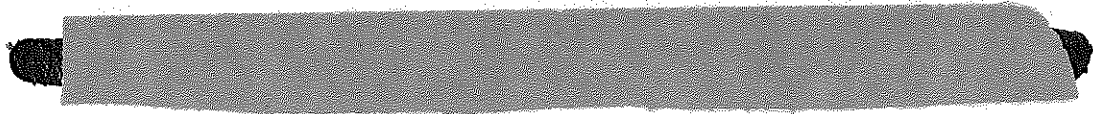


# TRIBUNALE DI SIRACUSA

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2019 R.G.***

Promossa da:  
ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Contro:



*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*  
*STIMA DEI BENI PIGNORATI*

*RELAZIONE PRIMA PARTE*

*Stima dei garage*

Siracusa, 27 gennaio 2020

il C.T.U.:  
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

## INDICE

### Sezione 1 – garage al piano interrato, sub 17

1.1. Descrizione	pag. 4
1.2 Stato di possesso del bene	pag. 4
1.3 Stima dell'immobile	pag. 4

### Sezione 2 – garage al piano interrato, sub 18

2.1 Descrizione	pag. 7
2.2 Stato di possesso del bene	pag. 7
2.3 Stima dell'immobile	pag. 7

### Sezione 3 – garage al piano interrato, sub 20

3.1 Descrizione	pag. 10
3.2 Stato di possesso del bene	pag. 10
3.3 Stima dell'immobile	pag. 10

### Sezione 4 – garage al piano interrato, sub 21

4.1 Descrizione	pag. 13
4.2 Stato di possesso del bene	pag. 13
4.3 Stima dell'immobile	pag. 13

### Sezione 5 – garage al piano interrato, sub 22

5.1 Descrizione	pag. 16
5.2 Stato di possesso del bene	pag. 16
5.3 Stima dell'immobile	pag. 16

### Sezione 6 – garage al piano interrato, sub 23

6.1 Descrizione	pag. 19
6.2 Stato di possesso del bene	pag. 19
6.3 Stima dell'immobile	pag. 19

### Sezione 7 – garage al piano interrato, sub 25

7.1 Descrizione	pag. 22
7.2 Stato di possesso del bene	pag. 22
7.3 Stima dell'immobile	pag. 22

**SEZIONE 1**

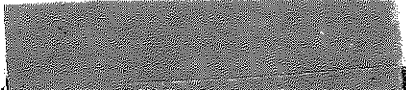
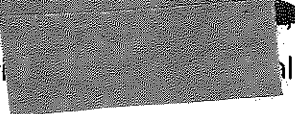
**GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 17**

**1.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 17, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, nell'angolo sud-ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato condominiale. Il garage ha uno sviluppo planimetrico ad elle ed una superficie di circa 73 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 7 e 8). Il box auto possiede la predisposizione per il collegamento al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di vano ascensore. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che l'immobile è occupato da mobili ed oggetti di varia natura e che la facciata dell'edificio lato ovest da cui il garage ha accesso per mezzo di un'ampia apertura carrabile, risulta ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

**1.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla  in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato dai sigg.ri  al custode della procedura avv. G. D'Agata.

**1.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto, ubicati nella stessa

zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

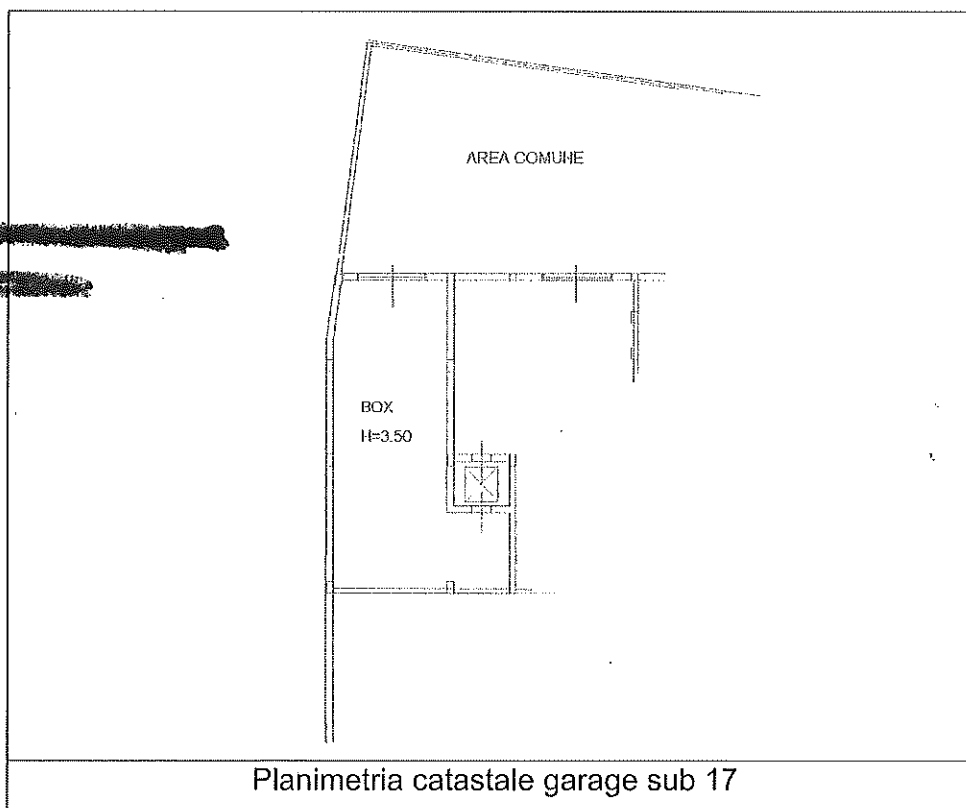
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 73 x 500 €/mq] = € 36.500,00

