto di mutuo fondiario del 10.05.2007 rep. 23375 raccolta 9719 ai rogiti del notaio ..., iscritta il 11.05.2007 ai nn° 12584/3148, a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p. a.** e contro e, per un montante di €. 96.000,00 a fronte di una sorte di €.48.000,00, che grava sull'unità censuaria oggetto di pignoramento immobiliare.

2. **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – derivante da ruolo esattoriale del 12/02/2010, rep. n. 58085, iscritta il 09/03/2010 ai nn° 5947/1005, a favore della **Serit Sicilia s.p.a. Agente della riscossione corrente in Agrigento** e contro... , per un montante di €. 43.651,10 a fronte di una sorte di €. 21.825,55 che grava sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.

3. Lo scrivente evidenzia che è stata iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 04/06/2013, data questa successiva a quella del pignoramento, ai nn° 10260/540, **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 19/10/2009 del Tribunale di Agrigento, a favore di ...e contro ... L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare del 26/04/2013, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 09.05.2013 ai nn° 8758/7291 a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p. a.** e contro ...e ..., che grava sull'immobile oggetto di esecuzione forzata immobiliare. (vedasi Ispezione Ipotecaria allegata alla relazione Generale).

4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

- **Non sono state riscontrate difformità.**

L'edificio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 104 del 08.07.1999 rilasciata dal Comune di Licata. (Cfr. ALL. D - Concessione Edilizia)

Per l'immobile in oggetto il Comune di Licata ha rilasciato Certificato di Abitabilità del 05/10/2005 (Cfr. ALL. E)

4.3.2. Conformità catastale:

- **Sono state riscontrate difformità.**

Dall'esame e dal raffronto della situazione di fatto con quanto riportato nella scheda catastale, sono emerse delle piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni, come si evince dal raffronto delle originarie schede catastali con la planimetria redatte dallo scrivente. È stata effettuata pertanto una variazione catastale con la procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi.

(Cfr. ALL. F)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	€ 300,00 circa
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
-- Cause in corso:	nessuna
-- Atti ablativi P.A.:	nessuno
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	€ 200,00 circa

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...
- ...
- *proprietari per la quota di 6/12 ciascuno in regime di Comunione legale dei beni.*

Il bene appartiene in piena proprietà ai sig.ri... , in regime di ..., giusto atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana in data 10/05/2007 Rep. n. 23373 raccolta n. 9717, trascritto il 11.05.2007 ai nn° 12583/8387 da potere dei sig.ri ... nato in Germania il 08/01/1940 per la quota di 8/12 in piena proprietà,

...per la quota di 2/12 in piena proprietà, ... eper la quota di 1/12 ciascuno in piena proprietà.

(Cfr. All. G – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari

- -
proprietario per 1/12
- ...
- - proprietario per 1/12
-
- - proprietario per 8/12
-
- - proprietario per 2/12
- ...
- - proprietario per 2/12
-
- - proprietario per 6/12

L'immobile era pervenuto ai signori ...per la predetta quota di 1/12 ciascuno in virtù della successione ereditaria legittima ...denuncia n° 336 volume n°150, trascritta il 04.02.2006 ai nn° 3592/2258. Con accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 16.12.2005 ai rogiti del Notaio ..., trascritta il 27.12.2005 ai nn° 33831/22165, a favore del In precedenza i signori ... avevano ereditato la quota di 2/12 ciascuno in piena proprietà in forza di successione ereditaria legittima apertasi il 27.02.1994 in morte di..denuncia n° 257 volume N° 139, trascritta ai nn° 17072/14859.

(Cfr. documentazione ipotecaria ventennale)

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Non ci sono pratiche edilizie in corso**

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A e B

Appartamento in Licata (Ag) - Via F. Baracca n. 1, posto al quarto piano della superficie lorda di circa 129 mq, escluse aree scoperte, individuato al NCEU foglio 105 part. 849 sub. 8, cat. A/3, cl. 4, vani 4 più servizi ed accessori.

Come detto, l'immobile oggetto di stima, è ubicato in una zona di sviluppo residenziale della città di Licata (AG) avvenuto negli anni 80/90, e precisamente lungo la via F. Baracca n° 1, al margine est del fiume Salso.

La zona è caratterizzata per lo più da edifici condominiali a schiera e la tipologia ricorrente è l'edificio multipiano (3/4 livelli fuori terra) destinato prevalentemente a residenze.

L'immobile in oggetto, costituito da quattro elevazioni fuori terra, risulta realizzato nel 1999, come si evince dalla Concessione Edilizia n. 104 del 08.07.1999 rilasciata dal Comune di Licata. Con tipologia a schiera ed un unico corpo di fabbrica con forma in pianta rettangolare, l'immobile è prospiciente su via Francesco Baracca a sud-est e su via E. Tazzoli a sud-ovest e confina a nord-est con un altro immobile.

