



Udienza: 06/02/2014

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**BANCA SAN FRANCESCO S.c.r.l.**  
contro

N. Gen. Rep. 03/2014

**LOTTO n. 01**

Giudice Dr.ssa **Domenica Maria SPANO'**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Calogero CURTO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 951*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Ing. Calogero Curto - P.tta San Benedetto n° 2, 92028 Naro (AG)**  
tel. 338 41 51 342, fax: 178 60 46 244, email: [calogero.curto@ingpec.eu](mailto:calogero.curto@ingpec.eu)



**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Paolo VI n. 12  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) Via Paolo VI n. 12, cap 92024.

Composto da Appartamento ben rifinito anche se le dotazioni interne e gli allestimenti risultano datati. Edificio sprovvisto di ascensore posto al terzo piano. Il prospetto è da ultimare, rivestimento non presente, al momento è in pietra viva. Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 245,55.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a !

08/05/1959, foglio 71 mappale 599 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8,5 vani, - rendita: 614,58 €.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Esecutato sig. in qualità di proprietario del bene .

**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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA CANICATTÌ (AG) S.C.R.I. contro** il

( a firma di Tribunale di Agrigento cf 80004180842 in data 07/02/2008 ai nn. 25/2008 iscritto a Conservatoria RR II Agrigento in data 03/04/2010 ai nn. 2448/162

importo ipoteca: 12.500 €

importo capitale: 6.394,46 €

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo, verbale pignoramento immobili a favore di **BANCA SAN FRANCESCO Credito Cooperativo - Società Cooperativa Canicattì (Ag) S.c.r.l. Canicattì (AG) Viale Reg.Margherita, 63 contro**

( firma di Tribunale di Agrigento cf 80004180842 in data 03/01/2014 ai nn. 143/2013 trascritto a Conservatoria RR II Agrigento in data 17/01/2014 ai nn. 763/660

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: *risulta presentata domanda di sanatoria vedi punto 7*

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1000/1000, nato a Palermo il .f.  
proprietario dal 02/09/1994 ad oggi in forza di denuncia di  
successione a firma di Notar Cancellieri Giuseppe di Gela in data 01/10/1992 ai nn.  
49443/12384 rep. trascritto a Conservatoria RR II Agrigento in data 02/09/1994 ai nn.  
13765/11908. L'immobile descritto alla superiore lettera A) risulta censito al Catasto  
fabbricati del COMUNE DI CANICATTI' in ditta a )  
nato a proprietario per 1000/1000, al foglio 71, particella 599 sub 5,  
via Paolo VI n. 12, piano terzo, z.c. 2, categ. A/2, cl. 2, vani 8,5, R.C. Euro 614,58.

L'immobile suddescritto è pervenuto a ), per la quota pari ad un  
mezzo in nuda proprietà per successione in morte di l  
ottobre 1922 deceduto a Roma il 22 aprile 1994, regolata da testamento olografo datato 1  
ottobre 1992, pubblicato con verbale in Notar Cancellieri Giuseppe di Gela, Rep.  
49443/12384, trascritto in Agrigento il 2 settembre 1994 ai nn. 13765/11908; Si precisa che  
la denuncia di successione non risulta trascritta; Si presume che la restante quota di piena  
proprietà e usufrutto sia pervenuta allo stesso per successione in morte di  
avvenuta si presume in data 17 settembre 2010. Infatti dall'esame della visura storico  
catastale dell'immobile risulta annotata una successione presentata all'Agenzia delle entrate  
di Canicattì in data 4 agosto 2010 al n. 521 vol. 9990. Non risulta trascritta alcun titolo o  
alcuna successione che dimostri il passaggio di proprietà per l'intero in favore dell'odierno  
esecutato.

