

TRIBUNALE DI AGRIGENTO IMMOBILIARE Esecuzione Forzata

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a. N. Gen. Rep. 000159/12 Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE

LOTTO 02

Tecnico incaricato: Arch. Rocco Maria Danilo Sferrazza Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1497 Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 810 C.F. SFRRCM73T08B520Z - P. IVA: 02741000844
Con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Vitt. Emanuele, 102 Cellulare: 328 37 63 938 email: arch.sferrazza@pec.it Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

. Beni in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi, 120

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ufficio sito in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi, 120 in ragione di: - Usufrutto per la quota di 1000/1000 - Nuda proprietà per la quota di 500/1000

Composto da sala d'attesa, sala operativa/segreteria, contabilità, sala riunioni, ufficio direzionale, archivio, n.2 bagni, n.2 disimpegni, ampi spazi accessori esterni. L'immobile è situato al secondo piano scala A di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra destinato a uso commerciale/residenziale. Lo stabile è caratterizzato da uno stato manutentivo complessivamente buono: i prospetti rivestiti in materiale plastico non necessitano allo stato di rifacimenti; l'atrio di accesso in corrispondenza di Via De Gasperi n. 120 e la scala a doppia rampa sono ben rifiniti; l'ascensore è accessibile da un livello rialzato. L'immobile oggetto della procedura, ben distribuito e ventilato, è complessivamente in buono stato di conservazione pur non essendo stato oggetto di manutenzioni recenti. E dotato di finiture interne e impianti di qualità: parte degli arredi sono realizzati a misura, l'impianto di climatizzazione canalizzato copre tutta la superficie utile. L'appartamento è provvisto di affacci balconati e loggiati su ogni lato. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 253 Identificato al catasto fabbricati: foglio 71 mappale 809 subalterno 505, categoria A/2, classe 5, composto da vani 9 vani, posto al piano 2, - rendita: 952,86.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni. Servizi della zona: ospedali (buono), polizia (buono), farmacie (buono), municipio (buono), supermercato (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Caltanissetta.

Collegamenti pubblici (km): autobus (2), autostrada (15), ferrovia (3), tangenziale (0,5), aeroporto (150).

3. STATO DI POSSESSO:

 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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro _____ nata a Canicattì il _____, _____ nato a Canicattì il _____, _____ nato a Canicattì il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 08/04/2004 ai nn. 8564/1549 importo ipoteca: € 75.000,00 importo capitale: € 39.142,00

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

2 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 01/06/2004 a favore di MONTEPASCHI SERIT, contro _____ nata a Canicattì il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 17/06/2004 ai nn. 15358/2809 importo ipoteca: € 51.508,26 importo capitale: € 25.754,13

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 24/11/2006 a favore di SERIT SICILIA, contro _____ nata a Canicattì il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 10/02/2007 ai nn. 4346/764

importo ipoteca: € 20.012,42

importo capitale: € 10.006,21

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 28/02/2007 a favore di SERIT SICILIA, contro _____ nata a Canicattì il _____, con atto

iscritto a Agrigento in data 10/07/2007 ai nn. 19247/5032

importo ipoteca: € 33.397,78

importo capitale: € 16.698,89

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 25/05/2010 a favore di SERIT SICILIA, contro _____ nato a Canicattì il _____, con

atto iscritto a Agrigento in data 29/06/2010 ai nn. 15249/2007 importo ipoteca: € 172.583,02 importo capitale: € 86.291,51 Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Agrigento - del 05/10/2011 a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO - CANICATTÌ, contro _____ nato a Canicattì il _____, _____ nato a Canicattì il _____, _____ nata a Canicattì il _____ e _____ _____, con atto iscritto a Agrigento in data 20/10/2011 ai nn. 22583/2453

importo ipoteca: € 65.000,00

importo capitale: € 32.360,26

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Compagnia Italiana di Previdenza, Assicurazioni e Riassicurazioni spa con sede in Milano contro _____ nata a Canicattì il _____ e _____ nato a Canicattì il _____ con atto trascritto a Agrigento in data 11/07/2012 ai nn. 14201/12028

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: NESSUNA regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è stato accatastato in categoria A/2 classe 5 in mancanza della categoria A/10 nel quadro tariffario regolarizzabili mediante pratica Docfa

spese tecniche: € 500,00

tributi Catastali: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

3 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: _____ nata a Canicattì il _____ C.F. _____ per l'intero usufrutto; _____ nato a Canicattì il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2 in nuda proprietà; _____ nato a Canicattì il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2 in nuda proprietà. Proprietario dal 23/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita _____ in data 23/12/1996 ai nn. 36568 trascritto a Agrigento in data 03/01/1997 ai nn. 175/164

6.2 Precedenti proprietari:

____ nato a Canicattì il ____ C.F. ____ piena proprietà. Proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto finale di liquidazione di società ed assegnazione di beni ai soci a firma di Salvatore Abbruscato in data 23/12/1995 ai nn. 34927 trascritto a Agrigento in data 13/01/1996 ai nn.

