

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

LOTTO 01

N. Gen. Rep. 154/18

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359
C.F. MRCNGL57H14A089A- P.Iva 02282230842*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88
cellulare: 3287590824
Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò
Perito: Ing. Angelo Marchica

**Beni in Favara (AG) Via Adige n° 27
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (AG)
Via Adige n° 27

Composto da camera da letto, cucina soggiorno, W.C., ingresso, corridoio e balcone con affaccio in Via Adige, posto al piano primo sviluppa una superficie commerciale di circa mq **65,00**

Identificato al catasto fabbricati: distinto al foglio 45 mappale 189 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 72 mq, composto da vani 5, posto al piano 1, rendita: 175,50. In catasto terreni l'immobile è stato distinto al F 45 P 189.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozi al dettaglio di vario genere, banca,

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi di rilievo sono Agrigento e Aragona (AG)

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6,0 km), autobus (0,2 km). Stazione ferroviaria (10,0 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione.

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. *Spese condominiali: non determinabili*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca derivante da mutuo fondiario

. Importo ipoteca: € 142.500,00. Sorte capitale € € 95.000,00

- ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rettifica della precedente

Importo ipoteca: € 142.500,00

Sorte capitale € € 95.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: difformità per diversa distribuzione interna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dott.ssa. D. M. Spanò
Perito: Ing. Angelo Marchica

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non determinabili in quanto la conduzione condominiale è del tipo familiare.

Il vano W.C. è sprovvisto di lavabo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 14/09/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita, trascritto a Agrigento in data 27/09/2006

6.2 Precedenti proprietari:

proprietaria dal 29/10/1975 allo 06//06/2005 con atto di compravendita trascritto a Agrigento in data 05/07/2005. Precedentemente l'immobile era pervenuto con atto di compravendita trascritto a Agrigento il 06/07/1993

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° 56 del 18/02/1966. L'immobile è dotato di certificato di abitabilità

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara Via Adige n° 27 piano primo

Composto da camera da letto, cucina soggiorno, W.C., ingresso, corridoio e balcone con affaccio in Via Adige, posto al piano primo sviluppa una superficie commerciale di circa mq **65,00**

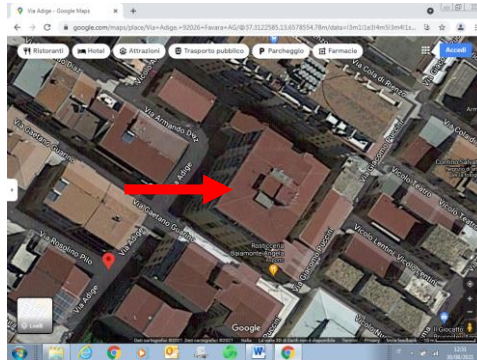
Identificato al catasto fabbricati: distinto al foglio 45 mappale 189 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 72 mq, composto da vani 5, posto al piano 1, rendita: 175,50.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa centimetri 298

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore: l'immobile è identificato nella zona omogenea "**B1**" tessuti urbani della città consolidata



Norme tecniche ed indici: allegato n°10.

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie raggugiata
INGRESSO	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
CORRIDOIO	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
CAMERA LETTO	Sup. reale netta	14,50	1,00	14,50
SOGGIORNO CUCINA	Sup. reale netta	29,60	1,00	29,60
W.C.	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
POZZO LUCE N°1	Sup. reale netta	2,70	0,5	1,35
BALCONE	Sup. reale netta	3,80	0,30	1,14
	Sup. reale coperta	53,50	Superficie raggugiata	55,99
	Sup. reale scoperta	6,50	Superficie scoperta raggugiata	2,49
		Superficie commerciale mq 65,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solaio misto C.A./laterizio
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: cemento, ubicazione: esterna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetro, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
serramenti interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Pareti esterne: materiale: rivestimento: intonaco
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: mattoni di ceramica, condizioni: buone
Portone Ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: vetro/alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore: esistente
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

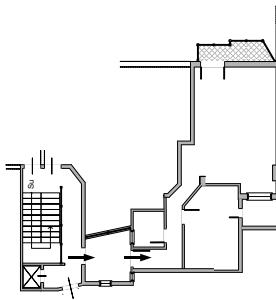
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani nonché della superficie ragguagliata dei balconi e degli spessori murari. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 400,00 (quattrocento/00), che moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare si ottiene il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, composto da sei piani fuori terra foto fornito di ascensore, è stato realizzato nella parte semi centrale della città, in un contesto residenziale che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di piccole attività commerciali. L'edificio ha forma geometrica "rettangolare", la struttura portante è del tipo "intelaiata" in cemento armato ordinario con copertura a tetto. La pavimentazione è di ceramica, mentre le pareti delle murature sono rivestite di intonaco del tipo civile, le porte sono del tipo tamburate in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato con vetri camera, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante collegamento alla condotta comunale.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, agenzie immobiliari (internet) e dati OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

appartamento	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00
- Valore corpo:			€ 26.000,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:			€ 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente			Nessuno
Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile			€ 3.900,00
8.5. Prezzo base d'asta del lotto			
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:			€ 21.500,00



