



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]



N. Gen. Rep. 186/15

Giudice Dott.ssa **Maria Cultrera**

ELABORATO PERITALE

Lotto unico – Appartamento in Ravanusa
(Corso della repubblica n.212. piano quarto)

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. 03189740922
con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922413927
cellulare: 3485853883
fax: 0922554966
email: salvatore.castaldo@email.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu



Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Castaldo, iscritto al n.991 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, nominato con verbale di giuramento del 29.04.2016 nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 186/15 R.G.E., quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 disp. att. c.p.c., ha provveduto preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori ed in particolare ha esaminato la relazione sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari verificandone, con esito positivo, la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il sottoscritto esperto, in data 14.05.2016, previa comunicazione scritta agli esecutati e al creditore procedente, ha provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile pignorato documentando le relative operazioni in apposito verbale allegato alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, in esito alle operazioni peritali espletate, si rimettono qui di seguito le risposte ai quesiti del G.E.

Quesito 1 - "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento"

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento sito in Ravanusa (AG), distinto in catasto al F.19, particella 1821, sub. 12, piano quarto, categoria A2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58. Si tratta di un alloggio per civile abitazione facente parte di un edificio condominiale pluripiano, con accesso dal civico n.212 di Corso della Repubblica, realizzato negli anni '60, con struttura portante intelaiata con travi e pilasti in calcestruzzo di cemento armato, solai con travetti e laterizi, tamponatura e tramezzi in laterizio.

L'appartamento in oggetto si compone di un ampio ingresso che da accesso diretto ad una camera soggiorno-pranzo e ad un ampio vano di rappresentanza, entrambi con vista sul Corso della Repubblica. L'ingresso è altresì collegato ad un corridoio di raccordo con gli altri vani dell'appartamento che sono sostanzialmente divisi in zona cucina e zona notte. La prima è articolata



in due vani oltre a un ripostiglio. La zona notte è invece composta da una cameretta, un'ampia camera da letto, un bagno e un secondo servizio/lavanderia. All'estremità opposta rispetto all'ingresso, il corridoio si allarga creando un vano pluriuso attiguo alla camera da letto. L'appartamento è inoltre dotato di due balconi: il primo, 9 m² circa, si affaccia sul Corso della Repubblica ed è accessibile dal soggiorno e dal salone. Al secondo balcone, più piccolo, si accede dalla camera da letto.

L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a circa 136 m² circa oltre a 13 m² di superficie esterna costituita dai balconi.

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del Comune di Ravanusa, Foglio 19, Particella 1821, sub.12, piano quarto, categoria A2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58, intestatario: ██████████, nata a ██████████, proprietà per 1000/1000; scheda presente in atti.

Poiché il precedente proprietario dell'immobile pignorato fu la madre degli odierni esecutati, Sig.ra ██████████, nata il ██████████ (deceduta il ██████████), è di chiara evidenza il mero errore nell'intestazione catastale riportante al maschile il nome "██████████" in luogo di "██████████".

Non risulta alcun passaggio catastale del bene. L'immobile pignorato risulta infatti essere stato catastalmente identificato, come sopra indicato, sin dall'impianto meccanografico, risalente al 30/06/1987.

La visura catastale storica aggiornata all'attualità, relativa al bene pignorato, è stata prodotta dal sottoscritto esperto ed allegata alla presente relazione.

Il Comune di Ravanusa, con PEC del 12/07/2016, che si allega alla presente relazione, ha comunicato che per l'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato venne rilasciato il permesso di costruzione prot. n. 3427 del 28/04/1966 e un successivo certificato di agibilità, datato 15/12/1967.

Si da atto dell'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali.



La planimetria catastale del bene è stata prodotta dal sottoscritto esperto previa apposita "Istanza di rettifica fabbricati", mirata ad ottenere la cosiddetta rasterizzazione della planimetria stessa, ed inoltrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Agrigento in data 23/05/2016.

La planimetria catastale, che si allega alla presente relazione, è coerente con l'attuale divisione interna dell'immobile pignorato e dunque l'appartamento non presenta alcuna difformità planimetrica significativa rispetto a quanto riportato agli atti in catasto fabbricati.

Il bene immobile risulta regolarmente accatastato.