_____ proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Salvatore Abbruscato in data 01/09/1991 ai nn. 20849 trascritto a Agrigento in data 13/09/1991 ai nn. 17173/15425 Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono compresi in un fabbricato per civile abitazione e negozi costruito sugli appezzamenti di terreno censiti al N.C.E.U. al Fg. 71 Pt.688 ex 33/b, 102 e 33 ex 33/a pervenuti alla _____

Riferito limitatamente a: Immobile censito al N.C.U.E. al Fg. 71 Pt. 688 ex 33/b

_____ proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Salvatore Abbruscato in data 14/08/1991 ai nn. 20639 trascritto a Agrigento in data 11/09/1991 ai nn. 16974/15236 Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono compresi in un fabbricato per civile abitazione e negozi costruito sugli appezzamenti di terreno censiti al N.C.E.U. al Fg. 71 Pt.688 ex 33/b, 102 e 33 ex 33/a pervenuti alla _____

_____ Riferito limitatamente a: Immobile censito al N.C.U.E. al Fg. 71 Pt. 102 e 33 ex 33/a

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione n. 64 del 1991 per lavori di costruzione di un fabbricato a destinazione mista da adibire a commercio e abitazione composto da piano semicantinato, piano rialzato, 2°, 3° piano e sottotetto non abitabile (rispetto alla SS 123) _____

data 20/06/1991 P.E. n. Concessione n. 80 del 27/10/1995 per lavori di variante della Conc. Edilizia n.64/91 consistente in modifiche interne e di prospetto, e diversa distribuzione delle superfici relative alle _____ concessione Edilizia in Variante presentata in data 06/08/1992 rilasciata in data 27/10/1995

Descrizione ufficio di cui al punto A

ufficio sito in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi,120 in ragione di:

- Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di _____
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di _____)

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

4 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

Composto da sala d'attesa, sala operativa/segreteria, contabilità, sala riunioni, ufficio direzionale, archivio, n.2 bagni, n.2 disimpegni, ampi spazi accessori esterni. L'immobile è situato al secondo piano scala A di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra destinato a uso commerciale/residenziale. Lo stabile è caratterizzato da uno stato manutentivo complessivamente buono: i prospetti rivestiti in materiale plastico non necessitano allo stato di rifacimenti; l'atrio di accesso in corrispondenza di Via De Gasperi n. 120 e la scala a doppia rampa sono ben rifiniti; l'ascensore è accessibile da un livello rialzato. L'immobile oggetto della procedura, ben distribuito e ventilato, è complessivamente in buono stato di conservazione pur non essendo stato oggetto di manutenzioni recenti. E dotato di finiture interne e impianti di qualità: parte degli arredi sono realizzati a misura, l'impianto di climatizzazione canalizzato copre tutta la superficie utile. L'appartamento è provvisto di affacci balconati e loggiati su ogni lato. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 253 Identificato al catasto fabbricati: foglio 71 mappale 809 subalterno 505, categoria A/2, classe 5, composto da vani 9 vani, posto al piano 2, - rendita: 952,86.

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 120 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80m.

Con decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2013 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita, al nuovo saggio legale dell'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 (in G.U. n. 292 del 13.12.2013), in vigore dal 1° gennaio 2014).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.6 del 12/02/2008 e n.13 del 18/03/2008

l'immobile è identificato nella zona F4

Norme tecniche ed indici: Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione

Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F

può essere affidata in concessione a imprese private. Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

F2 - Parchi urbani e territoriali

F3 - Attrezzature per l'istruzione superiore

F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione

F16 - Aree attrezzate

I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna zona F.

F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale e sociosanitari di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 4 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione. All'interno di tali zone è ammessa

la realizzazione di strutture edilizie destinate alla grande distribuzione commerciale all'ingrosso. La

realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto

dei seguenti indici e parametri:

1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc/mq;

2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell'art. 9 del

D.M. 2.04.1968 per le zone C.

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

5 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

... ..