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/21

VALIDO FINO AL:

31/12/2022



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

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
 Riqualificazione energetica
 Altro: Tribunale AG

Dati identificativi

Regione: Sicilia

Comune: Favara

Indirizzo: Via Adige 27

Piano: 1

Interno:

Coordinate GIS: Lat. 37,312366 Long. 13,657917

Zona climatica: C

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m²): 54Superficie utile raffrescata (m²): 54Volume lordo riscaldato (m³): 198Volume lordo raffrescato (m³): 198

Comune catastale				Favara				Sezione				Foglio				45				Particella				189			
Subalterni		da	11	a	11	da		a		da		a		da		a		da		a		da		a			
Altri subalterni																											

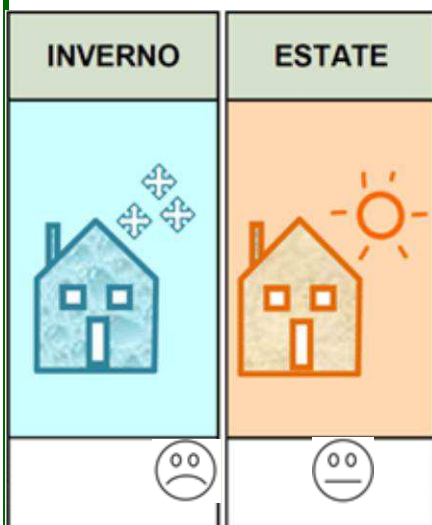
Servizi energetici presenti

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

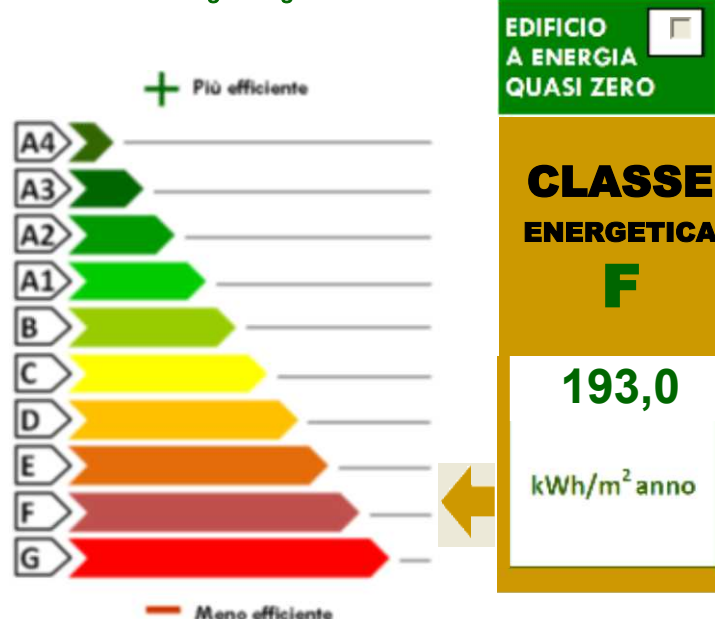
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



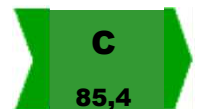
Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/21

VALIDO FINO AL: 31/12/2022



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 un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1372	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>193,0</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	771	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>12,1</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>40,4</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

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}	CAPPOTTO TERMICO	Si / No	2,6	C - EP _{gl,nren} = 102,9	C 102,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}		Si / No			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/21

VALIDO FINO AL: 31/12/2022



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	198	m ³
S - Superficie disperdente	183	m ²
Rapporto S/V	0,92	
EP _{H,nd}	105,2	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,008	-
Y _{IE}	0,54	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		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,74	η _H	0,0	143,0
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva				En. Elettrica		0,81	η _C	0,2	0,8
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,28	η _W	11,9	49,2
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η _{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/21

VALIDO FINO AL: 31/12/2022



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.

Per una migliore efficienza energetica si consiglia di applicare un sistema di isolamento termico a cappotto e installare una caldaia a condensazione

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	ANGELO	MARCHICA	
Indirizzo	VIA ESSENETO 88		
E-mail	ingangelomarchica@libero.it		
Telefono	3287590824		
Titolo	ingegnere		
Ordine/iscrizione	Agrigento		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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 e 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, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive			

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

 Si No

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 No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

 Si 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 emissione _____

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/21

VALIDO FINO AL: 31/12/2022



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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da 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.