L'immobile in oggetto:

Appartamento posto al quarto piano del predetto complesso, costituito da 4 vani più servizi ed accessori della superficie utile complessiva di mq. 113,37 e superficie non residenziale di mq. 30,90 come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, presentando una superficie lorda commerciale di mq. 138,97 calcolata con la metodologia in appresso descritta.

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa 3,00 mt e si trova sul lato destro salendo le scale. **(Cfr. All.to H)**

Alla data del sopralluogo, i locali dell'appartamento in oggetto, venivano abitati da...

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione mediocre, essendo presenti, nella maggior parte dei vani dell'appartamento, segni di infiltrazione di acque meteoriche dovuti quasi certamente alla scarsa impermeabilizzazione del solaio di copertura. Le finiture sono del tipo standard, la distribuzione dei locali funzionale e confacente alle esigenze moderne di abitabilità. Emergeva la necessità di interventi di manutenzione straordinaria atti a ripristinare lo stato di impermeabilizzazione della copertura, l'eliminazione di segni di muffe e macchie nere dovute alle infiltrazioni e il ripristino degli intonaci interni. **(Cfr. All.to A)**

Dal punto vista Energetico l'immobile non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico ha ottenuto un **Attestato di Certificazione Energetica per Edifici di Classe F** (Edifici Residenziali). **(All. I – Attestato di certificazione energetica)**

-- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale					
<i>(Cfr. ALL. H - Planimetria dei locali)</i>					
Immobili		Superfici			
		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
A	Appartamento				
	Cucina-Soggiorno-Salotto	50,95			
	Camera 1	13,80			
	Camera 2	19,90			

	Camera 3	9,90			
	Bagno	6,50			
	Disimpegno	12,30			
	Totale Appartamento	113,35	129,70	1,00	129,70
Pertinenze					
	Balcone	25,75			
	Veranda	5,15			
	Totale Pertinenze	mq. 30,90	mq. 30,90	0,30	9,27
TOTALE Superficie commerciale mq.					138,97

-- Riepilogo Tabella superfici locale "A"						
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali e accessori diretti	mq. 113,35	mq. 129,70	1,00	129,70	EST / OVEST	Mediocre
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 30,90	mq. 30,90	0,30	9,27	EST / OVEST	Buone
				138,97		

- Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"

Caratteristiche strutturali

o Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. in opera. condizioni: buone.
o Strutture verticali:	materiale: strutture portante in c.a., condizioni: buone.
o Travi	materiale: c.a., condizioni: buone.
o Solai:	tipologia: latero cemento in opera; condizioni: buone.
o Copertura:	tipologia: a terrazza, materiale: c.a., condizioni: mediocri.
o Scale:	tipologia: a doppia rampa parallele, materiale: cemento armato in opera, ubicazione: interna, condizione: buone
o Balconi:	materiale c.a., condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

o Infissi esterni:	tipologia: doppia Anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone;
o Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: buone.
o Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, condizioni: buone
o Pavimenti interne:	materiale: gres porcellanato per i pavimenti e ceramica per i bagni. condizioni: buone
o Tramezzature interne:	materiale: muratura in mattoni forati con finitura a intonaco condizioni: buone
o Portone di ingresso:	tipologia: anta a battente, materiale: legno tamburato condizioni: buone.
o Scala condominiale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone

Caratteristiche impianti:

○	Ascensore:	non presente
○	Antenna:	individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○	Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente non necessita di adeguamento
○	Citofonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante
○	Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○	Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
○	Telefonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo ai beni immobili in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insistono i beni oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.
4. Media fra i valori rilevati.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

Metodo sintetico - comparativo:

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere informazioni presso le agenzie immobili e gli operatori di settore, operanti in Campobello di Licata ed aree limitrofe.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati per civile abitazione è il metro quadrato commerciale. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato l'immobile oggetto della presente stima. Dalle indagini svolte nella zona con riferimenti rispetto a beni immobili simili, risultano dei valori di mercato oscillanti.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili in oggetto, è risultato un prezzo medio unitario oscillante tra **350 €/mq e 700 €/mq** a seconda del grado di rifinitura e conservazione dei complementi interni, posizione centraleo periferica, etc..

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura mediocre, posto

al quarto piano senza ascensore, contesto urbano mediocre ed ubicazione periferica al centro cittadino, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **500,00 €/mq.**

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Licata.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

	Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	Appartamento in Licata (Ag) - Via F. Baracca n. 1, posto al quarto piano della superficie lorda di circa 129 mq, escluse aree scoperte, individuato al NCEU foglio 105 part. 849 sub. 8, cat. A/3, cl. 4, vani 4 più servizi ed accessori	138,97	€. 500,00	€. 69.485,00	€. 69.485,00 (1000/1000)
				Totale	€. 69.485,00

9.4. 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 forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita: Note:	- €. 10.422,75
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.062,25 ~
	€ 59.062,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad **€ 59.062,00** (dicansi euro cinquantanovemilaesessantadue/00).

