
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
contro

N. Gen. Rep. 000182/11

Giudice Dr. **Antonella Palamara**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 4

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Cordaro
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 398
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 189
C.F. CRDGPP59RJ9A089F- P.Iva 019/1060840

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Gioeni, 34
telefono: 092222633
cellulare: 3383917743
fax: 092222633
email: gcordarogc@libero.it

**Beni in Licata (Agrigento) Via Soldato Friscaro n° 8
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.
Composto da ampio ingresso con soggiorno e zona cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio interno e piccola lavanderia esterna. L'appartamento è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 171,20.

Entrate al foglio 108 mappale 673 subalterno 8, categoria A/3, classe 5, composto da vani 7, posto al piano 3, - rendita: € 451,90.

Coerenze: a nord con particella 462, a sud con particella 930, a est con particella 1271 e a ovest con Via soldato Carmelo Friscaro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), polizia (sufficiente).
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Gela, le attrazioni storiche presenti sono: Ville Liberty.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2), porto (1), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di comproprietaria del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA AGRIGENTO**, contro _____, a firma di **MONTEPASCHI**

SERIT in data 23/09/2004 ai nn. 5613/2002 iscritto a AGRIGENTO in data 04/10/2004 ai nn. 24539/4607.

importo ipoteca: € 17.481,86

importo capitale: € 8.740,93

Riferito limitatamente a: l'ipoteca per la porzione di 1/4 si riferisce al terreno (F 108 part. 673) su cui sorge l'edificio con i beni ipotecati ed oggetto di esecuzione.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA GET S.P.A., contro**

29/01/1950, a firma di Equitalia Get S.p.A. in data 15/04/2008 ai nn. 100532/87
iscritto a Agrigento in data 13/05/2008 ai nn. 12105/2231.

importo ipoteca: € 165.990,80

importo capitale: € 82.995,40

Riferito limitatamente a: l'ipoteca si riferisce solo alla quota di 1/4.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA CERIT SPA, contro**

29/01/1950, a firma di EQUITALIA CERIT SPA in data 15/01/2010 ai nn.
100172/87 iscritto a Agrigento in data 01/02/2010 ai nn. 2227/144

importo ipoteca: € 103.996,12

importo capitale: € 51.998,06

Riferito limitatamente a: l'ipoteca si riferisce alla quota di 1/4.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **ASPRA FINANCE SPA. SEDE DI MILANO, contro**

nato a _____ a firma di Tribunale di Pisa in data 16/01/2010 ai nn.
488, iscritto a AGRIGENTO in data 02/03/2010 ai nn. 876/5276

importo ipoteca: € 45.000,00

importo capitale: € 23.345,64

Riferito limitatamente a: l'ipoteca si riferisce solamente alla quota di 1/4.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro _____

_____ a firma di Tribunale di Pisa in data
03/08/2011 ai nn. 3482 trascritto a Agrigento in data 06/09/2011 ai nn.
19057/15231.

Riferito limitatamente a: il pignoramento è riferito solamente alla quota di un
quarto.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è in corso di sanatoria
edilizia ai sensi della legge 47/85, giusta istanza di sanatoria edilizia con prot. n.
3393 del 20/01/1987 presentata dal signor _____ regolarizzabile

mediante Condono Edilizio legge 47/85, con i seguenti costi:

Costo Oblazione al 31/01/2014: € 5.631,68

Costo Oneri Concessori: € 577,73

Diritti di Segreteria: € 258,23

Per Parere Igienico Sanitario: € 150,00

Per marche da bollo, si considerano 3 bolli da € 16,00: € 48,00

Per trascrizione Concessione Edilizia: € 292,00

Oneri totali: € 6.957,64

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il fabbricato è dotato di
cisterna dell'acqua e di scarico fognario con pozzo disperdente in comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Arch. Giuseppe Cordaro

6.1 Attuali proprietari:

06/10/1952 proprietario dal 22/02/1982 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Guglielmino Giovanni in data 22/02/1982 ai nn. 3279 trascritto a Agrigento in data 18/03/1982 ai nn. 4875/4358. L'atto si riferisce all'acquisto, dai coniugi,

della metà indivisa del terreno dove oggi sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 22/02/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Navarra in data 01/06/1977, registrato a Licata (AG) in data 17/06/1977 ai nn. 1144 Vol. 180, trascritto a Agrigento in data 01/07/1977 ai nn. 10177/9342. L'atto si riferisce all'acquisto del terreno dove sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, con istanza di sanatoria edilizia presentata in data 20/01/1987- n. prot. 3393. L'istanza di sanatoria è stata presentata dal signor ed è ancora in corso di definizione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.

Composto da ampio ingresso con soggiorno e zona cucina, due bagni tre camere e un ripostiglio interno e piccola lavanderia esterna. E' ubicato al terzo ed ultimo piano (sottotetto) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 171,20.