Ai danti causa l'immobile era pervenuto per  
costruzione effettuata su terreno acquistato (particella 599 foglio 71 di are 3.50) con atto di  
vendita in Notar Maria Armano di Canicattì del 13 settembre 1976 trascritto in Agrigento  
il 29 settembre 1976 ai nn. 15699/14461

### 6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 29/09/1976 al 02/09/1994 in forza di atto di compravendita a firma di Notar  
Maria Armano di Canicattì in data 13/09/1976 trascritto a Conservatoria RR II Agrigento  
in data 29/09/1976 ai nn. 15699/14461

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. domanda di sanatoria intestata a . Concessione  
Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/09/1986- n. prot. 25472 la  
pratica non è ancora stata rilasciata, la pratica risulta procedibile, quindi sanabile previa  
regolarizzazione ottenibile tramite il versamento delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri  
concessori, vedi calcolo riportato in avanti, punto 8.4.1.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Paolo VI n. 12, cap 92024.

Composto da Appartamento ben rifinito anche se le dotazioni interne e gli allestimenti risultano datati. Edificio sprovvisto di ascensore posto al terzo piano. Il prospetto è da ultimare, rivestimento non presente, al momento è in pietra viva. Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 245,55.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

foglio 71 mappale 599 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8,5 vani, - rendita: 614,58 €.

L'edificio è stato costruito nel 1976.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.9 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
letto 1	Sup. reale netta	18,62	1,00	18,62
salotto 2	Sup. reale netta	13,72	1,00	13,72
cucina 3	Sup. reale netta	14,72	1,00	14,72
wc 4	Sup. reale netta	10,15	1,00	10,15
letto 5	Sup. reale netta	19,60	1,00	19,60
soggiorno 6	Sup. reale netta	25,97	1,00	25,97
cucina 7	Sup. reale netta	29,96	1,00	29,96
pranzo 8	Sup. reale netta	13,92	1,00	13,92
ripostiglio 9	Sup. reale netta	7,48	1,00	7,48
wc 10	Sup. reale netta	6,80	1,00	6,80
corridoio	Sup. reale netta	33,26	1,00	33,26
balcone 1	Sup. reale netta	9,44	0,50	4,72
balcone 2	Sup. reale netta	11,60	0,50	5,80
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>215,24</b>		<b>204,72</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

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

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

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

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.

*Scale:*

posizione: a rampa unica, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.

**Impianti:**



*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Nell'applicare il metodo di stima si sono eseguiti accertamenti di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto verificatesi in tempi recenti. Successivamente tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è stato considerato il mq utile, (netto). La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare tutti i valori al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione delle serie dei prezzi unitari omogenei, dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

In sintesi il mercato segnala valori medi di 933,00 euro/mq per l'appartamento in questione, in considerazione del fatto che la posizione al terzo piano in concomitanza della mancanza di ascensore penalizza ulteriormente il valore finale, oltre la mancanza di facciata e gli interni datati.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Comune Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicatti.

**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
letto 1	18,62	€ 903,00	€ 16.813,86
salotto 2	13,72	€ 903,00	€ 12.389,16
cucina 3	14,72	€ 903,00	€ 13.292,16
wc 4	10,15	€ 903,00	€ 9.165,45
letto 5	19,60	€ 903,00	€ 17.698,80
soggiorno 6	25,97	€ 903,00	€ 23.450,91
cucina 7	29,96	€ 903,00	€ 27.053,88
pranzo 8	13,92	€ 903,00	€ 12.569,76
ripostiglio 9	7,48	€ 903,00	€ 6.754,44
wc 10	6,80	€ 903,00	€ 6.140,40
corridoio	33,26	€ 903,00	€ 30.033,78
balcone 1	4,72	€ 903,00	€ 4.262,16
balcone 2	5,80	€ 903,00	€ 5.237,45
	<b>204,72</b>		<b>€ 184.862,16</b>

- Valore corpo: **€ 184.862,16**  
- Valore accessori: **€ 0,00**  
- Valore complessivo intero: **€ 184.862,16**  
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 184.862,16**