Pertanto il valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 36.500,00 (trentaseimilacinquecenti/00 euro).



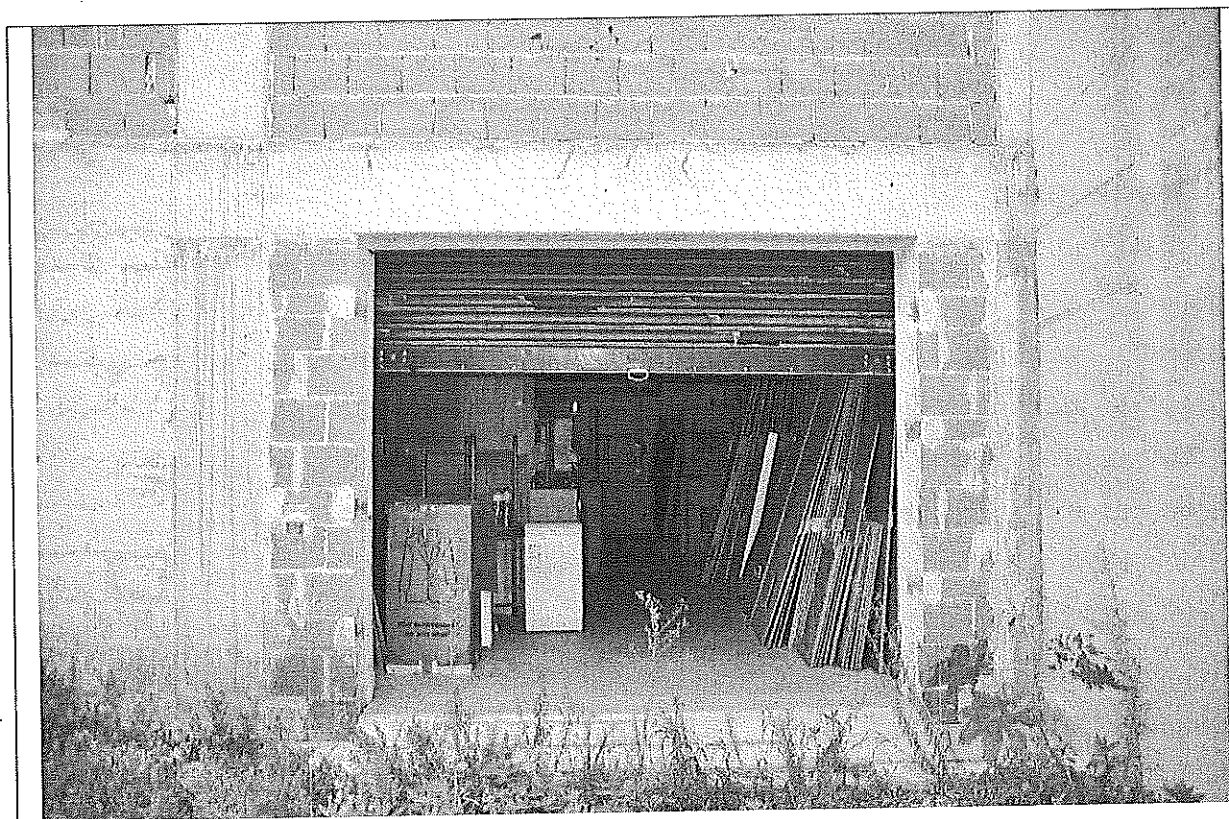


Foto n. 7 – Garage sub 17



Foto n. 8 – Garage sub 17, particolare della pavimentazione

## **SEZIONE 2**

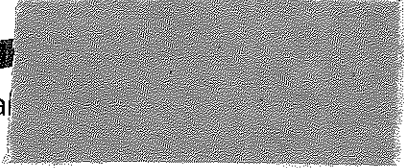
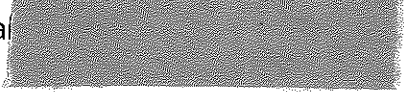
### **GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 18**

#### **1.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 18, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest dell'edificio. Il garage ha uno sviluppo planimetrico ad elle ed una superficie di circa 86 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 9 e 10). Il box auto possiede la predisposizione per il collegamento al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di vano ascensore. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che l'immobile è occupato da mobili ed oggetti di varia natura e che la facciata dell'edificio lato ovest da cui il garage ha accesso per mezzo di un'ampia apertura carrabile, risulta ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **2.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla  in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato dal  custode della procedura avv. G. D'Agata.

