

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 97/2024

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis*

Siracusa, 11/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina

INDICE

1.	PREMESSE	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
4.	RELAZIONE DI STIMA	5
4.I.	Individuazione dei beni.....	5
4.II.	Descrizione dei beni	6
4.III.	Stato di possesso	7
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente	7
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	8
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente	9
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni	9
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato	10
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica	10
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale	10
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni	11
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	11
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	11
4.VII.iii	Totale spese da sostenere	11
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	12
4.IX.	Valutazione del bene	12
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	12
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	13
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	14
4.X.	Divisibilità del bene.....	21

4.XI.	Usufrutto / Diritto di superficie	21
5.	CONCLUSIONI	22
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	23

1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del 17/05/2024, notificata in data 21/05/2024. In data 21/05/2024 la sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 12/11/2024, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, nominato dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 09/07/2024 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Siracusa (SR), in C.da Pantanelli, via Bucceri 2, e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e ai debitori a mezzo p.e.c. e raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Siracusa.

La sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, il 09/07/2024, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di

informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e il rilievo fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate. Tutte le operazioni peritali sono descritte dettagliatamente nel Verbale di sopralluogo redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2024 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà del bene in capo ai debitori, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

LOTTO A

Capannone artigianale adibito a officina sito nel comune di Siracusa (SR), in C.da Pantanelli, via Bucceri 2, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 110, Categoria D/1, Rendita 5.850,00 €.

L'immobile confina a nord con la particella 292, a est con la particella 116, a sud con via Bucceri, a ovest con la particella 121.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.1. Individuazione dei beni

Capannone artigianale adibito a officina a due livelli fuori terra. L'immobile e' sito nel comune di Siracusa (SR), in C.da Pantanelli, via Bucceri 2, piani terra e primo, ed e' censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 110, Categoria D/1, Rendita 5.850,00 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono:

Lat. 37.06022°; Long. 156549°.

4.II. Descrizione dei beni

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un capannone artigianale destinato ad officina, costituito da un fabbricato di due livelli fuori terra. (v. Allegato n. 3, Foto da n. 4 a n. 9).

Lo stato di fatto dell'immobile secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo è riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 6).

L'immobile oggetto del pignoramento, sito nel territorio di Siracusa in C.da Pantanelli, via Bucceri 2, è raggiungibile mediante un cancello di ingresso che da accesso all'area esterna di pertinenza (v. Allegato n. 3, Foto da n. 2 a n. 6). Le valutazioni di seguito riportate si basano sulle informazioni derivanti dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo.

Il capannone è composto da un grande ambiente di lavoro (v. Allegato n. 3, Foto da n. 21 a n. 28), con struttura portante in cemento armato prefabbricato, con annesso magazzino e servizi igienici (v. Allegato n. 3, Foto da n. 38 a n. 41). Dal capannone, mediante una scala, si accede al primo piano, che comprende l'area soprastante al magazzino, dove si trova un disimpegno che conduce a tre uffici e ai servizi igienici (v. Allegato n. 3, Foto da n. 29 a n. 37). Collegata al capannone vi è un'altra zona di lavorazione, coperta da una tettoia in acciaio e pannelli prefabbricati, e chiusa su tutti i lati con lamiere in alluminio (v. Allegato n. 3, Foto da n. 10 a n. 15), con annesso deposito e locale spogliatoi (adibito a ufficio) (v. Allegato n. 3, Foto da n. 16 a n. 19).

L'altezza interna netta del capannone è in media 5,30, mentre la tettoia ha un'altezza media di 5,10 m nella zona più ampia, e 3,60 m nella parte retrostante. Sono presenti aperture sui tutti i lati, con finestre e portefinestre che prospettano sulla corte comune, eccetto che sul lato ovest, che si trova sul confine.