Quesito 2 - "descrizione sommaria del bene"

L'appartamento pignorato è posto al quarto piano di uno stabile condominiale, composto da piano terra e sette piani in elevazione, con accesso dal civico n.212 di Corso della Repubblica. realizzato nel 1966 con struttura portante intelaiata con travi e pilasti in calcestruzzo di cemento armato, solai con travetti e laterizi, tamponatura e tramezzi in laterizio.

L'appartamento si compone di un ingresso ampio che da accesso diretto ad una piccola camera soggiorno pranzo e ad un ampio vano di rappresentanza, entrambi con vista sul Corso della Repubblica. Dall'ingresso, tramite un corridoio di collegamento, si accede alla zona cucina, articolata in due vani con ripostiglio, e alla zona notte composta da un cameretta, un'ampia camera da letto, bagno e lavanderia. All'estremità opposta rispetto all'ingresso, il corridoio si allarga creando un vano pluriuso.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono tipiche degli alloggi realizzati negli anni '60 del secolo scorso: pavimenti in segati di marmo e ceramiche colorate, intonaci ordinari con idropittura tipo *ducotone*, rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato bianco con avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato, impianti sottotraccia, riscaldamento a termosifoni. Alla data del sopralluogo tuttavia la caldaia dell'impianto termico risultava essere stata rimossa.



Nel complesso, l'alloggio si presenta in buone condizioni generali sebbene la distribuzione degli spazi interni e la qualità delle finiture non siano affatto coerenti con le attuali tendenze.

Corso della Repubblica è la strada principale di Ravanusa e pertanto, per ubicazione, l'appartamento ha oggettive caratteristiche di pregio.

Quesito 3 - "stato di possesso"

Presso l'appartamento pignorato è fissata la residenza anagrafica del Sig. [REDACTED] esecutato, il quale però abitualmente occupa una diversa abitazione.

Quesito 4 - "esistenza di formalità, vincoli o oneri"

Il sottoscritto esperto, nell'ambito delle prescritte verifiche inerenti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ha contattato formalmente l'amministratore condominiale dello stabile di Corso della Repubblica, Rag. Gaspare Bancheri. Come risulta dal "Riepilogo quote condominiali Eredi [REDACTED]" fornito dall'amministrazione condominiale ed allegato alla presente relazione, a tutto il 26/07/2016, risulta un debito a carico degli esecutati, a titolo di "Saldo bilancio consuntivo anno 2015", pari a € 1.490,14 oltre a n. 7 quote condominiali mensili, pari a 40,00 €/mese, per il periodo gennaio-luglio 2016. In totale quindi, alla data di redazione della presente perizia, il debito degli esecutati nei confronti del condominio è pari a € 1.770,14.

L'amministratore non ha esplicitamente confermato l'esistenza di alcun regolamento di condominio.

Con riferimento ad oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si sintetizza qui di seguito lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

- **Ipoteca volontaria** concessa alla Sig.ra [REDACTED], di cui gli odierni esecutati sono eredi, a garanzia di mutuo fondiario del 24/02/2010 contratto dal debitore non datore Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],



ai rogiti del Notaio Abbruscato Salvatore, Rep. 58492, a favore della Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco Società Cooperativa. Capitale € 94.000,00 – durata anni 12 – ipoteca € 188.000,00.

- **Trascrizione nn.6696/5220 del 23/04/2014** nascente da domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria del 10/01/2014, Tribunale di Agrigento, a favore degli odierni esecutati e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], entrambi figli del sopra menzionato Sig. [REDACTED], fratello degli esecutati.
- **Trascrizione nn.16789/12585 del 02/10/2015** nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/09/2015 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore della Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco Società Cooperativa e contro gli esecutati [REDACTED] [REDACTED]

Quesito 5

“verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

Come da PEC del Comune di Ravanusa del 12/07/2016, ricevuta in riscontro a specifica richiesta di informazioni inoltrata dal sottoscritto in data 24/05/2016, ed allegata alla presente relazione, per l'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato venne rilasciato il permesso di costruzione prot. n. 3427 del 28/04/1966 e un successivo certificato di agibilità datato 15/12/1967.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle evidenze oggettive conseguenti agli accertamenti formali condotti presso l'ufficio tecnico comunale competente, conclude quindi che l'edificazione del bene immobile pignorato è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967 e pertanto, in coerenza a quanto riportato nel verbale di giuramento del 29/04/2015, il cespite è da considerarsi regolare.