#### **2.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 86 x 500 €/mq] = **€ 43.000,00**

Pertanto il **valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro).**

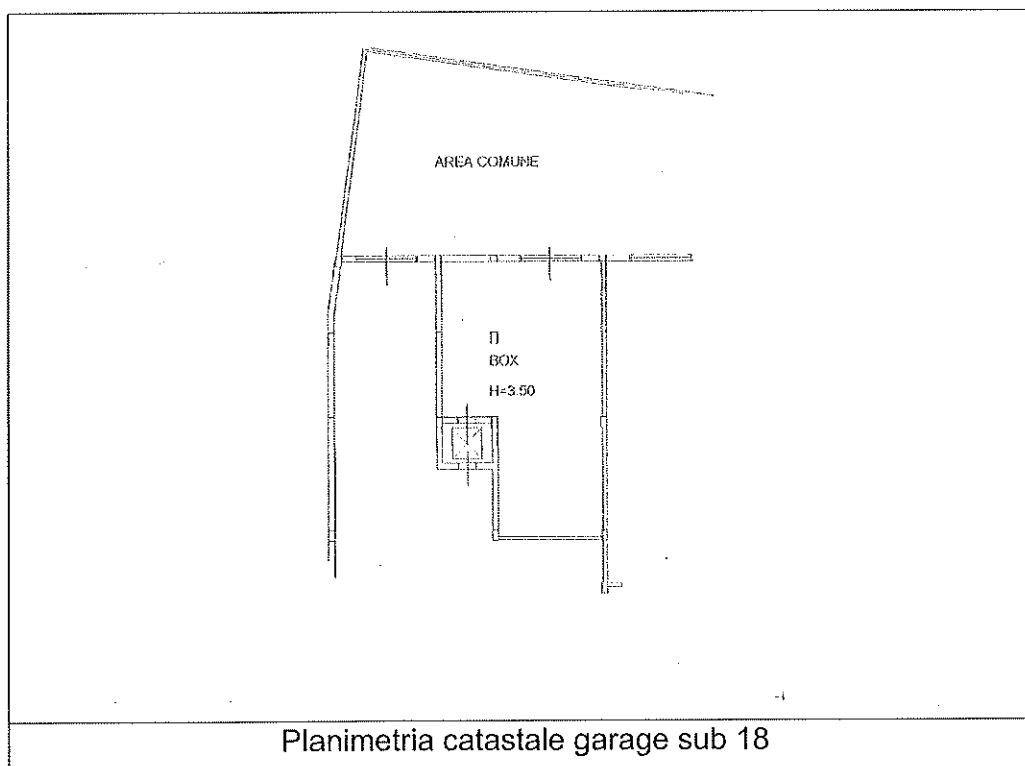




Foto n. 9 – Garage sub 18

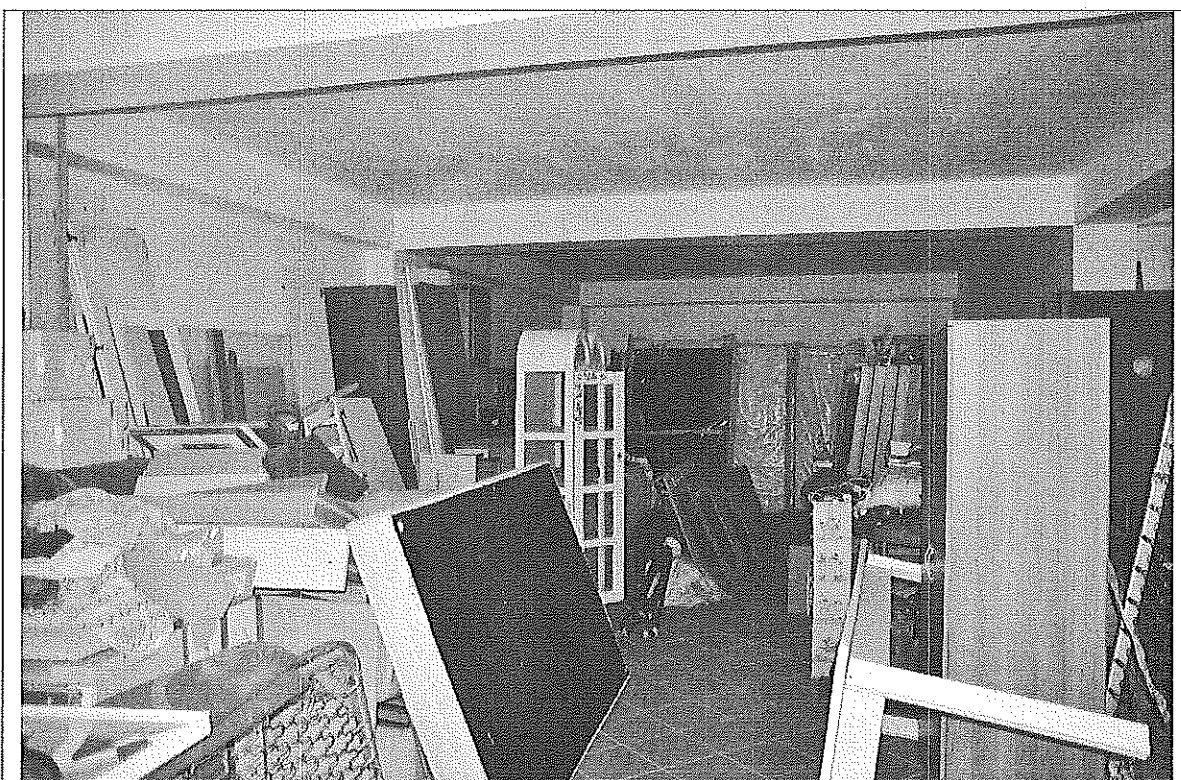


Foto n. 10 – Garage sub 18



### **SEZIONE 3**

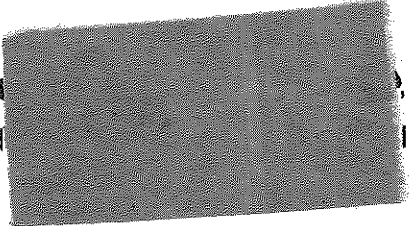

#### **GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 20**

#### **3.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 20, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, sul lato ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato. Il garage ha uno sviluppo planimetrico a doppia elle ed una superficie di circa 71 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 11 e 12). Il box auto possiede la predisposizione per il collegamento al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di vano ascensore. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che la facciata dell'edificio lato ovest, da cui il garage ha accesso attraversando uno spazio di manovra comune con il sub 19, risulta ancora allo stato grezzo. Evidenzio che allo stato attuale non è possibile accedere agevolmente al garage poiché, lo spazio di manovra chiuso da una saracinesca, è occupato da mobili ed oggetti di varia natura che ostruiscono l'accesso garage con un automezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **3.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla , in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato dal  custode della procedura avv. G. D'Agata.

#### **3.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli

della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

box auto

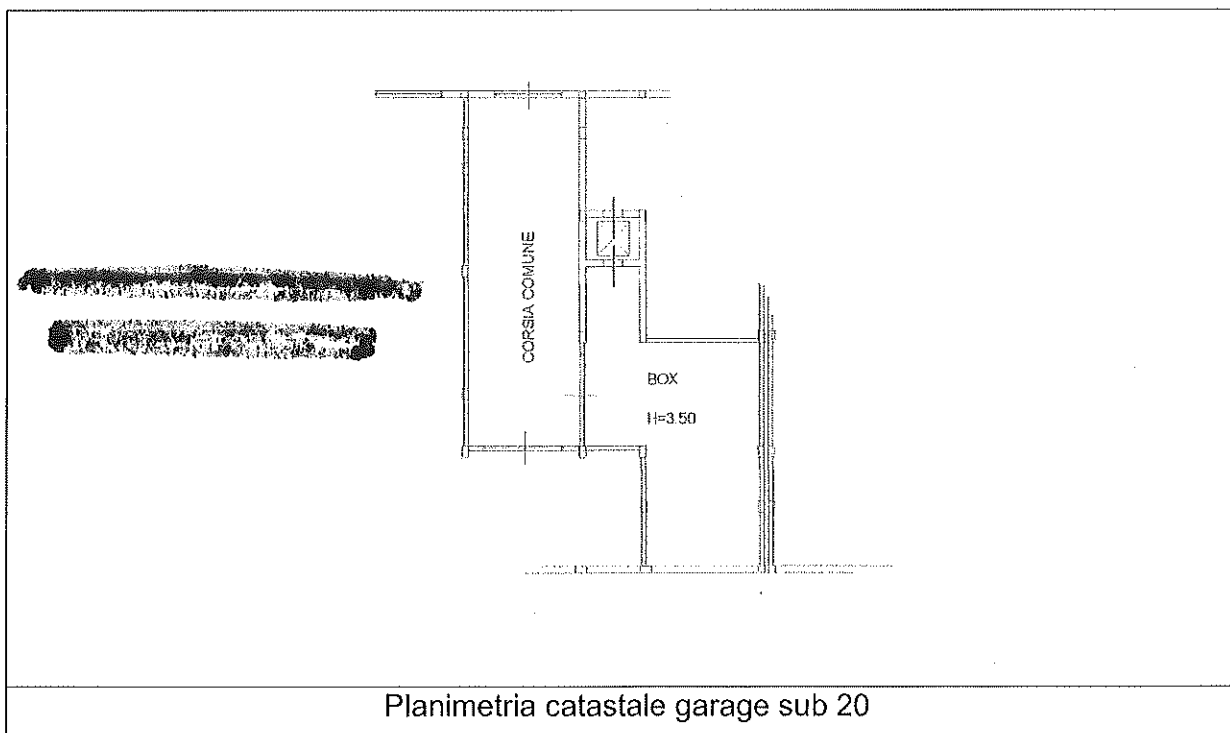
Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato. Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 71 x 500 €/mq] = **€ 35.500,00**