I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati, i tramezzi interni sono in laterizio. Tutti i paramenti murari esterni sono in stato di manutenzione sufficiente. Le pareti dei servizi igienici

sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2 metri. I pavimenti interni sono cemento industriale, mentre negli uffici, e negli spogliatoi e nei servizi igienici sono in ceramica. Le rifiniture sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno tamburato.

È presente l'impianto elettrico, idrico e fognario ma non sono state reperite informazioni circa la loro certificazione. Per gli impianti si stima una vetustà di circa 20 anni, e di questo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

4.III. Stato di possesso

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà per 1/1 di *omissis* (debitore), P. IVA *omissis*, in virtù del Decreto del 23/05/2008 del tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1168, Registrazione n. 867 registrato in data 19/06/2008, "Vendita con incanto", da potere di *omissis*.

Il terreno sul quale è edificato l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuto a *omissis* tramite Atto di Compravendita del 26/10/1977, notaio Saro Di Trapani, da potere di *omissis*.

Il capannone principale è occupato dal signor *omissis*, nato a Siracusa (SR) il 09/04/1968, che detiene l'immobile in virtù di un accordo verbale con il signor *omissis* da circa cinque anni, (come dichiarato e riportato sul verbale di stima (v. Allegato n. 2), mentre la tettoia e la zona annessa e' occupata dal signor *omissis*, nato a Catania il 20/11/1965, conduttore di una porzione dell'immobile in virtù del Contratto di locazione del 01/04/2020, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 12/04/2010 al n. 1479 (v. Allegato n. 8).

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente in atti, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di

Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente in atti e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 24/07/2009, Registro Particolare 3599, Registro Generale 16680: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, con montante di € 500.000,00 a garanzia di un capitale di € 343.125, in favore di CRIAS – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania, contro l'impresa *omissis* (debitore), gravante sugli immobili per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 19/03/2024, Registro Particolare 4306, Registro Generale 5454: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 11/03/2024 Repertorio 549/2024, in favore di *omissis*, contro l'impresa *omissis* (debitore), gravante sugli immobili per la quota di 1/1.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 24/07/2009, Registro Particolare 3599, Registro Generale 16680 (Ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di finanziamento), sono pari a 2.594,00 €, così ripartite:

- imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 2.500 €
 - imposta di bollo: 59,00 €
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 19/03/2024, Registro Particolare 4306, Registro Generale 5454 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 2.893,00 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (SR), con richiesta n. 7199 del 02/07/2024, è stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento e ad i titoli edilizi.

Per la particella sulla quale insiste l'immobile non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto edificato con regolare titolo edilizio. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona R3 - Area di riqualificazione costiera» del P.R.G. di Siracusa.

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (SR), si è constatato che il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 477/08-2 rilasciata il 19/09/2008 (v. Allegato n. 7). Per l'immobile, inoltre, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 208/2009 del 17/12/2009.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Per la valutazione della conformità urbanistica, la sottoscritta si baserà sulla documentazione e sugli elaborati grafici visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 7).

Dal confronto tra gli elaborati grafici della Concessione Edilizia del 2008 (v. Allegato n. 7) e lo stato di fatto dell'immobile risultante dal rilievo redatto dalla sottoscritta nel corso dei sopralluoghi (v. Allegato n. 6), è stato possibile valutarne la conformità, anche attraverso la consultazione della normativa urbanistica vigente.

Si è constatato che allo stato attuale il complesso immobiliare oggetto di pignoramento dal punto di vista urbanistico, non è conforme agli elaborati grafici per le motivazioni di seguito elencate:

- sono state apportate alcune modifiche nella distribuzione interna (aggiunta di tramezzi)
- la tettoia è stata chiusa su due lati con struttura amovibile

È stata aggiunta un'altra tettoia nella parte retrostante (lato nord), che si estende fino al muro di confine.

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A è conforme allo stato dei luoghi per la disposizione dei corpi di fabbrica, ma si rilevano le stesse modifiche rispetto al progetto autorizzato, esposte al paragrafo precedente.