**Riepilogo:**

Giudice Dott.ssa Domenica SPANO'  
Perito: Ing. Calogero Curto



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	245,55	€ 184.862,16	€ 184.862,16

**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:	€ 27.729,32
8.4.1-Riduzione monetaria: (A) oblazione	€ 4.370,00
- Riduzione monetaria: interessi su (A)	€ 1.301,21
- Riduzione monetaria: (B) oneri di urbanizzazione + costo costruzione	€ 977,33
- Riduzione monetaria: interessi su (B)	€ 291,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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: € 150.193,25

09/01/2015

Il perito  
Ing. Calogero CURTO





Stanza n.1, vedi pianta allegata

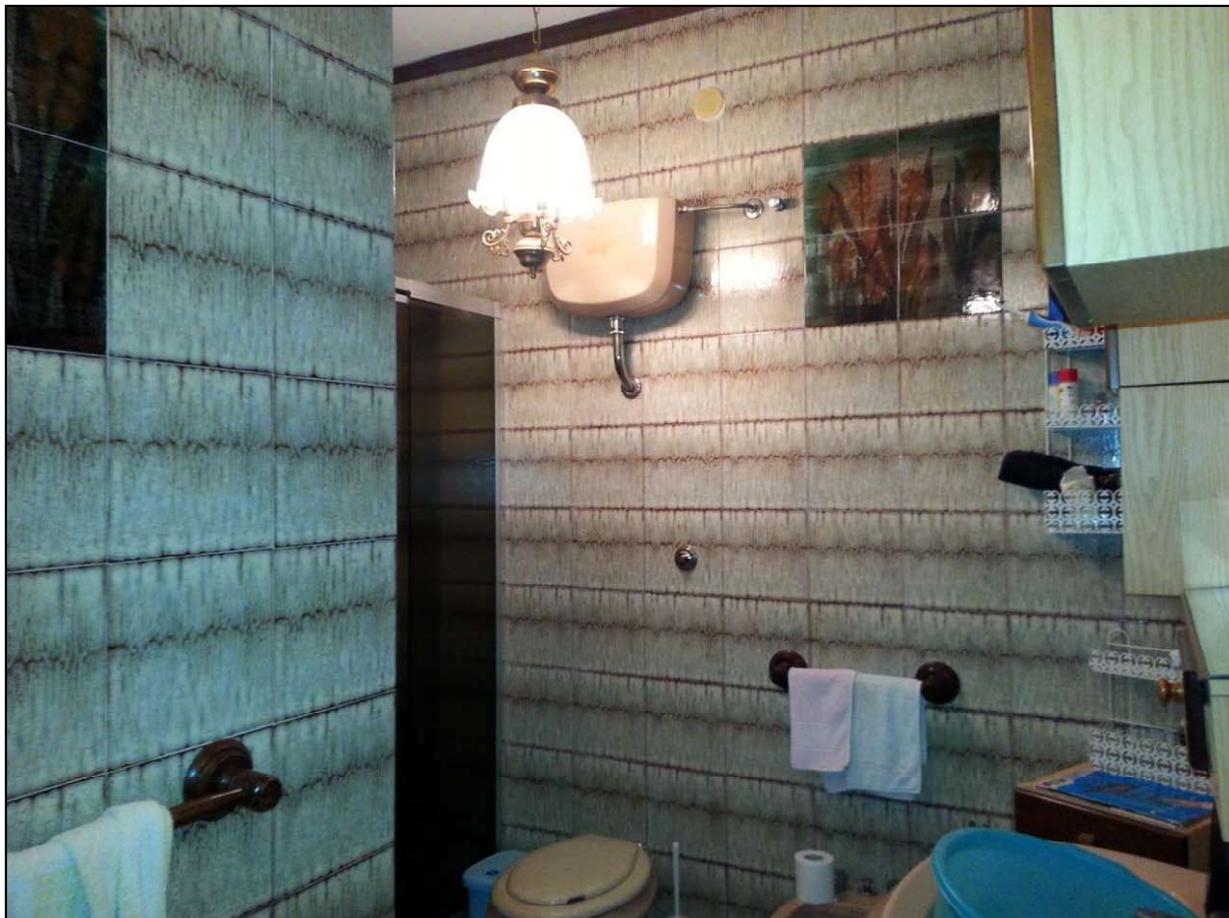


Stanza n.2, vedi pianta allegata





Stanza n.3 cucina, *vedi pianta allegata*



Stanza n.4 wc, *vedi pianta allegata*





Stanza n.5, vedi pianta allegata



Stanza n.6, vedi pianta allegata





Stanza n.7 cucina, *vedi pianta allegata*



Stanza n.8, *vedi pianta allegata*





Corridoio



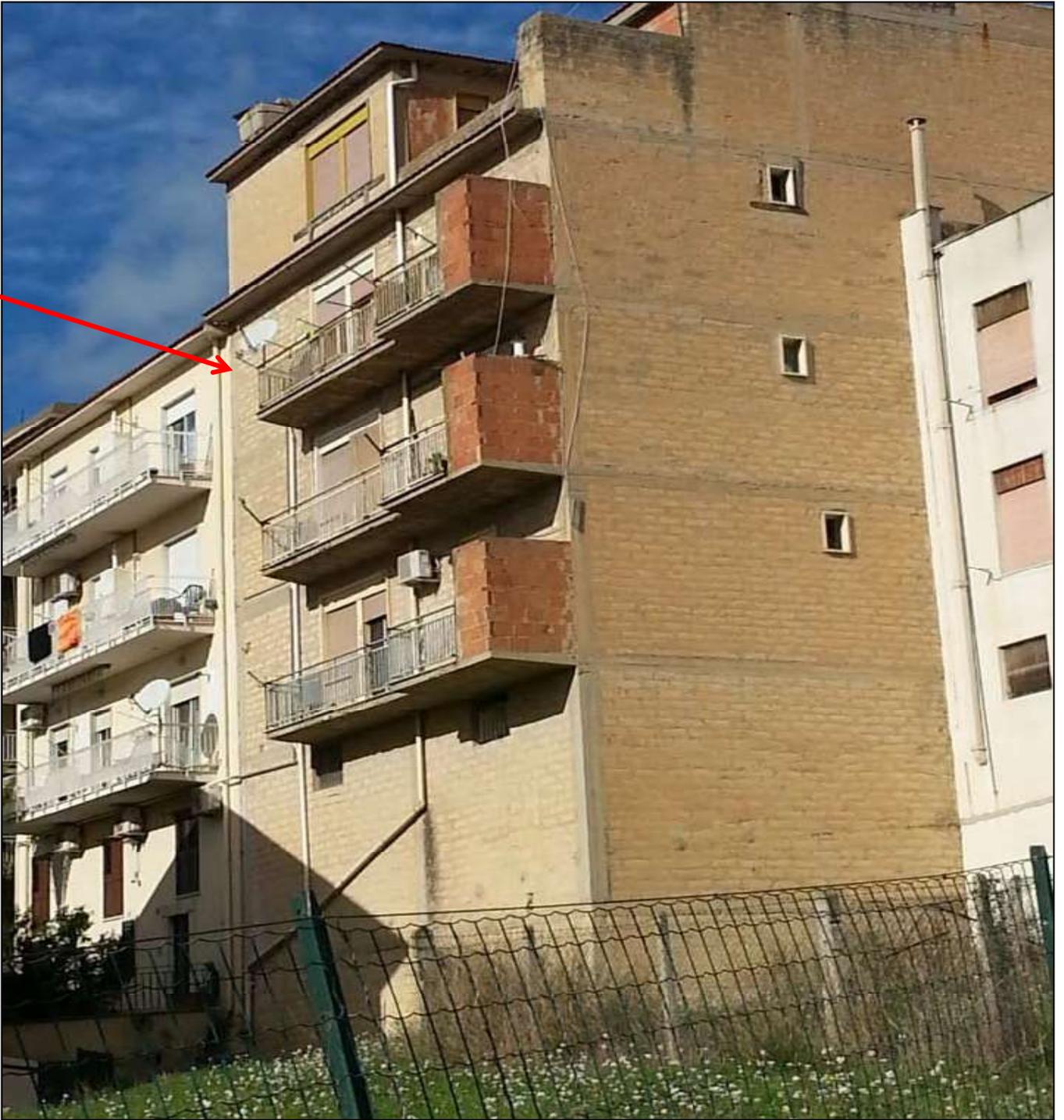
Stanza n.10 wc, vedi pianta allegata





Esterno da via paolo VI, ingresso





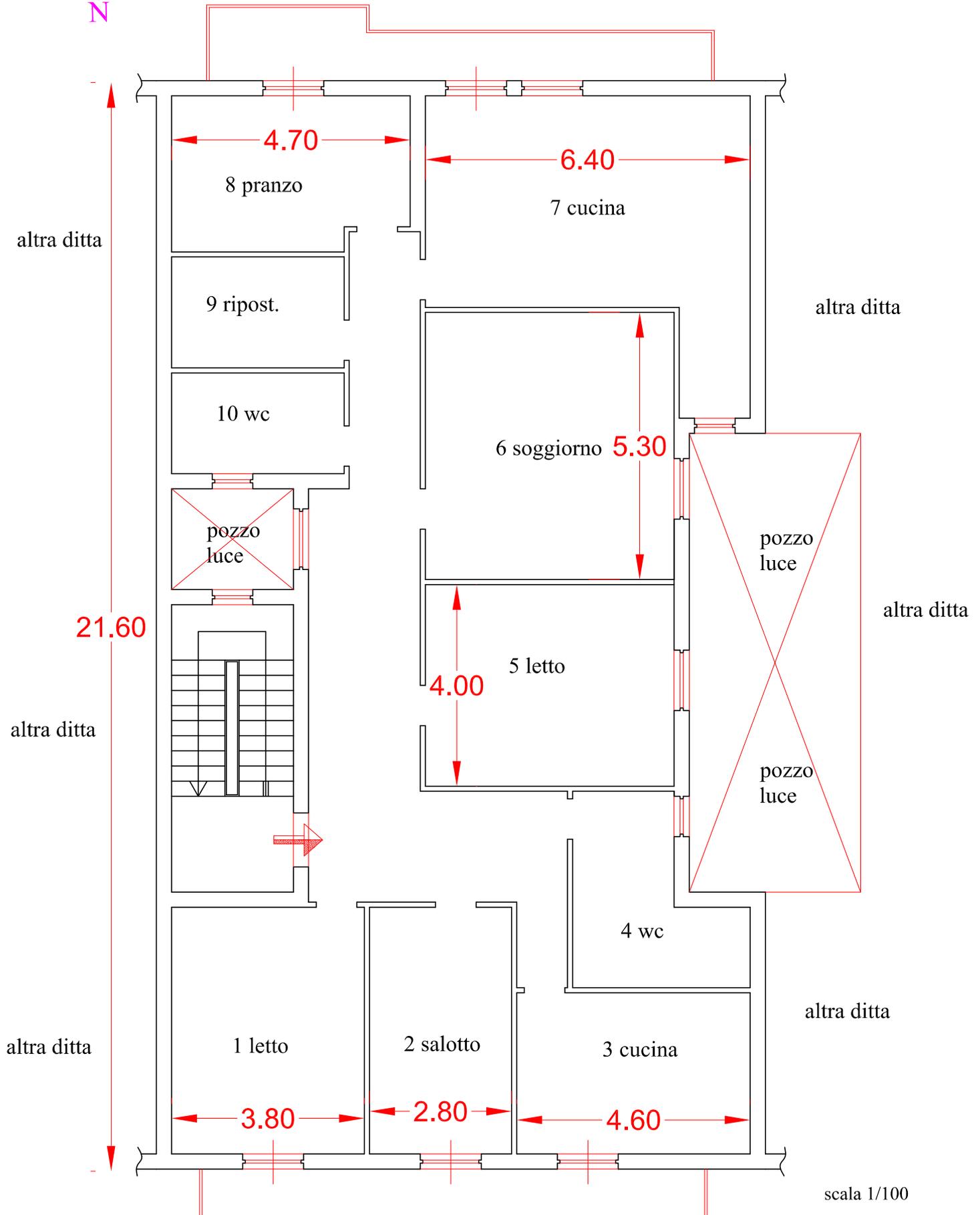