Inoltre, visto lo stato attuale dell'appartamento e rilevata l'assenza di modifiche dello stato dei luoghi rispetto all'epoca della costruzione¹, il sottoscritto non ritiene doversi procedere ad alcuna ulteriore verifica della legittimità

¹ si veda la planimetria catastale redatta il 23.11.1967 ed allegata alla presente relazione

urbanistica del cespite né ovviamente all'accertamento della sanabilità di modifiche operate in assenza di titolo autorizzativo, in quanto non sussistenti.

Quesito 6 - "accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato"

Il bene pignorato non è gravato censo, livello o uso civico.

Quesito 7 - "spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Si rimanda a quanto sopra riportato in risposta al Quesito 4 e si ribadisce che l'amministratore del condominio, Rag. Gaspare Bancheri, con email del 26.07.2016 allegata alla presente, ha comunicato che le spese fisse di gestione dell'immobile pignorato ammontano a 40 €/mese e che a tutto il 26.07.2016 risulta nei confronti dell'amministrazione condominiale "Palazzo Fiaccabrino", un debito degli eredi [redacted] eseguiti che in totale ammonta a € 1.770,14.

Si rileva infine che gli eseguiti, ritenute lesive della quota di legittima loro spettante le disposizioni testamentarie della madre Sig.ra [redacted] precedente proprietaria dell'immobile, hanno citato dinanzi al Tribunale di Agrigento, con procedimento definito n.135/2014 R.G., Sentenza n.422/2016 in pubblicazione in data 11.03.2016, i signori [redacted] e [redacted] nella qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori [redacted] e [redacted]. La causa è dunque inerente la divisione ereditaria di un patrimonio che comprende il bene pignorato.



**RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO
(LOTTO UNICO)**

Descrizione: Appartamento per civile abitazione sito in Ravanusa (AG), Corso della Repubblica n.212, piano quarto, composto da soggiorno, salone, due camere da letto, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia, vano pluriuso oltre a due balconi, esposti uno a nord sul corso e uno a sud. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a 136 m² circa oltre a 13 m² di superficie esterna costituita dai balconi.

Superficie commerciale complessiva pari a circa 160 mq.

Il bene è parte di un edificio condominiale pluripiano realizzato in forza del permesso di costruzione prot. n. 3427 del 28/04/1966 rilasciato dal Comune di Ravanusa.

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del Comune di Ravanusa, Foglio 19, Particella 1821, sub.12, piano quarto, categoria A2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58, intestati: [REDACTED] nata a Ravanusa il 30/06/1936, proprietà per 1000/1000; scheda presente in atti.

L'appartamento è in buone condizioni e presenta: pavimenti in segati di marmo e ceramiche colorate, intonaci ordinari con idropittura tipo *ducolone*, rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato bianco con avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato, impianti sottotraccia, riscaldamento a termosifoni. Classe energetica E. L'attestato di prestazione energetica (APE), allegato alla presente relazione, è stato redatto dal sottoscritto perito in data 06.07.2016 ed ha scadenza 31.12.2017, in quanto l'immobile è privo di libretto di impianto.

Stato di possesso: L'appartamento è in atto disabitato sebbene costituisca la residenza anagrafica del Sig. [REDACTED] esecutato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 480,00
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:	€ 1.490,14



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**- Attuali proprietari:**

██████████ nato a ██████████ (AG) il ██████████ codice fiscale ██████████ in ragione di 2/3, e ██████████, nata a ██████████ (AG) il ██████████ in ragione di 1/3, per avvenuta accettazione col beneficio dell'inventario, ai sensi dell'art.484 c.c., dell'eredità della madre ██████████ nata a ██████████ (AG) il ██████████ deceduta in ██████████ il ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Paolo Trento in data 26 settembre 2013, repertorio n.31648, raccolta n.10628, registrato a Canicatti (AG) il 22 ottobre 2013 ai nn. 2390, trascritto in data 29 ottobre 2015 ai nn. 18777/13874.

- Precedenti proprietari:

Alla signora ██████████ l'immobile era pervenuto mediante l'atto di compravendita del 27/05/1968 ai rogiti del Notaio Luigi Lauricella, trascritto il 1° giugno 1968 n.part. 7127 da potere di ██████████, nata a ██████████ (AG) il ██████████, nata a ██████████ (AG) il ██████████, nato a ██████████ (AG) il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ (AG) il ██████████

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Accessori: —

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di Stima**

La stima è stata effettuata previa analisi del mercato immobiliare della zona, consultando le fonti ufficiali disponibili tra cui la stima dello stesso appartamento effettuata dal CTU nominato dal Tribunale di Agrigento nell'ambito della causa n.135/2014 R.G. e sentendo in merito anche il parere informale di tecnici ed operatori di fiducia del CTU aventi comprovata esperienza del settore immobiliare.

