

Copia

6-2-15
Spanò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata
Banca Sella S.P.A.
contro

Sede legale: in Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1

N. Gen. Rep. 000245/13

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCMLR72H644089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3208481622
fax: 092223829
email: pippocaraccioli@alice.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Depositato il 30-12-14
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana SIRCHIA

**Beni in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto,285
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto,285.

Composto da un'appartamento posto al primo piano, facente parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, di cui il P.T. destinato in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, il 1° ed il 2° piano a civile abitazione, della superficie coperta di mq. 259,50, suddivisi in sei locali adibiti a camere da letto sul lato Nord-Ovest, rispettivamente di mq. 32,38, mq 20,25, e di mq. 24,00, un salone di mq. 50,25, una cucina con angolo cottura posta sul lato Sud-Est di mq.27,35 con l'angolo cottura di mq. 3,88, un salotto accanto alla cucina -soggiorno di mq. 25,86, due Wc. sul lato Nord-Ovest di mq. 5,48 e l'altro di mq. 4,20, più due ripostigli uno di mq. 1,77 posto fra i due bagni, e l'altro di mq. 3,50.

L'immobile allo stato attuale si presenta completamente rifinito con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti traversate con intonaco del tipo civile e rivestite da carta da parati, gli infissi in alluminio anodizzato muniti di saracinesche, tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario sono allacciate alla rete pubblica. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 259,5

Identificato al catasto fabbricati: partita 7396 intestata a :

foglio 97 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, superficie

catastale 3 vani, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 154,12.

Coerenze: con Sud-Est con la Via Vittorio Veneto, con Nord -Est con la via Torino

Note: **E' in corso all'Agenzia del Territorio di Agrigento una variazione circoscrizionale visto che l'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastrea ma è ancora inserito al Catasto nel territorio del Comune di Naro.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: accanto biblioteca comunale i principali centri limitrofi sono Accanto biblioteca Comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCA DI PALERMO (OGGI BANCA SELLA)**,

, a firma di Notaio Antonina

Ferraro di Canicami in data 19/11/2005 al nn. n.56120/16628

importo ipoteca: Euro 80.000,00

importo capitale: Euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Domenico Spanò
Perto: Ing. Anna Laura Caraccioli

Pignoramento derivante da Mutuo a favore di Banca Sella S.p.A. sede Biella (BI) contro a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 22/10/2013 ai nn. 6042/2013

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: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastra ma è ancora inserito al Catasto nel territorio del Comune di Naro, regolarizzabili mediante una variazione circoscrizionale in corso all'Agenzia del Territorio di Agrigento

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:

quota 167/1000
 quota 167/1000
 quota 666/1000 proprietario dal
 16/10/1992 ad oggi in forza di denuncia di successione in data 16/10/1992 ai nn. 1855.1/1994 trascritto a Canicatti in data 30/03/1993 ai nn. volume 154 n.235

6.2 Precedenti proprietari:

1) quota 500/1000
 quota 500/1000 proprietario da data
 antecedente il ventennio al 16/10/1992

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia (in Sanatoria) Conc. n.18/98 intestata a
 Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85
 n°47) presentata in data 01/01/1986- n. prot. 3981/86 rilasciata in data 12/08/1998- n. prot. 18/98

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto, 285.

Composto da un'appartamento posto al primo piano, facente parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, di cui il P.T. destinato in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, il 1° ed il 2° piano a civile abitazione, della superficie coperta di mq. 259,50, suddivisi in sei locali adibiti a camere da letto sul lato Nord-Ovest, rispettivamente di mq. 32,38, mq. 20,25, e di mq. 24,00, un salone di mq. 50,25, una cucina con angolo cottura posta sul lato Sud-Est di mq. 27,35 con l'angolo cottura di mq. 3,88, un salotto accanto alla cucina - soggiorno di mq. 25,86, due Wc. sul lato Nord-Ovest di mq. 5,48 e l'altro di mq. 4,20, più due ripostigli uno di mq. 1,77 posto fra i due bagni, e l'altro di mq. 3,50.

L'immobile allo stato attuale si presenta completamente rifinito con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti traversate con intonaco del tipo civile e rivestite da carta da parati, gli infissi in alluminio anodizzato muniti di saracinesche, tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario sono allacciate alla rete pubblica. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 259,5

Identificato al catasto fabbricati: partita 7396 intestata a
 foglio 97 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, superficie catastale
 3 vani, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 154,12.
 Coerenze: con Sud-Est con la Via Vittorio Veneto, con Nord -Est con la via Torino
 Note: **E' in corso all'Agencia del Teritorio di Agrigento una variazione circoscrizionale visto
 che l'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastra ma è ancora inserito al
 Catasto nel territorio del Comune di Naro.**
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 285 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	259,50	1,00	259,50
	Sup. reale netta	259,50		259,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

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.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p^o) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 600,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 259,50 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^o \times S = \text{Euro } 600,00/\text{mq} \times 259,50 \text{ mq} = \text{euro}$$

155.700,00

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

Giudice Dr. Domenica Spanò

Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

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
civile abitazione	259,50	€ 600,00	€ 155.700,00
- Valore corpo:			€ 155.700,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 155.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 155.700,00

Riepilogo:

ID	Inmobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	259,5	€ 155.700,00	€ 155.700,00