Agrigento, li 29 Gennaio 2016

Arch. Sa


ALLEGATI:

A	o Sequenza fotografica dei luoghi
B 1	o Corografia - scala 1:10.000 della zona
B 2	o Vista Area della Zona
C 1	o Visura catastale attuale dell' immobile OMISSIS
C 2	o Stralcio estratto di mappa
C 3	o Scheda planimetria catastale
D	o Concessione Edilizia OMISSIS ECCEP TO D3, D5, D6, D7, D8, D9
E	o Certificato di Agibilità OMISSIS
F	o Variazioni Catastali (Dofca) OMISSIS
G	o Titolo di Proprietà OMISSIS
H	o Planimetria dell'immobile
I	o Attestato Prestazione Energetica (APE)

-- Album Fotografico - LOTTO UNICO --

Appartamento
oggetto di
pignoramento



Foto 1 - Vista Complesso Edilizio - lato Sud



Foto 2 - Vista Sul vano scala

-- Album Fotografico - LOTTO UNICO --



Foto 3 - Disimpegno d'ingresso



Foto 4 - Soggiorno/ sala da pranzo

-- Album Fotografico - LOTTO UNICO --



Foto 5 - Vista Cucina



Foto 5 - Vista Camera matrimoniale

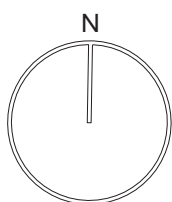
-- Album Fotografico - LOTTO UNICO --



Foto 6 - Vista Cameretta



Foto 7 - Vista Bagno

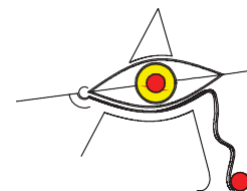


Scala 1:10.000

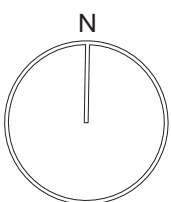
Comune di Licata (AG)
Stralcio Corografia



Individuazione lotto



ALL. B2

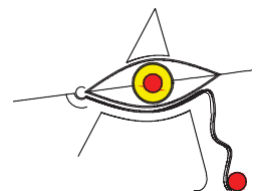


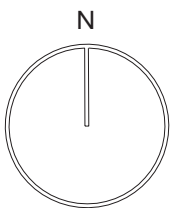
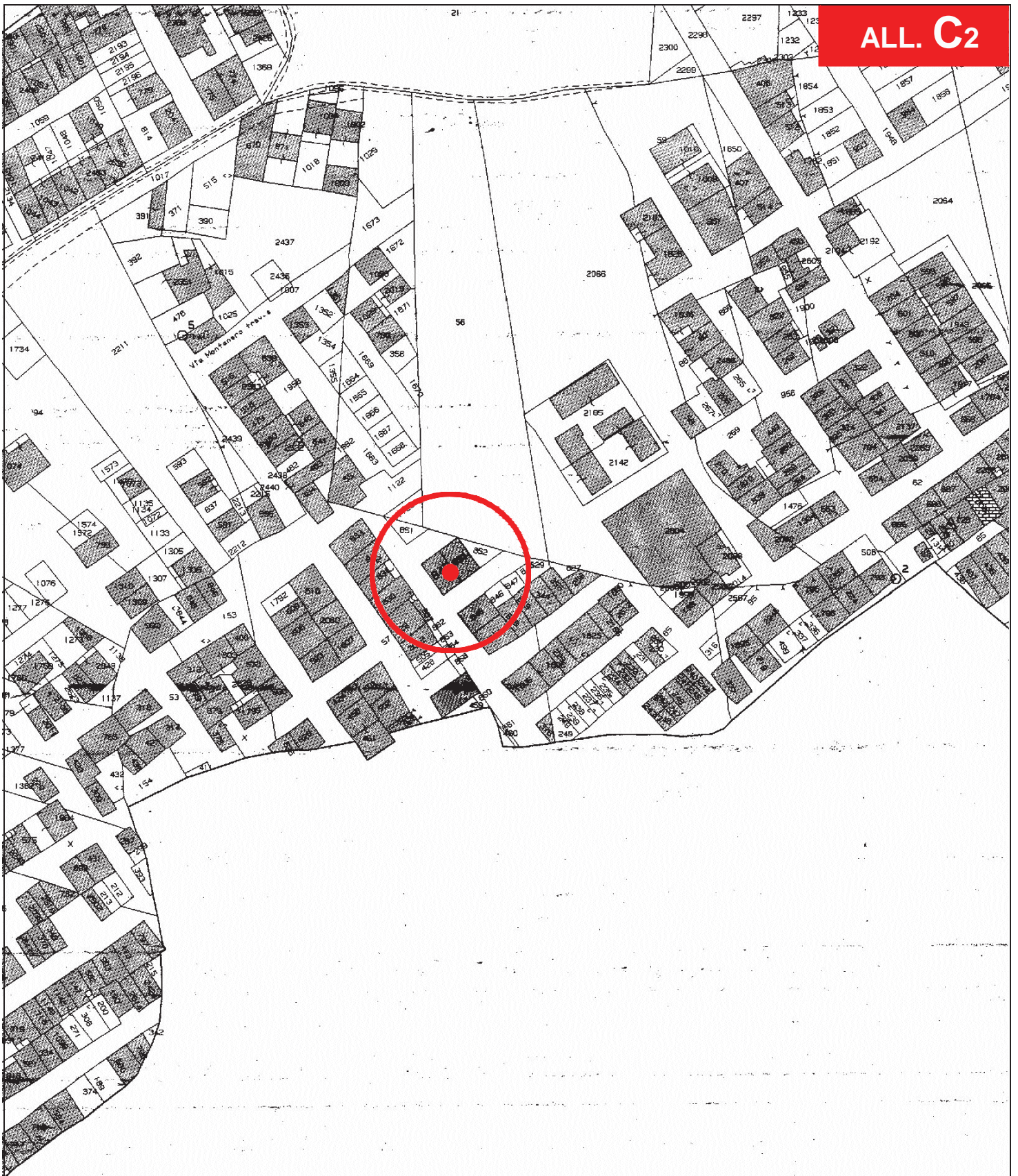
Comune di Licata (AG)