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico comunale di Agrigento, Consulto informale con esperti di fiducia del CTU di comprovata esperienza del settore immobiliare. Perizia del CTU del Tribunale di Agrigento causa n.135/2014 R.G.

Letteratura di settore e tools disponibili in rete (www.borsinoimmobiliare.it).

Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 100.000,00
- Valore accessori:	—
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	160 mq	€ 100.000,00	€ 100.000,00



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;

€ 15.000,00

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

Nessuna
Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

€ 85.000,00

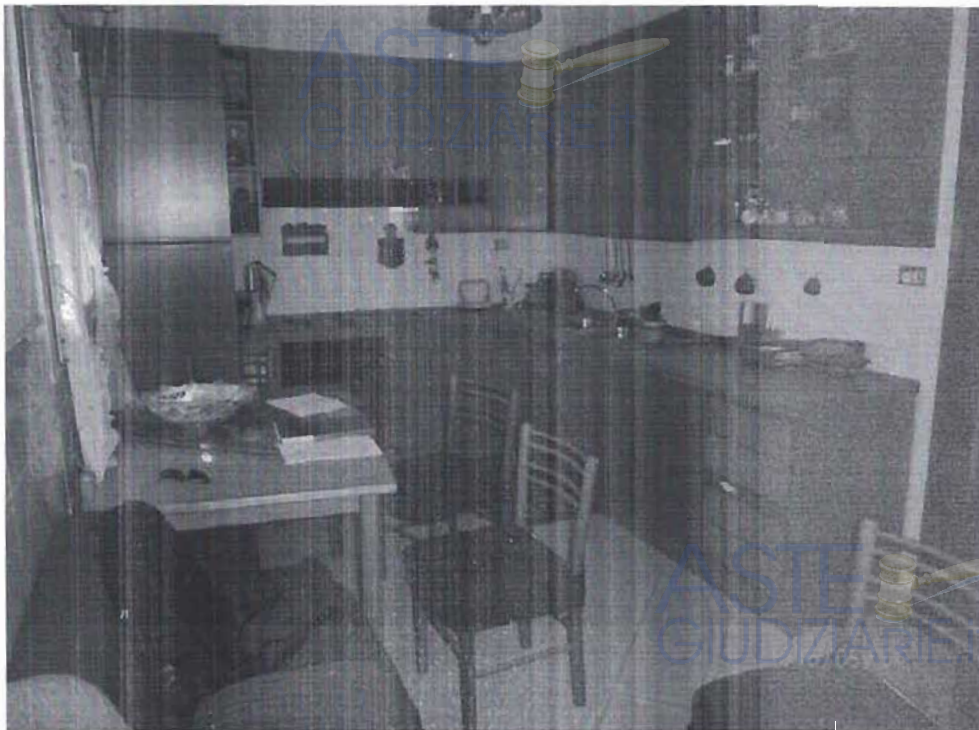
Agrigento, 29/07/2016

L'Esperto - C. T. U.
Ing. Salvatore Castaldo

**Allegati:**

- planimetria catastale
- visura catastale
- verbale di sopralluogo
- APE
- PEC del Comune di Ravanusa inerente regolarità edilizia ed urbanistica
- prospetto dell'amministrazione condominiale relativo alla situazione debitoria



