

LOTTO 3.

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra ----- e per la quota di 1/2 della Sig.ra ----- di un'abitazione al piano primo e sottotetto sita in Acate, Via Duca D'Aosta n.94, individuata in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI ACATE									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
67	1000	2		A/5	3	3,5 vani	Totale: 86 m ² Tot.escluse aree scoperte**: 86 m ²	€ 131,95	Via Duca d'Aosta n. 84 piano: 1;

La costruzione risulta confinante a nord con il Corso Indipendenza, a sud con la Via Duca D'Aosta, e est e ovest con proprietà di terzi.

L'abitazione al piano primo è costituita da due un vano soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno. Il sottotetto è costituito da una vano unico con tetto a vista a due falde. La superficie lorda è pari a mq 90,13. La proprietà del bene è pervenuta alle Sigg.re-----

b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio, con accesso dal Corso Indipendenza, è stato verosimilmente realizzato prima del 1942 (la planimetria catastale del piano primo è del 1940) ed è costituito da due piani fuori terra ed un sottotetto. La struttura del fabbricato è in muratura portante. L'immobile del lotto 3 occupa il piano piano primo e il sottotetto. Il soffitto dell'abitazione è costituito da un solaio ligneo con travi e tavolato; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il bagno presenta il pavimento e le pareti rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetrocamera, e le porte interne di tipo tamburato in legno. Sono presenti l'impianto idrico e fognario sottotraccia; l'impianto elettrico è parzialmente esterno alla muratura. Il



pavimento del sottotetto è costituito da tavolato in legno; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura; il tetto è realizzato con travi lignee e pannelli coibentati, con la superficie a vista in lamierino bianco. La pavimentazione della scala di accesso al primo piano è in granito. La scala di accesso al sottotetto è realizzata con struttura metallica e gradini in legno. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento (v. planim. alleg.2.3, alleg.1 foto nn. 10-16 e alleg.3 foto aerea).

c) stato di possesso del bene:

L'immobile non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità dei proprietari.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente:

L'acquirente dovrà provvedere alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità, come precisato nel seguito.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° luglio 2011 ai nn.11698/2436, per un importo di euro 1.125.000,00 (sorte capitale di euro 750.000) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro ----- ,

3. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 maggio 2017 ai nn.6786/1054, per un importo di euro 40.000,00 (sorte capitale di euro 19.700,61) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro -----

4. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 ottobre 2017 ai nn.15106/2590, per un importo di euro 200.000,00 (sorte capitale di euro 105.661,74) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro -----



5. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 febbraio 2018 ai nn.2938/2162, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro----- ,

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Il fabbricato ove è sito il presente immobile veniva edificato anteriormente al 1942, infatti la planimetria catastale del primo piano reca la data del 12/02/1940. Con autorizzazione edilizia n.45 del 25/05/2005 veniva assentita l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria relativi al primo e secondo piano (sottotetto). Con successiva autorizzazione edilizia n.78 del 23/12/2005 si consentiva l'installazione di un serbatoio idrico interrato della capacità di 500 litri sotto la quota del marciapiede della Via Duca D'Aosta antistante il fabbricato. Infine, in data 10/07/2006 veniva rilasciata dal Comune di Acate l'autorizzazione edilizia n.54 per eseguire lavori di manutenzione ordinaria dei prospetti del fabbricato (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, lotto 3).

Dopo l'esecuzione dei lavori, che hanno comportato lo spostamento di alcuni tramezzi interni, non si è provveduto a presentare al Catasto Fabbricati la nuova planimetria dell'immobile (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati).

Non si è inoltre reperito, presso il Comune di Acate, il certificato di agibilità che, si ritiene, potrà essere rilasciato dopo la denuncia di variazione al Catasto, l'adeguamento dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità da parte dell'impiantista. Per i necessari interventi, le procedure tecnico amministrative e le spese tecniche si stima un costo complessivo di € 1.500,00.

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Si è pertanto



provveduto a far redigere l'attestato di prestazione energetica per l'abitazione, dal quale risulta che la stessa ricade in classe energetica F (v. alleg.11, attestati prestazione energetica).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile del presente lotto si presenta in buono stato di manutenzione, senza particolari sintomi di degrado, essendo state rinnovate le rifiniture da circa 12 anni; la dotazione impiantistica è sufficiente.

Per la stima del bene si ritiene di utilizzare il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto riferimento alle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>); al data base pubblicato dal Borsino Immobiliare (<http://www.borsinoimmobiliare.it>); alle valutazioni immobiliari e indicazioni sul trend di mercato disponibili su siti di annunci immobiliari (www.casa.it, ecc.); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fabbricati è la superficie commerciale ottenuta moltiplicando la superficie effettiva dei vani principali, degli accessori e delle pertinenze per specifici coefficienti mercantili (o coeff. di ponderazione), ad es. con i criteri indicati nelle apposite "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicate dalla Agenzia del Territorio.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie il valore unitario di € 900,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale dell'immobile del presente lotto, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

<p>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</p> <p>Lotto 3</p> <p>Abitazione in Acate, Via Duca D'Aosta n.94, P. 1 - Sottotetto</p>



	SUP. EFFETT.	F. PONDERAZ.	SUP. PONDER.
	mq	%	mq
SUPERFICIE CALPESTABILE + DIVISORI INTERNI + SUPERFICIE PARETI PERIMETRALI	72,40	100,00	72,40
BALCONI	3,55	25,00	0,89
SOFFITTA	42,10	50,00	21,05
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			94,34

Il valore dell'immobile del lotto 3 risulta pari a:

$$\text{mq } 94,34 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 84.900,00.$$

Sull'importo stimato si applica un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, pari a € 12.700,00, oltre alla spesa per il rilascio autorizzazione agibilità, pari a € 1.500,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Il valore finale del lotto 3 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 84.900,00 - \text{€ } 12.700,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } \mathbf{70.700,00}.$$

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene:

Il bene risulta interamente di proprietà degli esecutati.