Pertanto il **valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00 euro).**



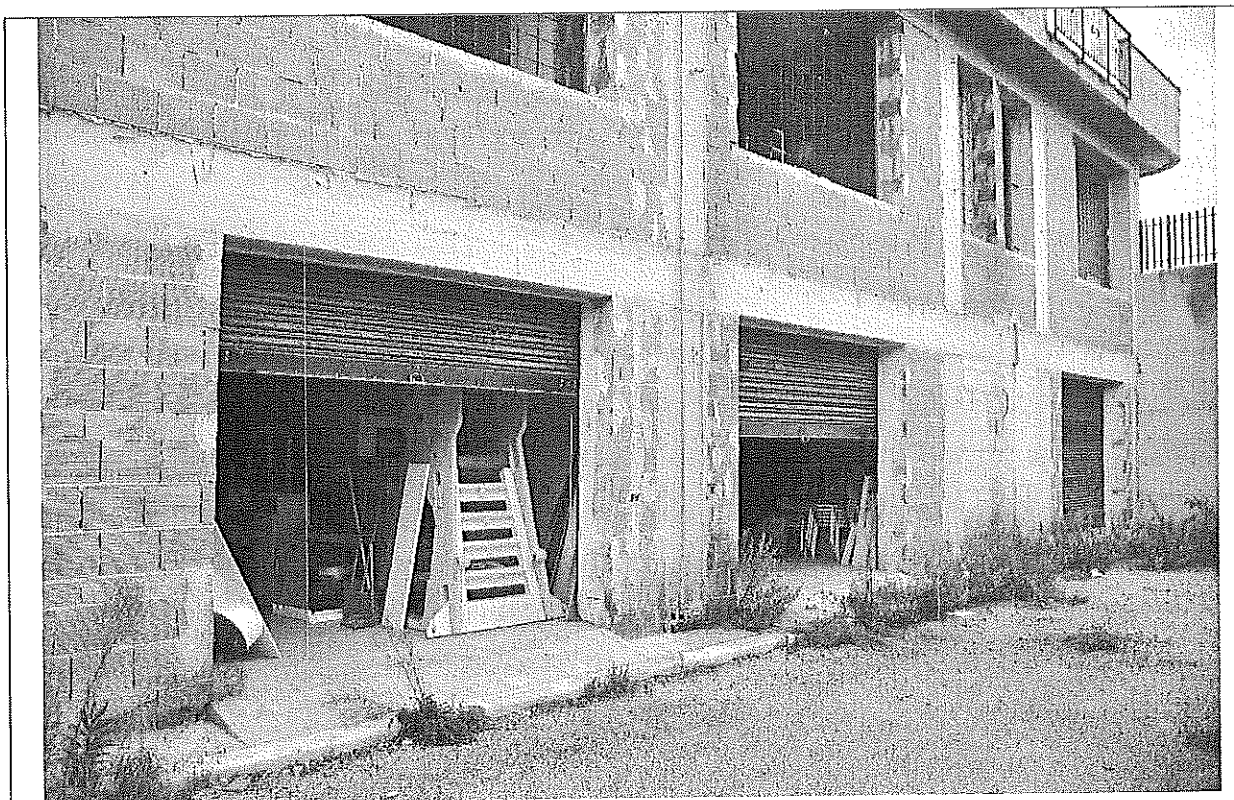


Foto n. 11 – Rampa secondaria di accesso al garage

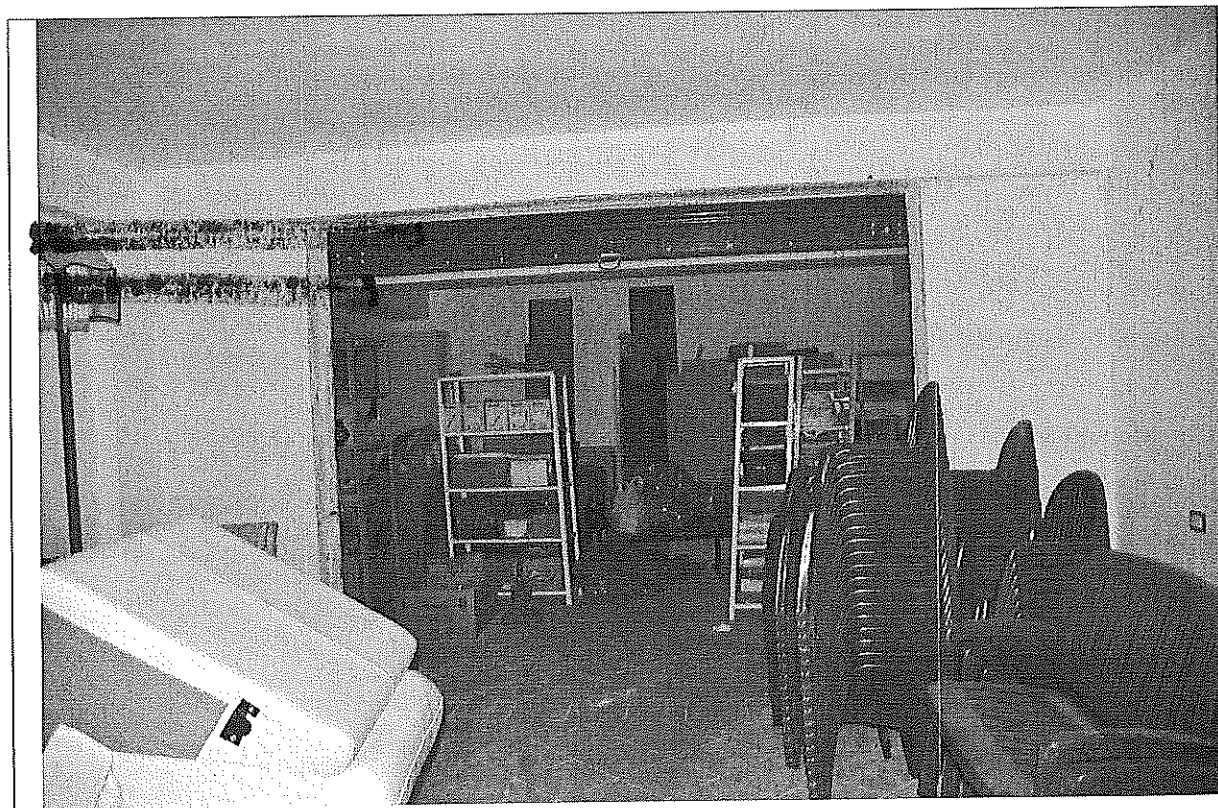


Foto n. 12 – Porta di accesso al garage sub 20

#### **SEZIONE 4**

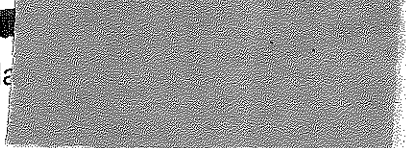
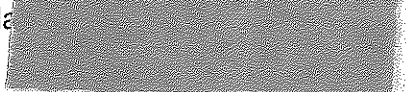
#### **GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 21**

#### **4.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 21, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, sul lato ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato. Il garage ha uno sviluppo planimetrico ad elle ed una superficie di circa 66 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 13 e 14). Il box auto possiede la predisposizione per il collegamento al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di vano ascensore. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che l'immobile è occupato da mobili ed oggetti di varia natura e che la facciata dell'edificio lato ovest da cui il garage ha accesso per mezzo di un'ampia apertura carrabile, risulta ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **4.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla  in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato da  custode della procedura avv. G. D'Agata.

#### **4.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 66 x 500 €/mq] = **€ 33.000,00**

Pertanto il **valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 33.000,00 (trentatremila/00 euro).**