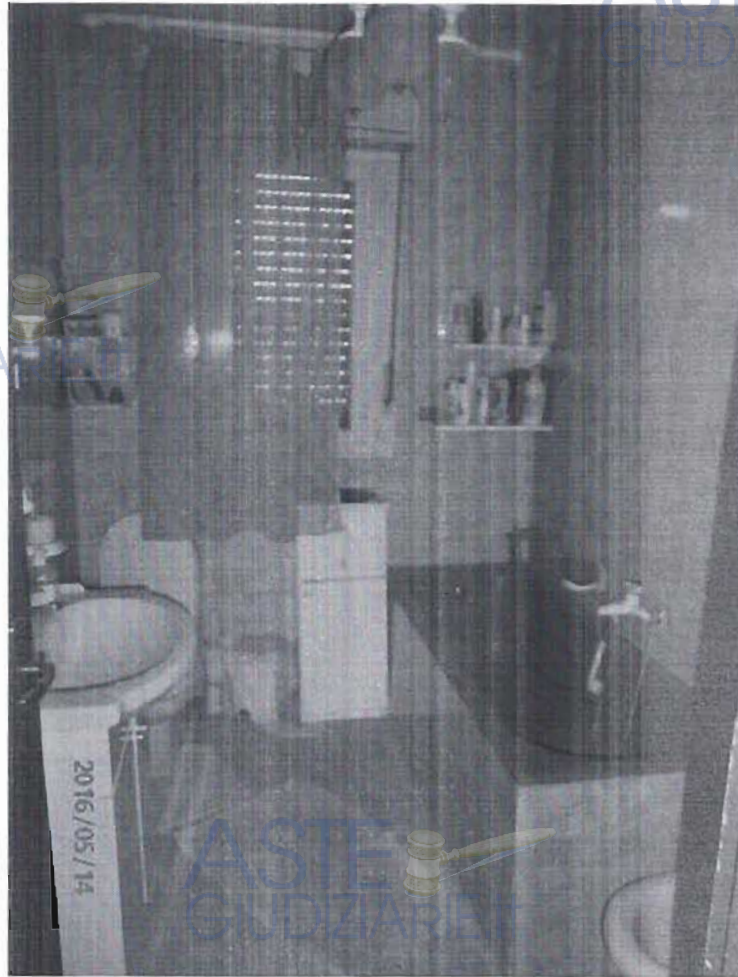


Fotografie interne (salone e cucina)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