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:

€ 23.355,00

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:

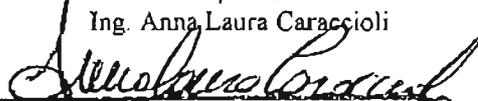
€ 132.345,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/12/2014

Codice documento: E002-13-000245-001

il perito

Ing. Anna Laura Caraccioli



ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di Agrigento Dott. Ing. ANNA LAURA CARACCIOLI AGRIGENTO iscritta al N. 1206 dell'Albo



Giudice Dr. Domenica Spanò
 Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. INFORMAZIONI GENERALI

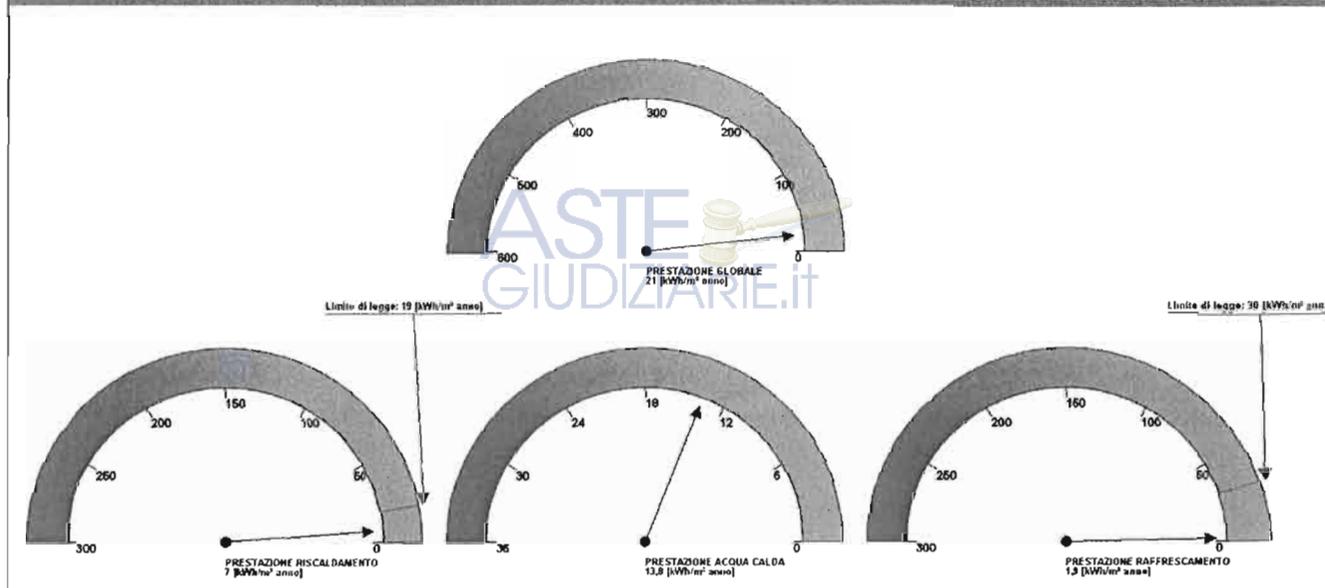
Codice Certificato		Validità	
Riferimenti catastali			
Indirizzo edificio	Camastra, via Vittorio Veneto n. 285 , foglio 97 particella 203 sub 4		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE

B

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



4. QUALITA' DELL'INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I II III IV V

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA

Norma UNI TS 11300:2008 parte 1 e parte 2

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle degli interventi	Tempo di ritorno (anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

Riscaldamento

Raffrescamento

Acqua calda sanitaria



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

3.1 RAFFRESCAMENTO		3.2 RISCALDAMENTO		3.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	7,1	Indice energia primaria (EPacs)	13,8
Indice energia primaria limite di legge	30,0	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	18,5		
Indice involucro (EPe,inv)	1,9	Indice involucro (EPi,inv)		Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	0,850		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia				Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva				
Anno di costruzione		Numero di appartamenti		
Volume lordo riscaldato V (m ³)		Superficie utile m ²	259,0	
Superficie disperdente S (m ²)	259,0	Zona climatica/GG	C /1078	
Rapporto S/V		Destinazione d'uso		

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Generatore a combustione Metano
	Potenza nominale (kW)	23,2	Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)		Integrazione	

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	Energy Manager	Organismo di ispezione/Società
Nome e cognome / Denominazione	Anna Laura Caraccioli		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo		Ordine/ Iscrizione	Ingegneri della provincia di Agrigento num. 1206
Dichiarazione di indipendenza			
Sopralluoghi in cantiere			

15. SOPRALLUOGHI

1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	Lex10 Professional	Produttore	Dario Flaccovio Editore
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale.			
Il software utilizzato è in corso di validazione da parte del CTI. In attesa della definizione della predetta pratica di validazione, la dichiarazione di garanzia del software di competenza del CTI è sostituita dall'autodichiarazione del produttore dello strumento di calcolo, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59. Il testo della dichiarazione è scaricabile dal sito www.darioflaccovio.it			

Data emissione: 28 Dicembre 2014



Firma del Tecnico

Anna Laura Caraccioli
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 della Provincia di Agrigento
Dott. Ing. ANNA LAURA CARACCIOLI
 AGRIGENTO
 Iscritta al N. 1206 dell'Albo