Foto Aerea



Individuazione lotto





Scala 1:2.000

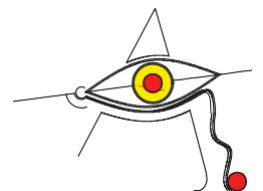
Stralcio Estratto di Mappa

Comune di Licata

Foglio 105 part. 849



Individuazione lotto



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0002687 del 15/01/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Licata

Via Francesco Baracca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 105
Particella: 849
Subalterno: 8

Compilata da:
Mongiovi' Salvatore

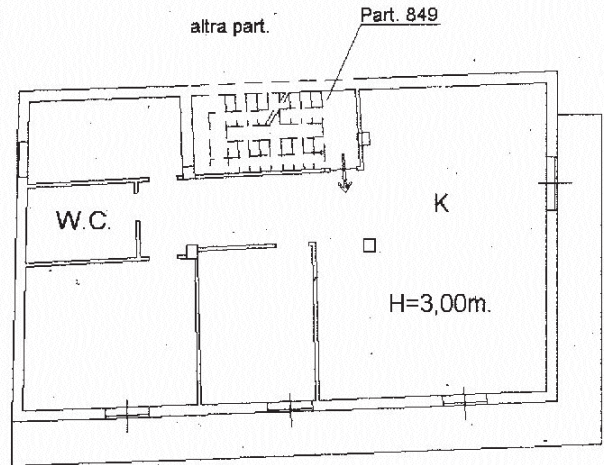
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Agrigento