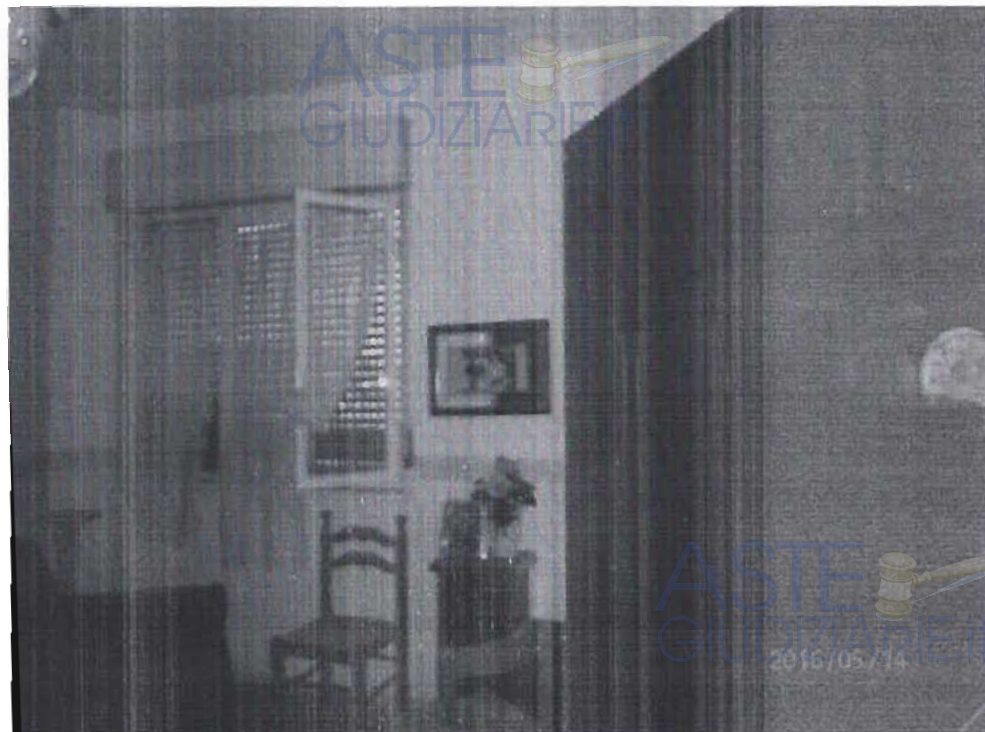


Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

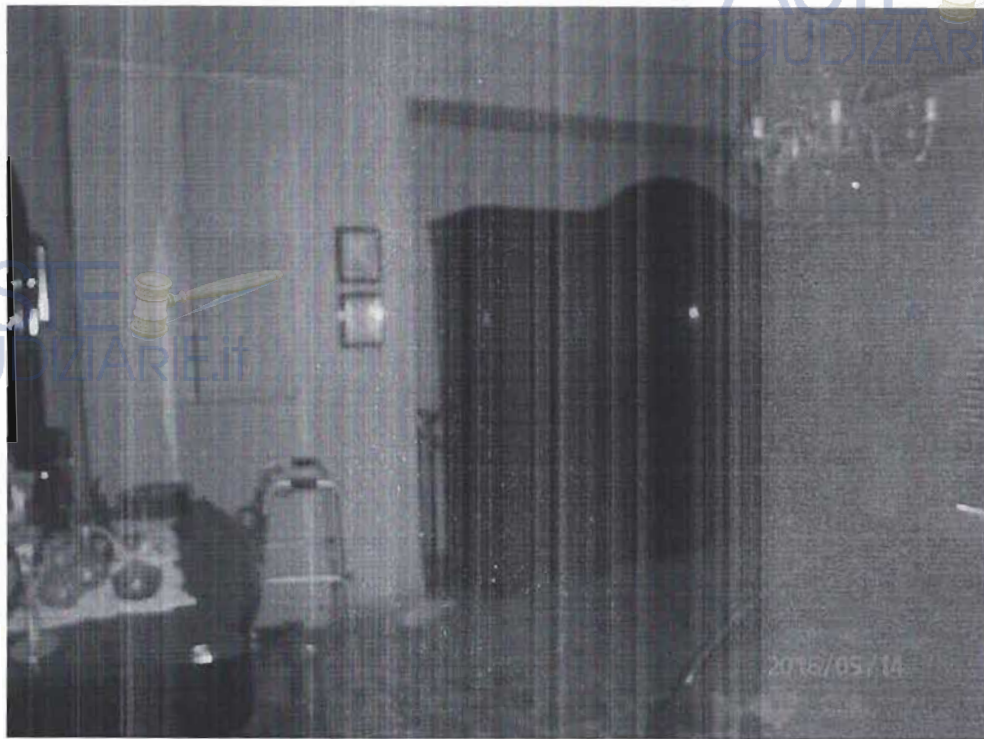
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Fotografie interne (soggiorno e vano pluriuso)





Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto principale dell'immobile condominiale
su Corso della Repubblica (esposto a nord)

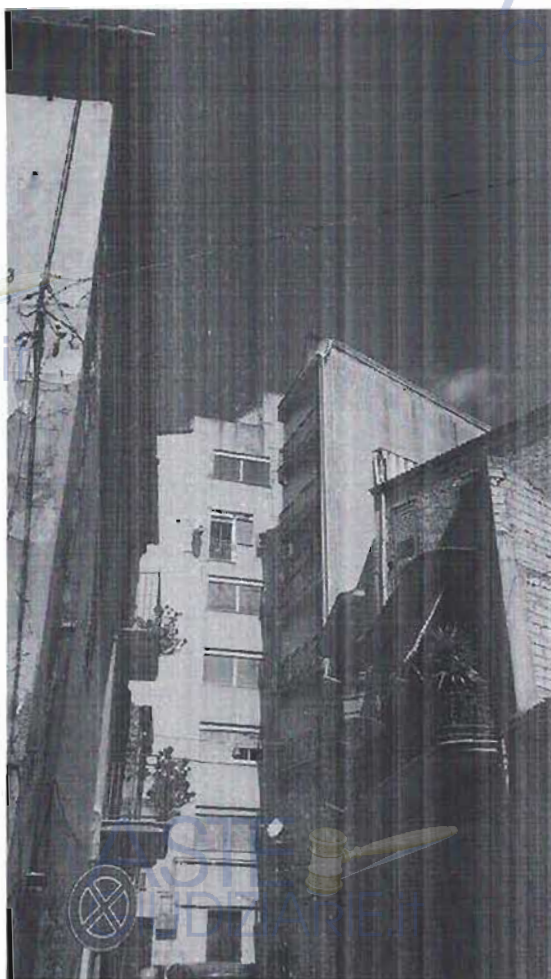
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto sud dell'immobile condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1962, N. 430)