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione dei relativi costi delle opere, degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Ai fini di ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile, e mantenere regolare il Certificato di Agibilità, è necessaria la riduzione in pristino dello stato dei luoghi secondo gli elaborati di progetto approvati (v. Allegato n. 7) rimuovendo le opere aggiunte, come il tramezzo interno, la tettoia non autorizzata e la chiusura della tettoia autorizzata, evidenziate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (v. Allegato n. 6).

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

A seguito della riduzione in pristino dello stato dei luoghi, anche la planimetria catastale dell'immobile si potrà ritenere conforme.

4.VII.iii Totale spese da sostenere

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile saranno quelli dovuti alle opere edilizie per la riduzione in pristino dei luoghi: demolizione tramezzo, rimozione copertura non autorizzata, rimozione pannelli di chiusura della tettoia autorizzata, comprensive di approntamento ponteggi e smaltimento e trasporto a rifiuto dei materiali.

Le spese totali (D_A) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi, forfettariamente:

$$D_A = 10.000 \text{ €}$$

4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione artigianale, non è dotato di attestazione di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013). La sottoscritta ha pertanto provveduto a redigere l'A.P.E. con codice identificativo n. 20240928-089017-84028 in data 28/09/2024 (v. Allegato n. 9).

4.IX. Valutazione del bene

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II.", e secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6 della presente Relazione.

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle

murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie principale/secondaria	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Capannone	principale	350 mq	1	350 mq
Magazzini	secondaria	100 mq	0,50	50 mq
Uffici	principale	90 mq	1	90 mq
Spogliatoi	principale	50 mq	1	50 mq
Tettoia	secondaria	200 mq	0,30	60 mq
Area esterna	secondaria	650 mq	0,01	6,50 mq
TOTALE				606,50 mq

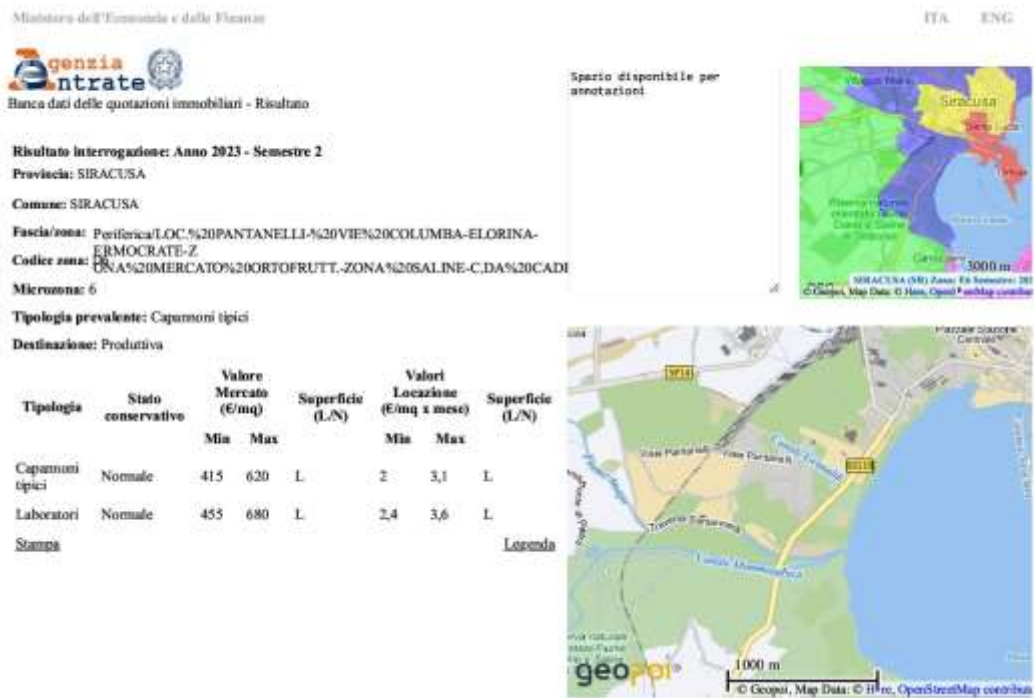
4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale il valore ottenuto mediante il Metodo Sintetico Comparativo, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto.