Identificato al catasto fabbricati (oggi Agenzia delle Entrate) in testa a:

Entrate al foglio 108 mappale 673 subalterno 8, categoria A/3, classe 5, composto da vani 7, posto al piano 3, - rendita: € 451,90.

Coerenze: a nord con particella 462, a sud con particella 930, a est con particella 1271 e a ovest con Via soldato Carmelo Friscaro.

L'edificio è stato costruito nel 1982 - 1985, alla data odierna il fabbricato versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione, inoltre, alcune parti di prospetto sono allo stato grezzo e la scala che conduce anche sulla copertura a terrazza, nell'ultimo tratto è allo stato grezzo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con D.A. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti, l'immobile è identificato nella zona CS1.

Norme tecniche ed indici: le modalità attuative di piano per la zona CSI, sono uguali a quelle indicate per la zona urbanistica C1, ovvero:

- estensione minima della lottizzazione: 8.000 Mq

- indici urbanistici ed edilizi:

Ivf (Indice volume fondiario) = 0,75 Mc/Mq

h.max = 7.50 mt

n. elevazioni f. t. = 2

Rc. = 0.20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati = 10.00 mt

dai confini del lotto = 6.00 mt

dai confini stradali = come da D.M. 1444/68 mt.

lotto minimo = 1.000 mq.

Ip. = 70 P/ha.

Destinazioni d'uso consentite: Residenziale e turistico alberghiera.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso-soggiorno	Sup. reale netta	60,00	1,00	60,00
cucina	Sup. reale netta	11,30	0,80	9,04
bagno-lavanderia	Sup. reale netta	5,30	0,80	4,24
balcone veranda a ovest	Sup. reale netta	26,50	0,30	7,95
piccola lavanderia estema	Sup. reale netta	1,50	0,50	0,75
ripostiglio	Sup. reale netta	1,60	0,70	1,12
studiolo	Sup. reale netta	8,30	1,00	8,30
camera 1	Sup. reale netta	19,50	1,00	19,50
bagno	Sup. reale netta	8,60	0,80	6,88
camera 2	Sup. reale netta	16,30	1,00	16,30
balcone lato est	Sup. reale netta	12,30	0,30	3,69
	Sup. reale netta	171,20		137,77

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a. e laterizi, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: guaina impermeabilizzante prefabbricata, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi di arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: sufficienti.

Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è utilizzato il metodo sintetico in quanto maggiormente rispondente alle attuali condizioni di stima, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato equivalente. Si è assunto come valore medio unitario di stima l'importo di € 700,00 (settecento/00). Detto prezzo scaturisce dalla media di una indagine effettuata su beni aventi caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mediatori locali di Licata (AG), Riviste specializzate del settore e siti internet.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso-soggiorno	60,00	€ 700,00	€ 42.000,00
cucina	9,04	€ 700,00	€ 6.328,00
bagno-lavanderia	4,24	€ 700,00	€ 2.968,00
balcone veranda a ovest	7,95	€ 700,00	€ 5.565,00
piccola lavanderia esterna	0,75	€ 700,00	€ 525,00
ripostiglio	1,12	€ 700,00	€ 784,00
studio	8,30	€ 700,00	€ 5.810,00
camera 1	19,50	€ 700,00	€ 13.650,00
bagno	6,88	€ 700,00	€ 4.816,00
camera 2	16,30	€ 700,00	€ 11.410,00
balcone lato est	3,69	€ 700,00	€ 2.583,00
	137,77		€ 96.439,00

- Valore corpo: € 96.439,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 96.439,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 24.109,75

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Arch. Giuseppe Cordaro

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	171,2	€ 96.439,00	€ 24.109,75

8.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.616,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.957,64

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.493,29

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 dell'acquirente:

€ 13.535,65

Relazione lotto 004 creata in data 20/01/2002
Codice documento: E002-11-000182-004

il perito
Arch. Giuseppe Cordaro



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	04/14	Vallidita'	10 ANNI
Riferimenti catastali	F 108, P 673, S 8, COMUNE DI LICATA		
Indirizzo edificio	VIA SOLDATO CARMELO FRISICARO N° 8 LICATA (AG)		
Nuova costruzione <input type="radio"/>	Passaggio di proprietà' <input type="radio"/>	Riqualificazione energetica <input type="radio"/>	

Proprietà'		Telefono	
Indirizzo	VIA SOLDATO CARMELO FRISICARO N° 8 LICATA (AG)	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