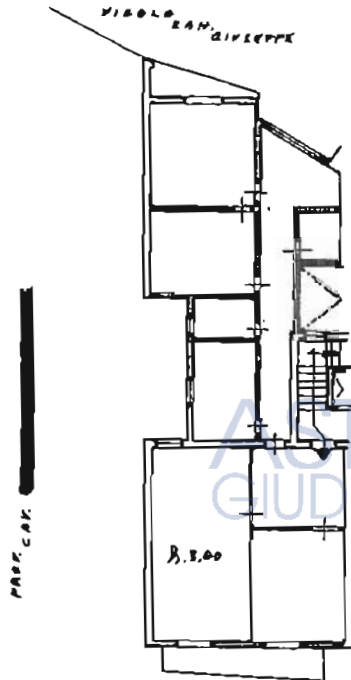
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ravenna Via Corso Vitt. Emanuele 214

Di via [redacted] s.c. nata a [redacted] il [redacted] proprietario per 2/3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Agrigento
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] professionista per 1/3

PIANTA PIANO 4°

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



COORSO VITT. EMANUELE

1010587

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
ROT. N°

F. 14/1151/11
21-7-67

Compilata dal Geometa Lo Destro
Rocco Caddio

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Agrigento
DATA 23-11-1967

Firma: Geom. Lo Destro Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

man 01

Firmato Da: CATALDO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 40344218c70906cb33326a7c0

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2016

Data: 12/05/2016 - Ora: 15.31.28 Segue

Visura n.: 1252315 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RAVVANUSA (Codice: H194)	
	Provincia di AGRIGENTO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 1821 Sub.: 12	

INTESTATO

1	[REDACTED] nata a [REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------------------------	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 23/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	Urbana	19	1821	12	1	A/2	4	7 vani	Euro 614,48	VARIAZIONE del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24.1/2015)
Indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 212 piano: 4;										
Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	Urbana	19	1821	12		A/2	4	7 vani	Euro 614,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 protocollo n. AG0225164 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31569.1/2011)
Indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 212 piano: 4;										
Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Firmato Da: CASTALDO SALVATORE [REDACTED] So Da: ARUBAPEC S.P.A. NG [REDACTED] 3 Serial#: 4d3b4d2f19c77de066cb3f39236ea7c0

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2016

Data: 12/05/2016 - Ora: 15.31.28 Fine
Visura n.: 1252315 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	19	1821	12	Cens.	Zona	A/2	4	7 vani		Euro 614,58 T. 1.190,00	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 212 piano: 4;												
Notifica: -												
Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti												
Partita: 5671 Mod. 58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	19	1821	12	Cens.	Zona	A/2	4	7 vani		L. 1.736,2	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 212 piano: 4;												
Notifica: -												
Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti												
Partita: 5671 Mod. 58												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ognita a	il			(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: CASTALDO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. CG CA 5 Serial#: 4d3b4d219c7f60d0c6cb3f39236ea7c0

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI AGRICENTO
ESECuzioni IMMOBILIARI
PROC. n. 186/2015 R.G. Es.

VERBALE DI SOPRALUOGO DELL'ESPERTO
Fu data 14/05/2016, alle ore 10,00,
in Ravenna (AG), l'esperto eto
nominato dal G.E., alla continua
presenza dell'esecutato Sg. [REDACTED]
[REDACTED], ha effettuato l'accenso presso
l'immobile ipotecato al civ. 212
di Corso delle Repubblica, presso
quarto.

Viene consegnata all'esecutato una
copia di provvedimento di convocazione
ex art. 569 c.p.c. d'esecutato in
prende visione.

L'esperto, assistito dal collaboratore di
me giudice lg. Remando Lo Puri,
effettua il libero fotografico dell'appe-
mento, compie i rilievi e misure
fissi e altri necessari e restituisce
le piante in gli scopi comuni alle
parti.