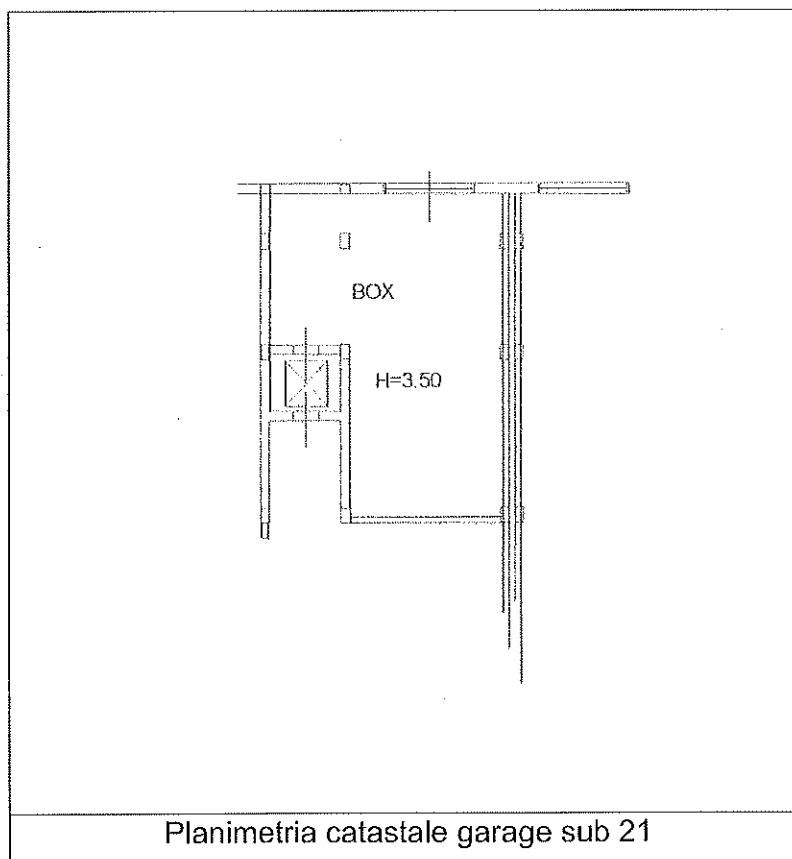




Foto n. 13 – Porta di ingresso al garage sub 21



Foto n. 14 – Vista interna del garage sub 21

## **SEZIONE 5**

### **GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 22**

#### **5.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 22, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, sul lato ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato. Il garage ha uno sviluppo planimetrico ad elle ed una superficie di circa 66 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto 15 e 16). Il box auto inoltre è collegato al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di un vano ascensore che, allo stato attuale, non può essere utilizzato perché non ancora collaudato. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che l'immobile è occupato da mobili ed oggetti di varia natura e che la facciata dell'edificio, lato ovest, da cui il garage ha accesso per mezzo di un'ampia apertura carrabile, risulta ancora privo del superiore strato di finitura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **5.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla [REDACTED], in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato dal [REDACTED] custode della procedura avv. G. D'Agata.

#### **5.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto, ubicati nella stessa

zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

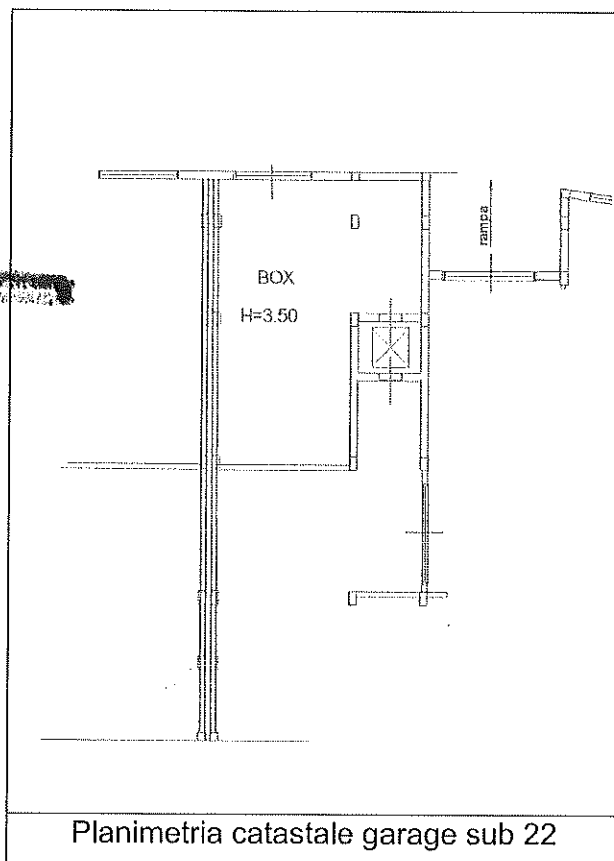
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 66 x 500 €/mq] = € 33.000,00

Pertanto il valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 33.000,00 (trentatremila/00 euro).