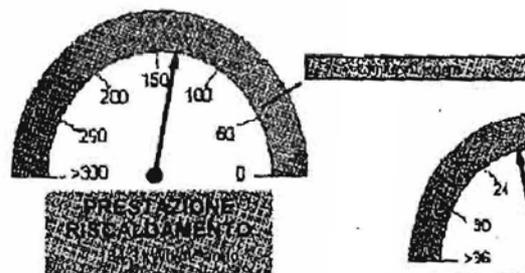
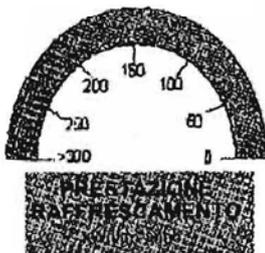
Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
30,9 kgCO₂/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
100 kWh/m²anno



[Handwritten signature]

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

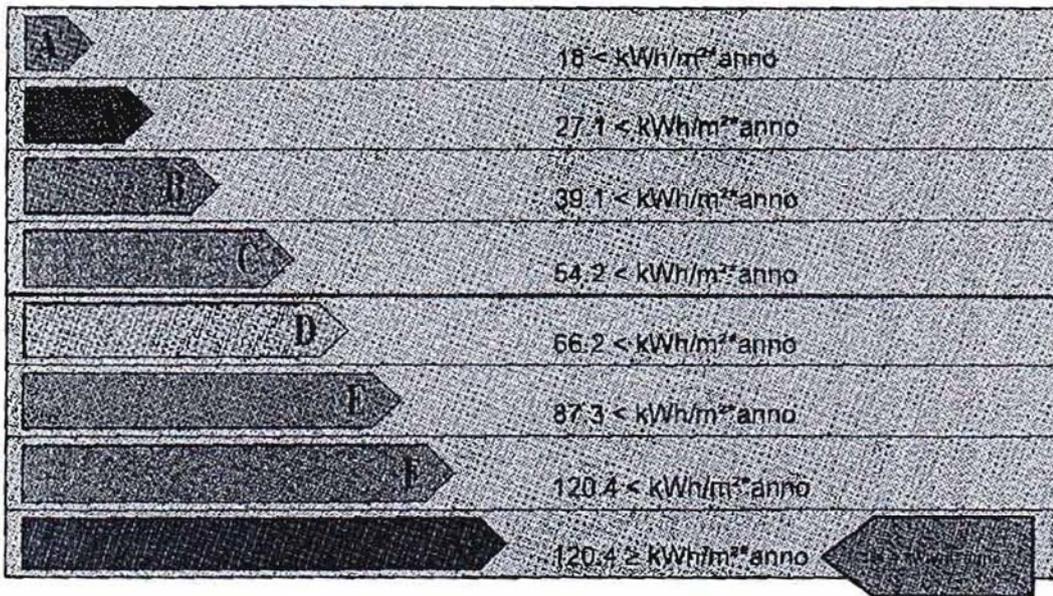
A handwritten mark or signature, possibly a stylized 'Q' or 'G', located on the right side of the page.

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) 1) ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO PARETI VERTICALI	; Classe F	9
2) 2) VETRI CAMERA	; Classe F	9
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	94; Classe F kWh/m² anno	9 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento		Raffrescamento		Acqua calda sanitaria	
		X		O		X



Rif. legislativo = 54.2 kWh/m²·anno

9

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	134,3	Indice energia primaria (E _{pac})	20,1
Indice energia primaria limite di legge (E _{pe,lim})		Indice en. primaria limite di legge (E _{pi,lim}) (D.lgs. 192/05)	36,2		
Indice involucro (E _{pe,invol})	76,9	Indice involucro (E _{pi,invol})	85,9	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	0,72		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

--	--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	CIVILE ABITAZIONE			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	MISTA C.A. MURATURA			
Anno di costruzione	1985	Numero di appartamenti	4	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	493,2	Superficie utile m ²	137	
Superficie disperdente S (m ²)	443,9	Zona climatica/GG	B/604	
Rapporto S/V	0,9	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2010	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	20	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2010	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	20	Combustione	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/a/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo	VIA IMERA N° 18	Telefono/e-mail	
Titolo	ARCHITETTO	Ordine/iscrizione	DEGLI ARCHITETTI DELLA ROVINIA DI AGRIGENTO AL NUMERO 398
Dichiarazione di indipendenza	DI NON AVER PARTECIPATO ALLA PROGETTAZIONE, DIREZIONE, COLLAUDAZIONE E FORNITURA DI MATERIALI		
Informazioni aggiuntive	DI ESSERE ISCRITTO ALL'ELENCO DEI CERTIFICATORI DELLA REGIONE SICILIA AL NUMERO 4657		

15. SOPRALLUOGHI

1) IN DATA 06/11/2013
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilevo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	I DATI OTTENUTI SONO SOLO GEOMETRICI IN QUANTO C.T.U E QUINDI IMPOSSIBILITATO AD ESEGUIRE PER LA TRASMITTANZA SAGGI DI VERIFICA		

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base della norma tecnica UNI TS 11300			

Data emissione
16/2/2014

Firma del tecnico