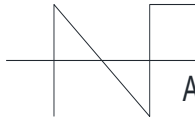
- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel secondo semestre dell'anno 2023, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

4.IX.iii. Stima del valore di mercato

L'immobile oggetto di stima ha destinazione produttiva. Secondo i valori del secondo semestre 2023 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Siracusa, nella zona definita «D6 - periferica», per la destinazione d'uso «produttiva», riferita nella fattispecie esclusivamente alla categoria «capannoni tipici», il prezzo di mercato delle compravendite varia da 415 €/mq a 620 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2 €/mq a 3,1 €/mq per mese.



Secondo i valori estratti nell'anno 2024, le quotazioni del Borsino immobiliare per la zona in questione, per la categoria «capannoni tipici», in particolare «capannoni tipici» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 404 €/mq a 508 €/mq, con un prezzo medio di 300 €/mq.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > SIRACUSA (SR) > SIRACUSA

Siracusa (SR)

Traversa Sant'Anna 96100 Siracusa Sr Italia

ZONA LOC. PANTANELLI VIE COLUMBA ELORINA ERMOCRATE ZONA MERCATO ORTOFRUTT. ZONA SALINE C.DA CADERNI

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

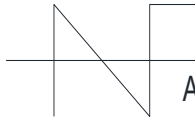
Capannoni Tipici

Passa a Borsino PBO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Locali & Capannoni	Magazzini
Quotazioni Box & Posti auto			
Valore minimo Euro 279	Valore medio Euro 380	Valore massimo Euro 481	



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

 Laboratori		
Valore minimo euro 325	Valore medio euro 446	Valore massimo euro 566
Valuta questo immobile		
 Capannoni tipici		
Valore minimo euro 300	Valore medio euro 404	Valore massimo euro 508
Valuta questo immobile		
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adatta attività imprenditoriali, artigianali o agricole.</small>		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo euro 266	Valore medio euro 392	Valore massimo euro 517
Valuta questo immobile		
<small>* Costruzione adatta ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantistica mente idonea allo scopo.</small>		

Sono stati infine presi ad esame tre immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, e appartenenti alla stessa zona.

COMPARABILE 1



ORTEA'S REAL ESTATE immobiliare a Siracusa
 Viale Teracati 104 96100
 Siracusa (SR)

Tel. 039 974 5783

Capannone in Vendita

Viale Pantanelli, snc 96100, Siracusa (SR)