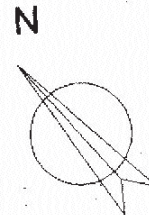
N. 1126

Scheda n. 1

Scala 1:200



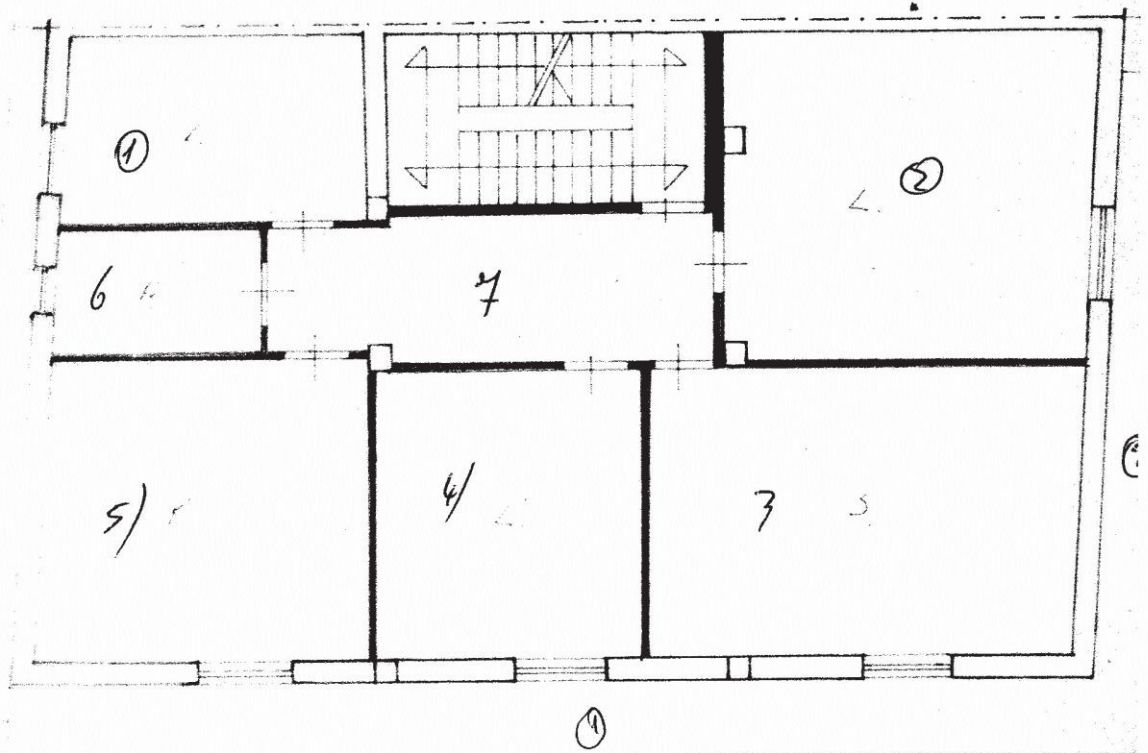
PIANO QUARTO



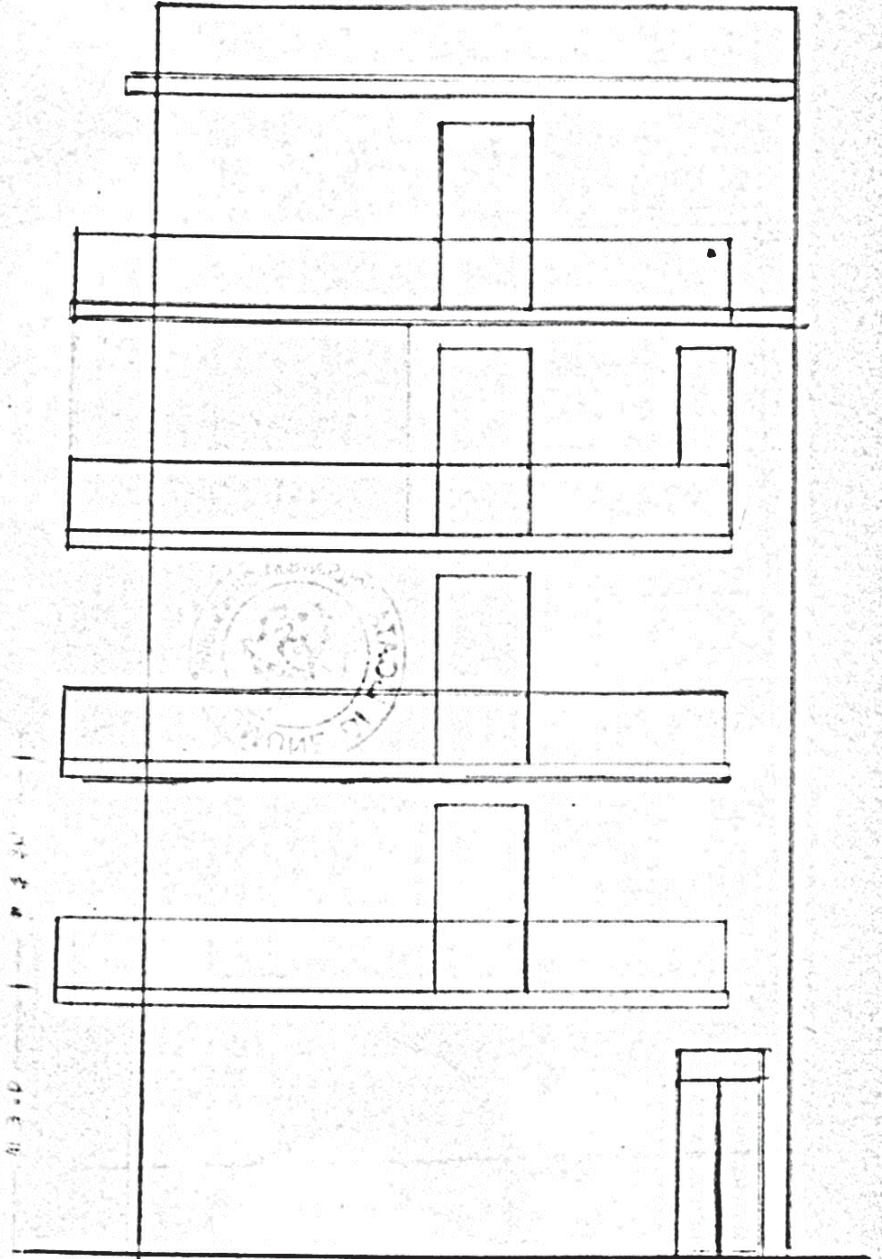
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2016 - Comune di LICATA (E573) - < Foglio: 105 Particella: 849 - Subalterno 8 >
VIA FRANCESCO BARACCA n. 1 piano: 4;

