

LOTTO 5.

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della ----- di un edificio per civile abitazione costituito da un appartamento al piano primo e secondo e un garage al piano terra sita in Acate, Via Nino Bixio n.11, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI ACATE									
Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
29	638	1		C/6	2	73 m ²	73 m ²	€ 245,06	Via Bixio n. SN piano: T;
29	638	2		A/2	1	6,5 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	€ 419,62	Via Bixio n. SN piano: 1-2;

La costruzione confina con la Via Nino Bixio, con la Via Garibaldi e con proprietà di terzi.

L'abitazione è costituita da due camere da letto, un salotto, un bagno e disimpegno al piano primo, mentre al piano secondo sono presenti: un vano soggiorno-cucina, una camera da letto, bagno, lavanderia e un ripostiglio. All'interno del garage al piano terra, costituito da un unico vano è presente un piccolo ripostiglio. La superficie lorda è pari a mq 166,85. La proprietà del bene è pervenuta a ----- mediante -----

b) sommaria descrizione del bene:

La costruzione dell'edificio, costituito da tre piani fuori terra, risale agli anni '60 del secolo scorso, anche se recentemente sono stati eseguiti lavori di ammodernamento delle finiture. La struttura del fabbricato è di tipo misto, con pareti portanti in segati di calcare tenero e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. Il piano primo presenta le pareti rivestite con carta da parati e i soffitti rifiniti con tinteggiatura. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro semplice e con persiane in legno, e le porte interne di tipo tamburato in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, nonché due fan coil con relative unità esterne. Al piano secondo sia le pareti che i soffitti sono rifiniti con tinteggiatura. Il pavimento è in

piastrelle di ceramica. Il pavimento e le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con vetrocamera e persiane in alluminio, e le porte interne di tipo tamburato in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, nonché due fan coil con relative unità esterne. Il pavimento ed i gradini della scala sono in granito, la ringhiera in alluminio, soffitti e pareti sono tinteggiati. Il pavimento del garage è in cemento liscio al quarzo; le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e tonachina ed il portone di accesso carrabile dalla Via Nino Bixio è a tre ante in ferro. L'impianto elettrico è esterno alla muratura, con canaletta (v. planim. alleg.2.5, alleg.1 foto nn. 21-29 e alleg.3 foto aerea).

c) stato di possesso del bene:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati -----, che vi risiedono dal 1986.

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

L'acquirente dovrà provvedere al completamento della pratica di sanatoria in itinere ed alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità, come precisato nel seguito.

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

3. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 maggio 2017 ai nn.6786/1054,) a favore -----, contro -----

4. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 ottobre 2017 ai nn.15106/2590, a favore ----- contro -----

5. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 febbraio 2018 ai nn.2938/2162, a ----- contro -----

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

Come si rileva dal titolo di proprietà, il piano terra dell'edificio è stato edificato con nulla osta edilizio del 10/12/1963, mentre i due piani in elevazione venivano realizzati in assenza di titolo edilizio e per essi veniva presentata, in data 31/10/1986 istanza di sanatoria, con Pratica Edilizia n.7926/11. Il Comune di Acate ha più volte sollecitato alla -----

l'integrazione della pratica chiedendo il deposito di: elaborati grafici, titolo di proprietà, certificato di residenza storico, accatastamento e visura, certificato di idoneità statica,

certificato carichi pendenti, fotografie, parere igienico-sanitario (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, lotto 5).

Si è inoltre riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi del piano secondo e la planimetria catastale inerente sia un piccolo ampliamento del fronte ovest che una diversa disposizione degli ambienti (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati).

Infine il certificato di agibilità potrà essere richiesto dopo il completamento della pratica di sanatoria, la denuncia di variazione al Catasto ed il rilascio del relativo permesso di costruire.

Per la definizione della sanatoria, le procedure tecnico amministrative, il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori e le spese tecniche (inclusa IVA e Cassa Previdenza) per la sanatoria e la variazione catastale si stima una spesa complessiva di € 4.000,00.

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'unità residenziale, 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 10-15 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:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Lotto 5			
Edificio per civile abitazione in Acate, Via Nino Bixio n. 11, P. T. - 2 - 3			
	SUP. EFFETT.	F. PONDERAZ.	SUP. PONDER.
	mq	%	mq
GARAGE	79,12	50,00	39,56
SUPERFICIE CALPESTABILE + DIVISORI INTERNI + SUPERFICIE PARETI PERIMETRALI	143,18	100,00	143,18
BALCONI E TERRAZZA	55,07	25,00	13,77
VANO SCALA	9,90	100,00	9,90
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			206,41

Il valore dell’immobile del lotto 5 risulta pari a:

$$\text{mq } 206,41 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 185.800,00.$$

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 € 27.900,00, oltre alla spesa per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e della autorizzazione di 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 5 risulta pertanto pari a:

$$€ 185.800,00 - € 27.900,00 - € 4.000,00 = € 153.900,00.$$

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

bene:

Il bene risulta interamente di proprietà degli esecutati.