Zone: Pantanelli, Elorina, Carrozziere, Sacramento

Quartiere: Pantanelli - Elorina

€ 590.000

Riferimento: C0101



Locali: 4

Alt. Sottotrave: 8,5 m

Totale piani: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2

Anno di costruzione: 2007

Posti Auto: 50

Reception: Sì

Superficie: 750 m²

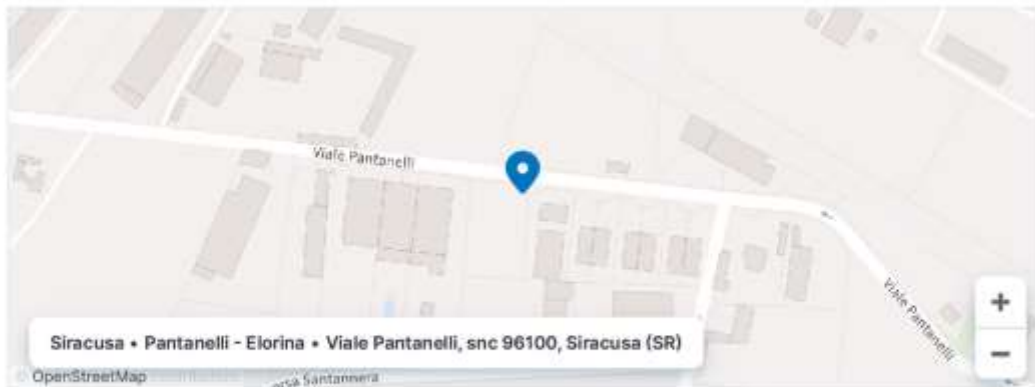
Disponibilità: libero

Garage: 50

Impianto di allarme: Sì

Classe energetica D Indice prestazione energetica: 333.32 kWh/m² anno

Descrizione: Proponiamo in vendita un capannone industriale moderno a Siracusa in Sicilia di recente costruzione con area recintata privata, parcheggio, area movimentazione merci e aree di carico e scarico. Il capannone dispone di sette grandi aperture carrabili per ingresso e uscita di mezzi industriali di grandi dimensioni. La struttura in calcestruzzo armato con copertura ad arco con legno lamellare a campata unica senza p...



01/09/2024

Questo annuncio è visibile su

COMPARABILE 2



Agenzia Immobiliare Di Pino & Partners
Viale Teracati 180 96100
Siracusa (SR)

Tel. 0931 180 5846

Capannone in Vendita
Via Elorina 96100, Siracusa (SR)
Zone: Umberto, Ermocrate, Ortigia
Quartiere: Umberto - Ermocrate

€ 530.000
Codice Annuncio: EK-5648688

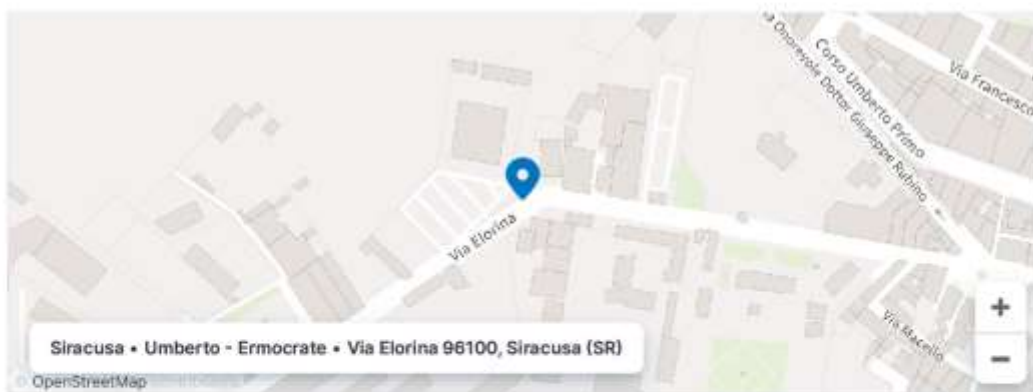


Superficie: 700 m²
Stato: Buono / Abitabile

Disponibilità: libero

Totale piani: 1

Descrizione: P.ssi Via Eorina, in zona altamente transitata, proponiamo Ampio capannone in ottime condizioni con superficie di mq 700 su un piazzale di mq 2.000 C.a. Il capannone ha destinazione di attività commerciale ed è provvisto di abitabilità



Questo annuncio è visibile su


COMPARABILE 3



RE/MAX PLATINUM 3
 Viale Teracati 31 96100
 Siracusa (SR)

Tel. 0931 161 0927

Capannone in Vendita

Viale pantanelli 3 96100, Siracusa (SR)