Ultima Planimetria in atti





PIANTA 4° PIANO

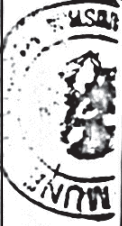


PROGETTO
VIA S. PIETRO 2000 - ROMA



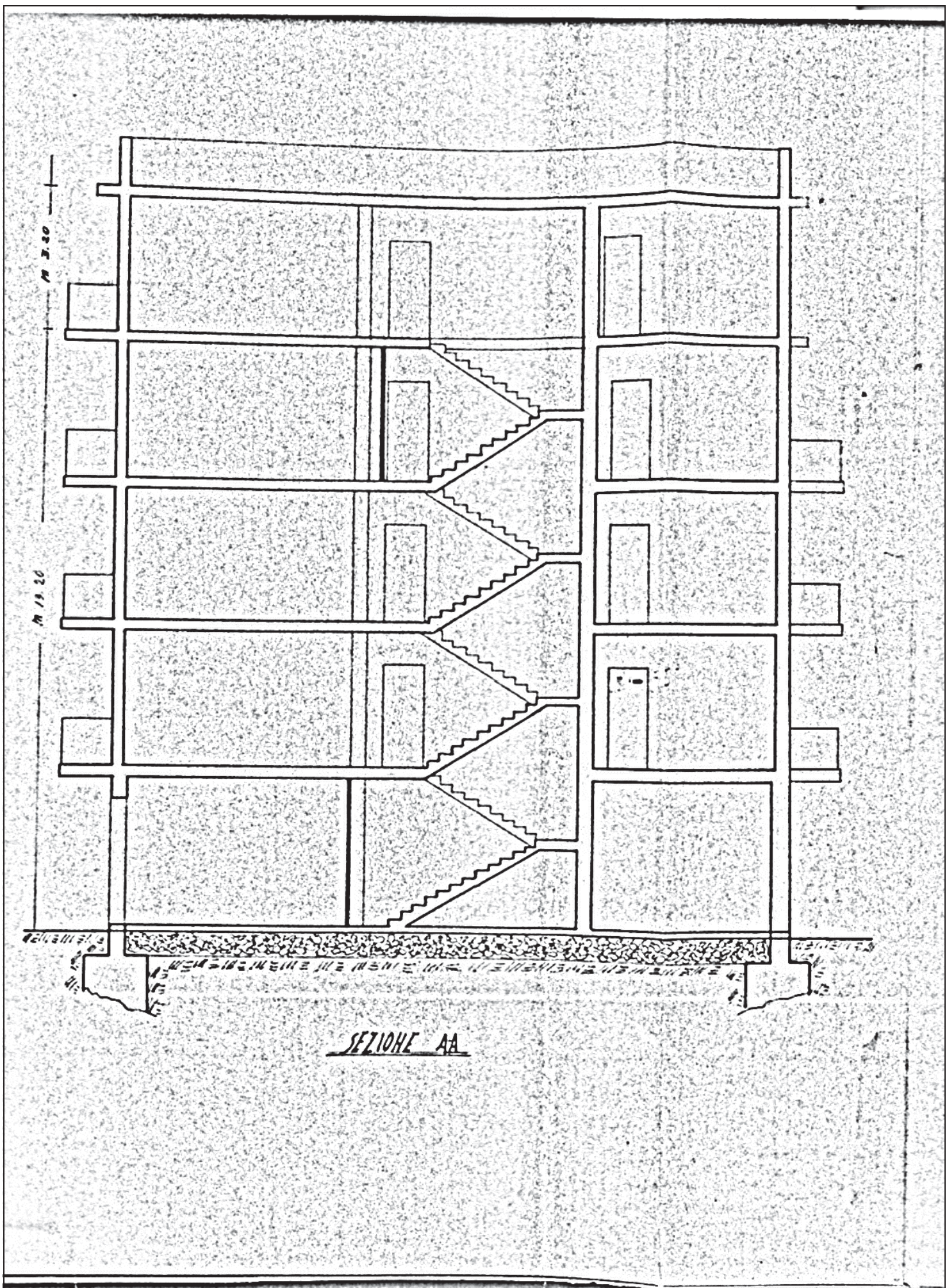


0822525770



DRODETTO

VIA F. TAZZOLI



SEZIONE AA

Det. Dirig. Nr. 807 del 05 OTT. 2005



IL DIRIGENTE
Ing. V. ORTEGA

COMUNE DI LICATA
(Provincia di Agrigento)

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 55, della Legge 142/90 e successive modifiche ed integrazioni, così come recepito con la L.R. N. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Impegno n. _____ del _____

Il Dirigente del Dipartimento Finanze

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Licata, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Protocollo n°: AG0002687/2016

Nome documento: NCV075

Numero pratica Sister: 0000000085056734

Tipo documento: VARIAZIONE DOCFA

Numero protocollo: AG0002687/2016

Data assegnazione: 13-01-2016

Ora assegnazione: 13.45.11

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di LICATA (Codice: U2AV)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: AG0002687		
Codice di Riscontro: 000ANX02X		Unità in variazione n.: 1
Operatore: VRNRLB		Unità in costituzione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità in soppressione n.: -
	Unità a destinazione ordinaria n.: -	
	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	
	Beni Comuni non Censibili n.: -	
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		105	849	8	VIA FRANCESCO BARACCA n. 1, p. 4	001	A03	04	6	137	325,37	

to in assenza di permessi edilizi, che è stata presentata domanda di Sanatoria con conseguente rilascio di concessione in sanatoria 104/s in data 8 Luglio 1999 e che successivamente a tale data è stata rilasciata ulteriore abitabilità in data 05/10/2005; dopo tale data non sono state apportate allo stesso modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa.