Esterna lato sud





# Comune di Canicattì

## foglio 71 p.lla 599 sub 5



via Paolo VI

scala 1/100



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	APE	Validita'	
Riferimenti catastali	in catasto al fg.71, p.lla 599 subalterno 5 comune Canicatti		
Indirizzo edificio	Canicatti nella Via Papa Paolo VI n. 12		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input checked="" type="checkbox"/>

Proprieta'			

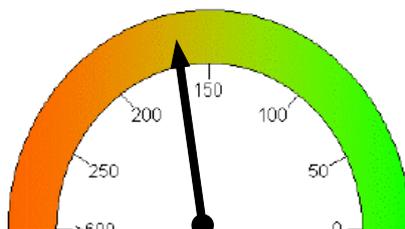
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

**Edificio di classe: G**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

### EMISSIONI DI CO2

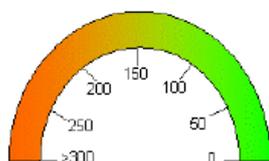
26.2 kgCO2/m<sup>2</sup>anno



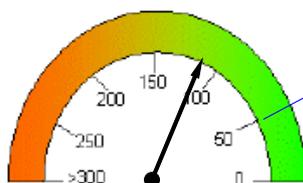
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
163.4 kWh/m<sup>2</sup>anno

### PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

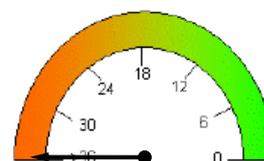
kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
112.6 kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
50.8 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I

II

III

**IV**

V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET



## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1) impianto fotovoltaico	46 ; Classe c	10
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		<b>&lt;10 anni</b>
		<b>; Classe kWh/m<sup>2</sup> anno</b>

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

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

<b>A<sup>+</sup></b>	16.2 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>A</b>	23.5 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>B</b>	33.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>C</b>	47 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>D</b>	57.2 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>E</b>	74.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>F</b>	102.5 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>G</b>	102.5 ≥ kWh/m <sup>2</sup> *anno

Rif. legislativo = 47 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

## 8.DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	112,6	Indice energia primaria (EPacs)	50,8
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	29		
Indice involucro (EPe,invol)	39,3	<b>Indice involucro(EPi,invol)</b>	46,1	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,41		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



## 9. NOTE

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato in linea			
Tipologia costruttiva	Struttura intelaiata in c.a			
Anno di costruzione	1976	Numero di appartamenti	4	
Volume lordo riscaldato V (m³)	682,5	Superficie utile m²	195	
Superficie disperdente S (m²)	211,6	Zona climatica/GG	D/1418	
Rapporto S/V	0,31	Destinazione d'uso	Residenziale	

## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWhe/kWht)			

## 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

## 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	ing calogero curto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo		Ordine/Iscrizione	951 ordine ing agrigento
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ing curto, 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		
Informazioni aggiuntive	Elenco Regionale Soggetti Certificatori N. 6791		

## 15. SOPRALLUOGHI

1)
2)
3)

## 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

## 17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione  
30/9/2014

Firma del tecnico

Ing Calogero Curto  
n 951 albo Ingegneri Agrigento  
Elenco Regionale Soggetti  
Certificatori N.6791

