

LOTTO 1.

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ del Sig. -----, per la quota di $\frac{1}{4}$ della Sig.ra -----
----- e per la quota di $\frac{1}{2}$ del Sig. ----- di un garage al piano terra e
relativo lastrico solare, sito in Acate, Via Neghelli n.7, individuato 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
68	2149	2		C/6	2	187 m ²	200 m ²	€ 627,75	Via Neghelli n. 7 piano: T;
68	2149	3		Lastrico solare		200 m ²			Via Neghelli n. 7 piano: I;

Inoltre, anche se per evidente svista non è stato incluso nel pignoramento, fa parte dell'immobile il vano scala di accesso al lastrico solare, individuato in Catasto con un subalterno autonomo:

CATASTO FABBRICATI ACATE									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
68	2149	1							Via Neghelli n. 7 piano: T-1;

La costruzione risulta confinante con la Via Neghelli e con

L'immobile è costituito da un unico vano al piano terra, attualmente utilizzato come magazzino, dotato di un servizio igienico. All'estremità nord est un vano scala, con accesso murato dalla Via Neghelli, conduce al soprastante lastrico solare. Attualmente la copertura del vano scala risulta chiusa alla quota del solaio, per cui non è possibile accedere al lastrico. La superficie lorda del piano terra è pari a mq 217,78 ed anche quella della terrazza è pari a mq 217,78. La proprietà del suolo su cui l'immobile è stato realizzato è pervenuta ai Sigg.ri -----, ----- e ----- mediante atto di compravendita del 11/01/1991(erroneamente la relazione notarile riporta la data del 11/12/1991), rogato dal Notaio

b) sommaria descrizione del bene:



L'edificio, con accesso carrabile dalla Via Neghelli, è stato realizzato nei primi anni '90 ed è costituito da un solo piano fuori terra. I muri perimetrali sono in blocchi segati di calcare tenero; la struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato e il solaio è in laterocemento e le rampe della scala sono a soletta piena in cemento armato. Il prospetto su strada è rifinito con intonaco rustico, senza mano di finitura, mentre le pareti ed il soffitto interni, ove sono presenti macchie di umidità in corrispondenza di infiltrazioni dalla copertura, sono rifiniti con tonachina. Il pavimento è in cemento liscio al quarzo, di tipo industriale; gli infissi dei due accessi dalla strada (un portone a 4 ante e una saracinesca avvolgibile) sono in ferro zincato. Il bagno è dotato di aerazione artificiale, il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, i sanitari sono di tipo ordinario. Il vano scala è allo stato rustico, privo di pavimentazione ed intonaci. Sono presenti l'impianto idrico e fognario; l'impianto elettrico è parzialmente esterno alla muratura e, verosimilmente, non a norma (v. planim. alleg.2.1, alleg.1 foto nn. 1-5 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 regolarizzazione delle difformità riscontrate e 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 -----

;

-----, con sede in Vittoria

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:

La costruzione dell'immobile veniva assentita dal Comune di Acate con C.E. n.32 del 24/07/1992. Le opere strutturali in cemento armato venivano regolarmente autorizzate dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ai sensi dell'art.18 della L. n.64/74 (pratica n.5963, prot.4024, del 01/04/1992). In data 17/12/1993 veniva depositata la relazione a strutture ultimate, ai sensi dell'art.6 Legge 05/11/1971 n.1086. La pratica relativa alle opere strutturali non è stata completata con il deposito del collaudo statico delle strutture ed il rilascio da parte dell'Ufficio del Genio Civile della certificazione di cui all'art.28 della L. n.64/1974 (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, lotto 1).

Non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati) mentre, rispetto al progetto approvato si è accertata una altezza interna di m 4,30 in luogo di quella prevista pari a m 4,00. Ciò ha comportato una maggiore volumetria di circa 67 mc rispetto a quella autorizzata. L'acquirente dovrà pertanto



presentare al Comune di Acate una pratica di sanatoria ex art.36 D.P.R. 380/01. Non si è inoltre reperito, presso il Comune di Acate, il certificato di agibilità dell'immobile che, si ritiene, potrà essere rilasciato dopo il collaudo delle strutture, l'adeguamento dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità da parte dell'impiantista. Per i necessari interventi, le procedure tecnico amministrative, gli oneri concessionari e le spese tecniche (inclusa IVA e Cassa Previdenza) si stima una spesa complessiva di € 4.000,00.

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma dell'art.3, comma 3, D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., essendo l'immobile destinato a garage, non sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile del presente lotto si presenta in discreto stato di manutenzione, senza particolari sintomi di degrado, salvo quanto riferito; 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 €



500,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale degli immobili del presente lotto, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Lotto 1			
Garage in Acate, Via Neghelli n.7, P.T.			
	SUP. EFFETT.	F. PONDERAZ.	SUP. PONDER.
	mq	%	mq
SUPERFICIE CALPESTABILE + DIVISORI INTERNI + SUPERFICIE PARETI PERIMETRALI	217,78	100,00	217,78
LASTRICO SOLARE	217,78	30,00	65,33
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			283,11

Il valore dell'immobile del lotto 1 risulta pari a:

$$\text{mq } 283,11 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 141.600,00.$$

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 € 21.200,00, oltre alla spesa per la regolarizzazione della difformità riscontrata ed il rilascio autorizzazione agibilità, pari a € 4.000,00.

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

Il valore finale del lotto 1 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 141.600,00 - \text{€ } 21.200,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } \mathbf{116.400,00}.$$

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

Il bene risulta interamente di proprietà degli esecutati.