Art. 7) La parte acquirente, a mezzo del costituito procuratore dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni previste dalla legge 28 dicembre 1995 n.549 che ha modificato l'art.1, nota II-bis, della Tariffa parte I^a di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, sulla "prima casa", dichiara per sè stesso e per il coniuge intervenuto per procura di essere residente a Licata e di non essere titolare esclusiva o in regime di comunione con il coniuge: di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, e, neppure per quote anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa acquistata con le agevolazioni di cui alla normativa sulla prima casa, quindi di non avere usufrutto di agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1 lettera c) della predetta nota II-bis. Entrambe le parti dichiarano che trat-

convenire dilazioni di pagamento del prezzo, con o senza interessi, con o senza garanzie reali e/o personali, con o senza emissioni di corrispondenti titoli di credito, rinunciare alla ipoteca legale con esonero da ogni responsabilità per il competente Conservatore dei RR.II., ricevere garanzie in merito all'immobile acquistato, immettere la parte mandante nel possesso o convenire il differimento di tale immissione, rendere qualsivoglia dichiarazione richiesta dalla legge ed allegare qualsivoglia certificazione, invocare agevolazioni fiscali, rendendo tutte le dichiarazioni richieste, dichiarare lo stato civile ed il regime patrimoniale tra coniugi della parte mandante, convenire ogni altra clausola o condizione al riguardo, nessuna esclusa od eccettuata, in modo che in nessun caso da parte di chiunque si possano eccepire difetti di rappresentanza o di poteri di agire.

La presente procura è con l'obbligo del rendimento dei conti e da esaurirsi in un unico contesto.

Le predette facoltà sono tutte conferite con promessa di avere sin da ora per rato, fermo e valido l'operato della nominata parte procuratrice.

Licata, li sei dicembre duemilasei in Corso Roma n. 57.

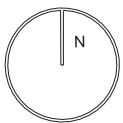
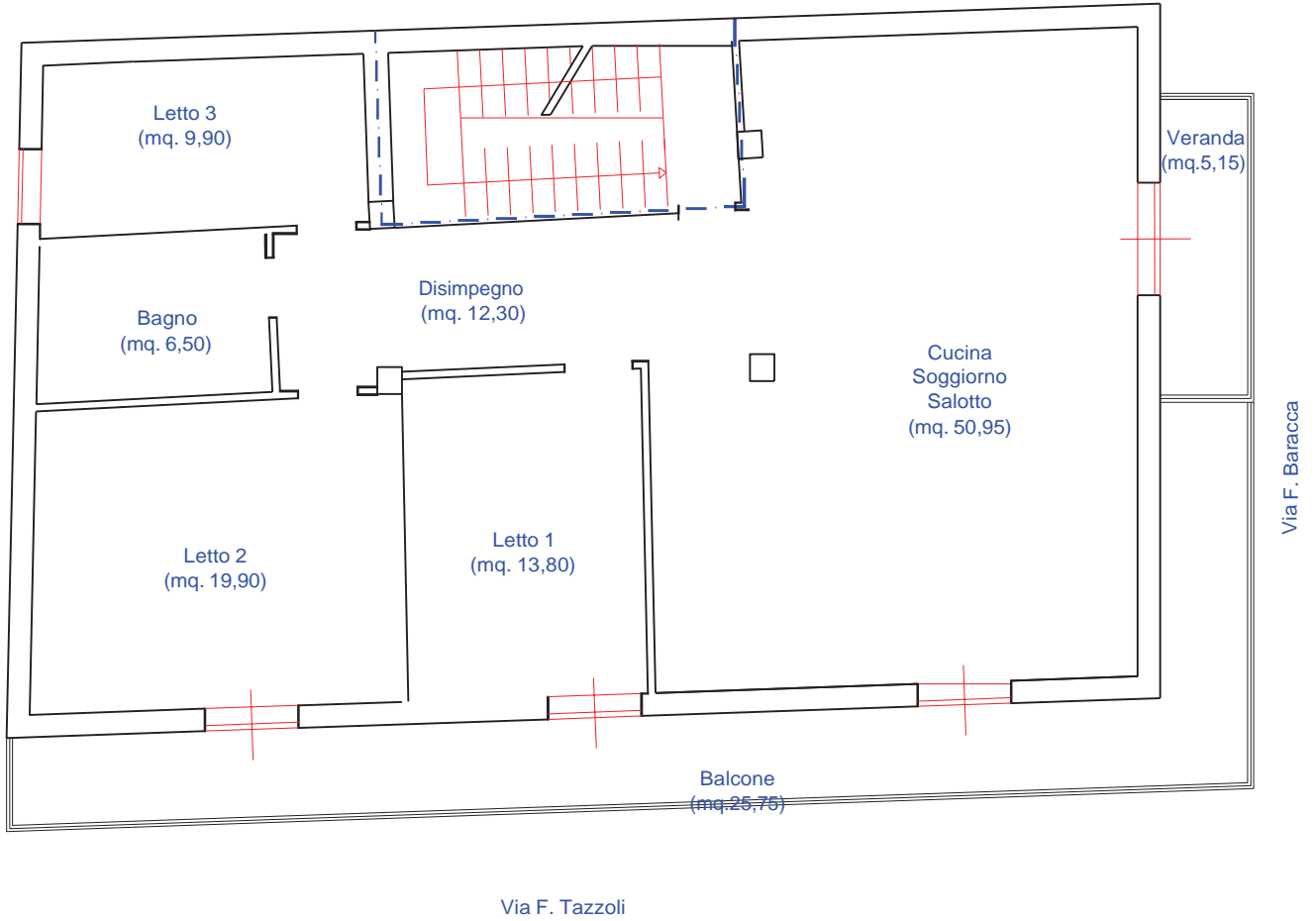
Repertorio N.