Nelle ore 10,45 viene redatto il

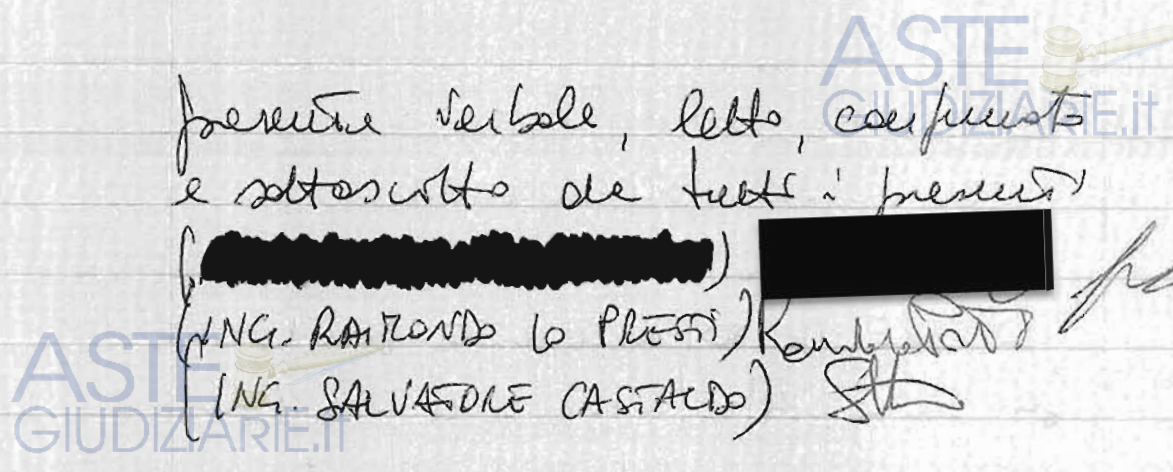
presente verbale, letto, confermato
e sottoscritto da tutti i presenti

([REDACTED])

(ING. RAIKONDO LO PRESTI)
















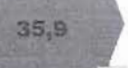
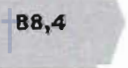
(ING. SALVATORE CASTALDO)

[REDACTED] *per*
[REDACTED] *Stu*



Firmato Da: CASTALDO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d3b4d219c70e05bcb3139236ea7c0



 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI																															
CODICE IDENTIFICATIVO: _____		VALIDO FINO AL: 31/12/2017																													
DATI GENERALI																															
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>12</u>																													
		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Esecuzione Immobiliare</u>																													
Dati identificativi																															
	Regione:	Sicilia	Zona climatica:	C																											
	Comune:	Ravanusa	Anno di costruzione:	1967																											
	Indirizzo:	Corso della Repubblica	Superficie utile riscaldata (m ²):	120																											
	Piano:	4	Superficie utile raffrescata (m ²):	-																											
	Interno:		Volume lordo riscaldato (m ³):	463																											
	Coordinate GIS:	37.267743, 13.972991	Volume lordo raffrescato (m ³):	-																											
Comune catastale Ravanusa Sezione Foglio 19 Particella 1821																															
Subaltemi da 12 a 12 da a da a da a																															
Altri subaltemi																															
Servizi energetici presenti																															
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria																													
		<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <table border="1"> <thead> <tr> <th>Classe</th> <th>Indice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A4</td><td></td></tr> <tr><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td>A2</td><td></td></tr> <tr><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td>B</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td></td></tr> <tr><td>D</td><td></td></tr> <tr><td>E</td><td>88,4</td></tr> <tr><td>F</td><td></td></tr> <tr><td>G</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>88,4 kWh/m² anno</p>		Classe	Indice	A4		A3		A2		A1		B		C		D		E	88,4	F		G	
INVERNO	ESTATE																														
																															
																															
Classe	Indice																														
A4																															
A3																															
A2																															
A1																															
B																															
C																															
D																															
E	88,4																														
F																															
G																															
		Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  35,9 Se esistenti:  88,4																													





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2017



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	594	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 88,4	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	796	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 2,3	
<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 18,0	
<input type="checkbox"/>	Edico				
<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}	Coibentazione pareti verticali	SI	3,8	C - EP _{gl,nren} = 47	C 44,8 kWh/m ² anno
R _{EN2}	Infissi a taglio termico	No	247,8	E - EP _{gl,nren} = 87,3	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

Pag. 2





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2017



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	483	m ³
S - Superficie disperdente	142	m ²
Rapporto S/V	0,31	
EP _{H,nd}	38,0	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0,037	-
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 _{ren,0}
Climatizzazione invernale				Gas naturale	24	0,54	η _H	1,0	69,9
		-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
		-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale	24	0,66	η _W	1,3	18,5
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2017



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.

Dopo mia richiesta non è stata riscontrata la presenza del libretto di impianto. Dunque questo attestato è da ritenersi valido fino al 31/12/2017.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Castaldo	
Indirizzo	Via Gela n.20A , Agrigento (AG)	
E-mail	studlocastaldo@libero.it	
Telefono	3485853883	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Agrigento/A991	
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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n.1572 dell'elenco dei certificatori energetici della Regione Sicilia.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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 06/07/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



Pag. 4





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2017



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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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	FONTE 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.

