

LOTTO 6.

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della ----- di un edificio per civile abitazione costituito da quattro appartamenti al piano terra, lastrico solare, un piccolo vano deposito con forno, una tettoia e cortile comune di pertinenza sito in Marina di Acate (C.da Macconi), Via Lido Azzurro s.n., 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 |
| 38 | 1016 | 1 | | A/3 | 2 | 4 vani | Totale: 50 m ² Tot.escluse aree scoperte**: 50 m ² | € 247,90 | C.Da Macconi Piano: T; |
| 38 | 1016 | 2 | | A/3 | 2 | 3 vani | Totale: 52 m ² Tot.escluse aree scoperte**: 51 m ² | € 185,92 | C.Da Macconi n. SN Piano: T; |
| 38 | 1016 | 3 | | A/3 | 2 | 3 vani | Totale: 54 m ² Tot.escluse aree scoperte**: 51 m ² | € 185,92 | C.Da Macconi n. SN Piano: T; |
| 38 | 1016 | 4 | | A/3 | 2 | 4 vani | Totale: 50 m ² Tot.escluse aree scoperte**: 50 m ² | € 247,90 | C.Da Macconi n. SN Piano: T; |
| 38 | 1016 | 5 | | C/2 | 1 | 8 m ² | | € 14,87 | C.Da Macconi Piano: I; |
| 38 | 1016 | 6 | | Lastrico solare | | 164 m ² | | | C.Da Macconi Piano: I; |

Inoltre, anche se per evidente svista non è stato incluso nel pignoramento, fa parte dell'immobile il cortile comune di pertinenza (bene comune non censibile), individuato in Catasto con un subalterno autonomo:

| CATASTO FABBRICATI ACATE | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|-----|------------|--------|--------|----------|----------------------|---------|------------------------|
| Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
| 38 | 1016 | 7 | | | | | | | C.Da Macconi Piano: T; |

La costruzione confina con la Via Lido Azzurro e con proprietà di terzi.

Ognuno dei quattro appartamenti al piano terra è costituito da un vano soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e disimpegno. Costituiscono parti comuni ai quattro appartamenti una tettoia, un piccolo vano deposito con un forno in muratura e il cortile che circonda il fabbricato su tre lati, dal quale si accede a tutte le unità immobiliari. Il lastrico solare, pur

essendo individuato con un autonomo subalterno, non risulta accessibile. La superficie lorda è pari a mq 261,52. La proprietà del bene è pervenuta a -----

mediante atto di compravendita del 20/02/2012, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, -----

b) sommaria descrizione del bene:

Dall'atto di compravendita risulta che la costruzione dell'edificio, costituito da un solo piano fuori terra, è anteriore al settembre 1967, anche se recentemente sono stati eseguiti lavori di ammodernamento dei prospetti e delle finiture interne. La struttura del fabbricato è in muratura portante, realizzata con segati di calcare tenero, e il solaio è in laterocemento. Il piano primo presenta le pareti rivestite con carta da parati e i soffitti rifiniti con tinteggiatura. I quattro appartamenti presentano rifiniture analoghe. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica; i sanitari sono di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in ferro, con vetro semplice, con avvolgibili in pvc, e le porte interne di tipo tamburato in legno, con telai in lamierino. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco civile e tonachina; è presente una zoccolatura in pietra ad opus incertum. Il cortile esterno è interamente pavimentato con calcestruzzo liscio, con l'eccezione di un'aiuola in corrispondenza del muro di recinzione su strada, sistemata a verde. La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e manto di copertura in tegole (v. planim. alleg.2.6 e 2.7, alleg.1 foto nn. 30-49 e alleg.3 foto aerea).

c) stato di possesso del bene:

L'immobile non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della proprietaria.

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

L'acquirente dovrà provvedere a regolarizzare la tettoia esterna ed alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità, come precisato nel seguito.

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

2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn.10091/1362, a favore -----, contro -----

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

4. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 ottobre 2017 ai nn.15106/2590a 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, la costruzione è stata realizzata anteriormente al settembre 1967. Occorrerà tuttavia regolarizzare la tettoia esterna ai sensi dell'art.20 della L.R. n.4/2003.

Infine andrà richiesto il certificato di agibilità.

Non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (v. alleg.6, planimetrie catastali fabbricati).

Per la regolarizzazione della tettoia e la richiesta del certificato di agibilità si stima una spesa complessiva di € 2.000,00 comprensiva dei costi per procedure tecnico amministrative, oblazione e spese tecniche (inclusa IVA e Cassa Previdenza).

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 gli attestati di prestazione energetica ciascuna delle quattro abitazioni, dai quale risulta che tre ricadono in classe energetica E mentre la quarta 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 in epoca recente; 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 € 1.000,00/mq.

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

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Lotto 6 | | | |
| N.4 Appartamenti in Marina di Acate, Via Lido Azzurro S.N., P.T. | | | |
| | SUP. EFFETT. | F. PONDERAZ. | SUP. PONDER. |
| | mq | % | mq |
| APPARTAMENTO 1 | 51,41 | 100,00 | 51,41 |
| APPARTAMENTO 2 | 48,94 | 100,00 | 48,94 |
| APPARTAMENTO 3 | 48,47 | 100,00 | 48,47 |
| APPARTAMENTO 4 | 51,54 | 100,00 | 51,54 |
| DEPOSITO-FORNO | 9,33 | 50,00 | 4,67 |
| TETTOIA | 26,10 | 90,00 | 23,49 |

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------|--------|
| CORTILE COMUNE | 330,00 | 10,00 | 33,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE = mq | | | 261,52 |

Il valore dell'immobile del lotto 6 risulta pari a:

$$\text{mq } 261,52 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 261.500,00.$$

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 € 39.200,00, oltre alla spesa per la regolarizzazione della tettoia ed il rilascio della autorizzazione di agibilità, pari a € 2.000,00.

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

Il valore finale del lotto 6 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 261.500,00 - \text{€ } 39.200,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } \mathbf{220.300,00}.$$

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

Il bene risulta interamente di proprietà degli esecutati.