Zone: Pantanelli, Elorina, Carrozziere, Sacramento

Quartiere: Pantanelli - Elorina

€ 215.000

Riferimento: 33661008-223



Locali: 1

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Posti Auto: 10

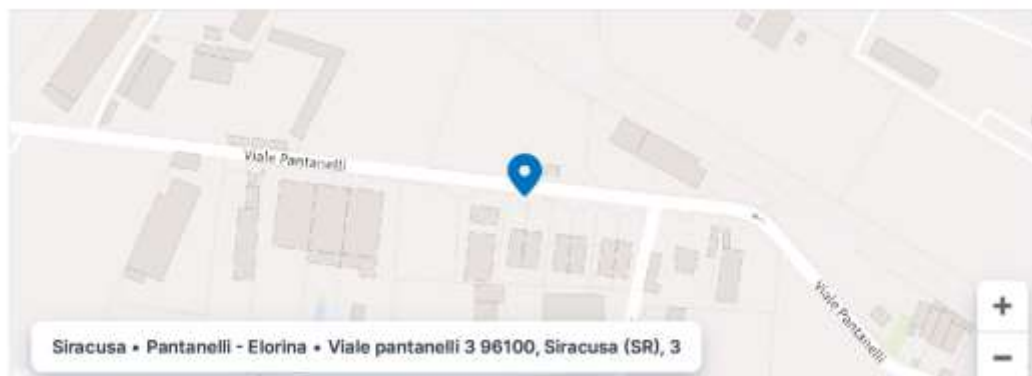
Superficie: 300 m²

Garage: 14

Classe energetica G EP globale non rinnovabile: 3.51 kWh/m² anno
 EP invernale del fabbricato (G)

EP estiva del fabbricato (G)

Descrizione: SIRACUSA VIALE PANTANELLI CAPANNONE di 300 mq soppalcabile con altezza, in alcuni punti, fino a 8 metri in posizione strategica, a pochi minuti dal centro città e dalla zona balneare, proponiamo in vendita un capannone industriale su 1000 mq di terreno di pertinenza con doppio ingresso. All'interno abbiamo 2 uffici e 1 bagno. Il tetto è in termo copertura Certificato di agibilità. Tutti i documenti sono in regola. Ottimo investimento.



Si possono così riassumere i dati provenienti dai comparabili:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
superficie (mq)	750	300	700
prezzo (€)	590.000	215.000	530.000
n. bagni	2	1	1
stato di manutenzione	ottimo	buono	buono
dotazione impiantistica	media	media	minima
prezzo unitario (€/mq)	787	717	757

Prezzo medio comparabili: 754 €/mq.

- Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, sarà pari alla superficie commerciale moltiplicata per la media aritmetica dei prezzi unitari dei comparabili, che è pari a 754 €/mq:

$$V_M = S \times P_u = 606,50 \text{ mq} \times 754 \text{ €/mq} = 457.301 \text{ €}.$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile (D_A), pari a 10.000 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A = 457.301 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 447.301 \text{ €}$$

- Stima del valore locativo dell'immobile

Il più probabile valore locativo dell'immobile per il Lotto A è pari a 3,1 €/mq x mese. Pertanto si reputa non congruo il valore indicato sul contratto di locazione attualmente in corso, pari a 4.500 €/anno.

$$V_L = S \times P_u = 606,50 \text{ mq} \times 3,1 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 1.880 \text{ €}.$$

4.X. Divisibilità del bene

Il bene in esame è di proprietà esclusiva del debitore per la quota di 1/1. Poiché è dotato di più ingressi, il bene risulta comodamente divisibile, con la suddivisione mediante una parete, all'interno del capannone, senza riduzione del valore commerciale complessivo.

4.XI. Usufrutto / Diritto di superficie

Non applicabile.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- **LOTTO A:** Capannone artigianale adibito a officina, sito nel comune di Siracusa (SR), Cda Pantanelli, via Buccheri n. 2, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 110.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/1 in capo ai debitori:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Capannone artigianale adibito a officina, sito nel comune di Siracusa (SR), C.da Pantanelli, vi Buccheri 2, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 110.	447.301 €	447.301 €

Siracusa, 11/10/2024

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici: Stato di fatto.
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Atto di provenienza.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 11/10/2024

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina