

## LOTTO 7.

### a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 ----- di un edificio per civile abitazione costituito da un appartamento al piano primo-rialzato e secondo, un vano sottotetto e un garage al piano seminterrato sita in Acate, Via Nazario Sauro n. 173/A, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI ACATE									
Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
68	2006	2		C/6	2	112 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	€ 375,98	Via Nazario Sauro n. 173/A piano: 1S
68	2006	3		A/2	2	9 vani	Totale: 207 m <sup>2</sup> Tot.escluse aree scoperte**: 196 m <sup>2</sup>	697,22 m <sup>2</sup>	Via Nazario Sauro n. 173/A piano: T - 1 - 2;

La costruzione confina con la Via Nazario Sauro, con la Via Vittorio Veneto e con proprietà di terzi.

L'abitazione è costituita da quattro camere da letto, una cabina armadi, tre bagni e disimpegno al piano primo rialzato, mentre al piano secondo sono presenti: un soggiorno, cucina, stireria, lavanderia e un bagno. Alla quota copertura si trova un terrazzo, un piccolo vano caldaia ed il sottotetto. Nel piano seminterrato, oltre al vano garage, sono stati ricavati: un ripostiglio, un vano cantina-Cucina rustica, un vano con un forno ed un bagno. La superficie lorda è pari a mq 324,58. La proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è pervenuta a -----mediante atto di compravendita del 07/12/1998, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino -----

### b) sommaria descrizione del bene:

L'edificio, costituito da un piano seminterrato e due fuori terra, è stato realizzato tra il 2000 e il 2003. La struttura del fabbricato è a telaio, con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con tinteggiatura. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico, in marmo nel salone e in parquet di legno massello nella zona notte. Il pavimento e le pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e con persiane in

alluminio, e le porte interne in legno pantografato e smaltato. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a basamento e radiatori in ghisa. Il pavimento del piano seminterrato è in ceramica e così pure quello dei balconi e della scala (v. planim. alleg.2.8 e 2.9, alleg.1 foto nn. 50-66 e alleg.3 foto aerea).

**c) stato di possesso del bene:**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati -----, che virisiedono con i figli.

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

Non si sono individuate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

**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 favore ----- contro -----

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

Il fabbricato oggetto del presente lotto è stato edificato con concessione edilizia n.42 del 07/11/2000 rilasciata dal Comune di Acate. Le opere strutturali venivano regolarmente autorizzate dal Genio Civile di Ragusa ai sensi dell'art.18 della L. n.64/74 con prot. n.18819 del 22/11/2000, Pratica n. 17967/2000, e il collaudo statico veniva depositato in data 10/10/2001. Al termine dei lavori il Comune di Acate rilasciava, in data 08/04/2003, il certificato di abitabilità/agibilità (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, lotto 7).

Non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio richiamato, né difformità rispetto alle planimetrie catastali (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati).

**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; la dotazione impiantistica è soddisfacente.

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](http://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 € 1.000,00/mq.

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

<p>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE <b>Lotto 7</b> <b>Edificio per civile abitazione in Acate, Via Nazario Sauro n.173, P.1S, 1, 2, Sottotetto</b></p>
--

	SUP. EFFETT.	F. PONDERAZ.	SUP. PONDER.
	mq	%	mq
GARAGE E VANI INTERRATO	129,50	50,00	64,75
RAMPA	11,20	10,00	1,12
SUPERFICIE CALPESTABILE + DIVISORI INTERNI + SUPERFICIE PARETI PERIMETRALI P.1-2	207,93	100,00	207,93
SCALA ESTERNA + BALCONI	51,70	25,00	12,93
LASTRICO SOLARE	35,10	50,00	17,55
SOTTOTETTO	40,60	40,00	16,24
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			320,52

Il valore dell'immobile del lotto 7 risulta pari a:

$$\text{mq } 320,52 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 320.500,00.$$

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 € 48.100,00.

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

Il valore finale del lotto 7 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 320.500,00 - \text{€ } 48.100,00 = \text{€ } \mathbf{272.400,00}.$$