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno

generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati. Parimenti gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica. Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione della Variante. Destinazione Parametro Valore reale/potenziale Coefficiente Valore equivalente

Sala Attesa Sup. reale netta 20,50 1,00 20,50

Sala Operativa Sup. reale netta 26,30 1,00 26,30

Archivio Sup. reale netta 5,80 1,00 5,80

Segreteria Sup. reale netta 6,70 1,00 6,70

Contabilità Sup. reale netta 11,90 1,00 11,90

Sala Riunioni Sup. reale netta 25,30 1,00 25,30

UfficioDirezionale Sup. reale netta 18,70 1,00 18,70

Disimpegno 01 Sup. reale netta 21,00 1,00 21,00

Disimpegno 02 Sup. reale netta 4,10 1,00 4,10

Ripostiglio Sup. reale netta 2,30 1,00 2,30

W.C. 1 Sup. reale netta 5,80 1,00 5,80

W.C. 2 Sup. reale netta 8,00 1,00 8,00

Terrazzino 1 Sup. reale netta 17,80 0,30 5,34

Terrazzino 2 Sup. reale netta 6,90 0,30 2,07

Terrazzino 3 Sup. reale netta 27,80 0,28 7,78

Terrazzino 4 Sup. reale netta 17,20 0,30 5,16

Sup. reale netta 226,10 176,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone. 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: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone. 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. Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone. Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: buone. Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

6 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

Impianti: Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone.

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima, in generale, i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie ;

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona, intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché il contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), ecc... Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da: - epoca di costruzione ; - dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; - stato di conservazione manutenzione; - livello estetico e qualità architettonica; - livello di piano, esposizione e luminosità; - razionalità distributiva degli spazi interni; - servizi ed impianti tecnologici; - pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino , ecc.);

- situazione ipotecaria;

- destinazione d'uso e capacità di reddito;

- ecc.;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie netta commerciale; a tal proposito si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Agrigento; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

Agenzie immobiliari consultate: da 800,00 a 1.100,00 €/mq

Agenzia del territorio- OMI: abitazioni di tipo civile: da 800,00 a 1.200,00 €/mq

E' naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnico/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento: lo scrivente CTU ritiene di stabilire per l'immobile un valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq sulla base delle considerazioni, informazioni e delle assunzioni svolte nei vari paragrafi della relazione.

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

7 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

OMI)



.

8.3. Valutazione corpi

Riepilogo:

ID Immobile Superficie lorda Valore intero

medio ponderale

Valore diritto e

quota

A Ufficio 253 € 176.754,00 € 141.403,20

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: € 21.210,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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: € 120.192,72 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: € 119.642,72

Relazione lotto 002

Codice documento: E002-12-000159-002

il perito

Arch. Rocco Maria Danilo Sferrazza

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa

Allegato N.01

Estratto del Foglio di Mappa,

Visure Catastali e Planimetriche

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa

Allegato N.02

Concessioni Edilizie

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni Spa

Allegato N.03

Rilievo Metrico e Fotografico

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

63.5 kWh/m²*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA

GLOBALE

185.2 kWh/m²*anno

PRESTAZIONE

RAFFRESCAMENTO

kWh/m²*anno

PRESTAZIONE

ACQUA CALDA

53.1 kWh/m²*anno

PRESTAZIONE

RISCALDAMENTO

132.1 kWh/m²*anno

Limite di legge

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) Posa in opera di cappotto termico perimetrale interno e/o esterno con pannelli speciali coibenti

66,3; Classe E

2) Posa in opera Infissi in PVC-Alluminio alto isolamento termico con triplo vetro basso-emissivo

91; Classe F

3) ; Classe

4) ; Classe

5) ; Classe

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

63,5; Classe E

kWh/m² anno

(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI

INCLUSI NELLA

CLASSIFICAZIONE

RiscaldamentospacerspX RaffrescamentospacerspO Acqua calda sanitariarspacerspacerX

16.6 < kWh/m²*anno

24.2 < kWh/m²*anno

34.8 < kWh/m²*anno

48.3 < kWh/m²*anno Rif. legislativo = 48.3 kWh/m²*anno

58.9 < kWh/m²*anno

77.1 < kWh/m²*anno

105.8 < kWh/m²*anno

105.8³ kWh/m²*anno 185.2 kWh/m²*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) 132,1

Indice energia primaria

(EPacs)

53,1

Indice energia primaria limite di

legge

Indice en. primaria limite di legge

(d.lgs. 192/05)

30,3

Indice involucro (EPe,invol) 15,2

Indice

involucro(EPi,invol) 50,8

Fonti rinnovabili 0

Rendimento impianto

Rendimento medio stagionale

impianto (hg)

0,38

Fonti rinnovabili Fonti rinnovabili 0

9. NOTE

APE redatto al fine di vendita giudiziale

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia

Ufficio in edificio a destinazione mista Commerciale

Residenziale

Tipologia costruttiva Cemento Armato

Anno di costruzione 1995

Numero di

appartamenti

1

Volume lordo

riscaldato V (m³)

550,8 Superficie utile m² 162

Superficie disperdente

S (m²)

181,8 Zona climatica/GG D/1418

Rapporto S/V 0,33 Destinazione d'uso Residenziale

11. IMPIANTI

Riscaldamento

Anno di installazione Tipologia Pompa di calore elettrica

Potenza nominale (kW) Combustione Energia elettrica

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

Energia annuale prodotta Tipologia

(kWhe/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