22.549

AUTENTICA DI FIRMA

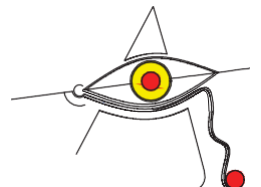
Repubblica Italiana

ALTRA PROPRIETA'



PIANTA PIANO QUARTO

Scala 1:100



Arch. Salvatore Mongiovì > C/da Piattaforma 47 > 92100 Agrigento > tel. fax. 0922/605810



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 19/01/2026

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione: SICILIA

Comune: LICATA

Indirizzo: via F. Baracca , 1

Piano: 4

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 37°6'28" Long: 13°56'41"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1999

Superficie utile riscaldata (m²): 113.35

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 446.08

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Licata -					Sezione				Foglio	105	Particella	849
Subalterni	da	8	a	8	\	da	a	\	da	a	\	da	a
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

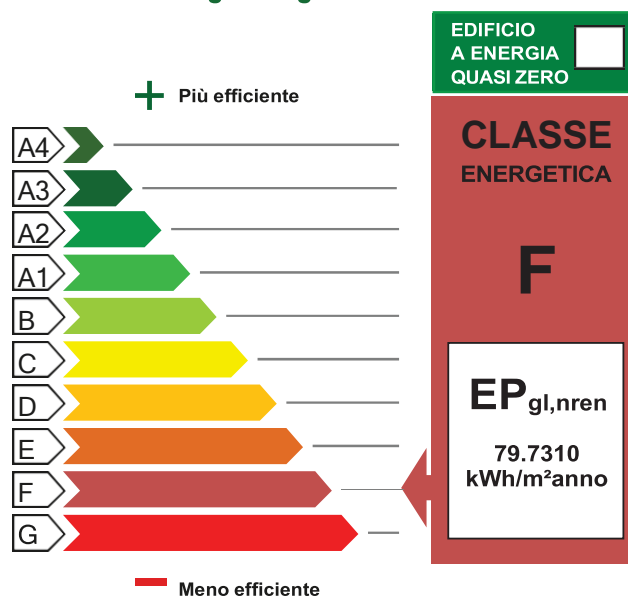
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

D (37.85)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 19/01/2026



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1973.44 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 79.73 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	515.11 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 8.18 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ 17.47 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache verticali (MURI)	Si	2.0	F (80.1)	E 60.27 kWh/m ² anno
R _{EN1}	Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache orizzontali (COPERTURA)	Si	2.0	F (77.31)	
R _{EN1}	Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache orizzontali (PAVIMENTI)	Si	20	F (79.73)	
R _{EN2}	Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture trasparenti (VETRATE)	Si	1.0	E (62.25)	
R _{EN5}	Miglioramento della generazione del sistema di acqua calda sanitaria ACS	No	1.0	F (79.73)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 19/01/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	446.08	m ³
S - Superficie disperdente	282.13	m ²
Rapporto S/V	0.63	
EP _{H,nd}	33.840	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.06	-
Y _{IE}	0.28	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74	η_H	0.00	45.78
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler Elettrico	1999	-	Elettricit�	2.00	0.36	η_W	8.18	33.95
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 19/01/2026



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

- 1 - Interventi di Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache verticali (MURI)
- 2 - Interventi di Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache orizzontali (COPERTURA)
- 3 - Interventi di Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache orizzontali (PAVIMENTI)
- 4 - Interventi di Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture trasparenti (VETRATE)
- 5 - Miglioramento della generazione del sistema di RISCALDAMENTO e acqua calda sanitaria ACS

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Mongiovi	
Indirizzo	c/da Piattaforma, 47, Agrigento (AG)	
E-mail	smongiovi@gmail.com	
Telefono	0922605810	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti Provincia Agrigento N° 1126	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Salvatore Mongiovi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscrizione all'albo Certificatori Regione Sicilia N° 10902	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI il 07-07-2015
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 19/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 19/01/2026



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

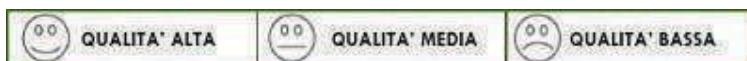
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.