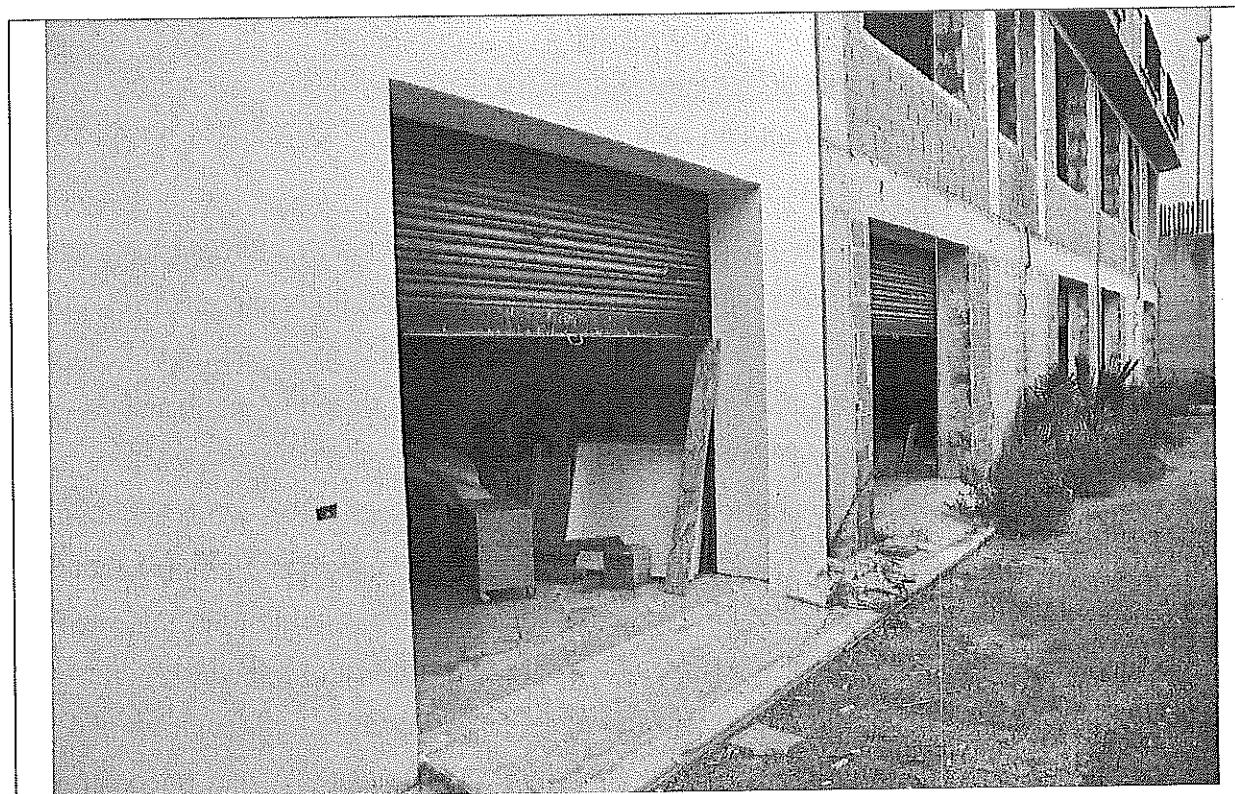


Foto n. 15 – Porta di ingresso al garage sub 22

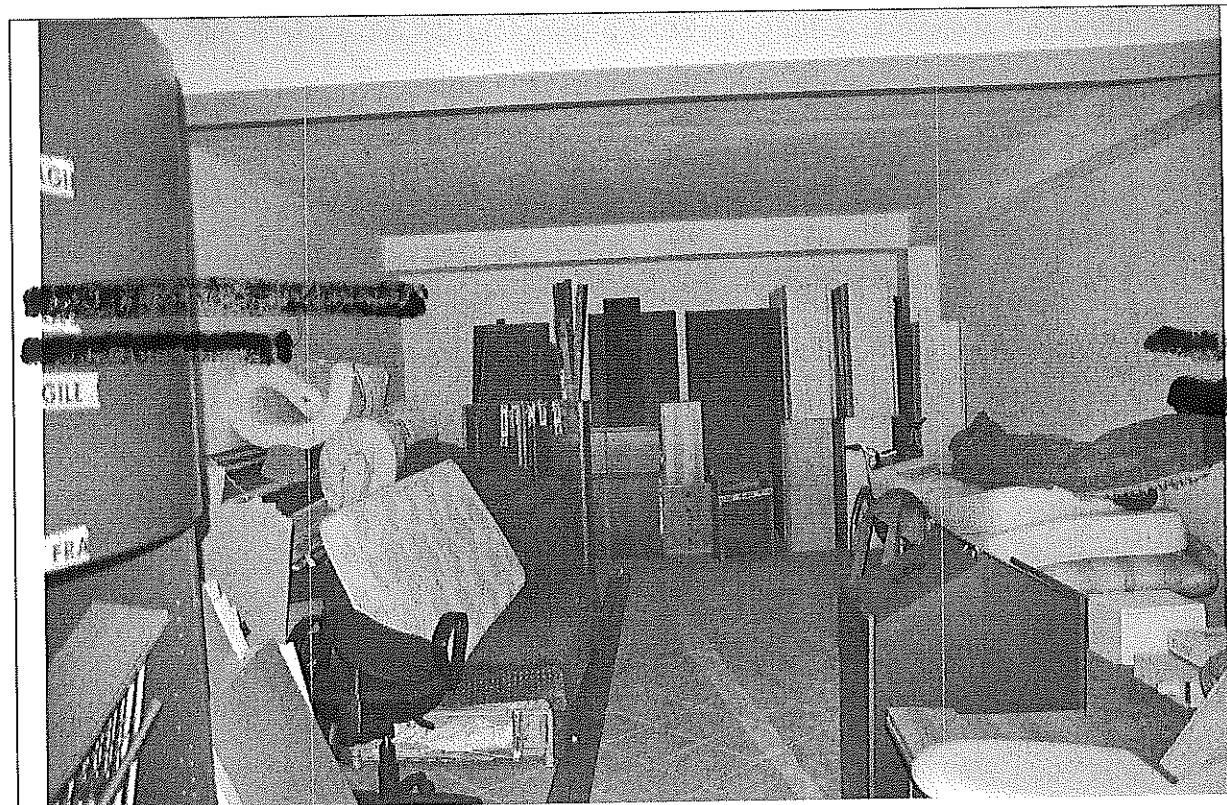


Foto n. 16 – Vista interna del garage sub 22

## **SEZIONE 6**

### **GARAGE AL PIANO INTERRATO**

**Foglio 33 part.IIa 1166 sub 23**

#### **1.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 23, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, sul lato ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato. Il garage ha uno sviluppo planimetrico a doppia elle ed una superficie di circa 71 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 17 e 18). Il box auto inoltre è collegato al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di un vano ascensore che, allo stato attuale, non può essere utilizzato perché non ancora collaudato. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che la facciata dell'edificio lato ovest, da cui il garage ha accesso attraverso uno spazio di manovra comune a più particelle, risulta ancora privo del superiore strato di finitura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **6.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla [REDACTED] in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato da [REDACTED] custode della procedura avv. G. D'Agata.

#### **6.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box auto ubicati nella stessa

zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

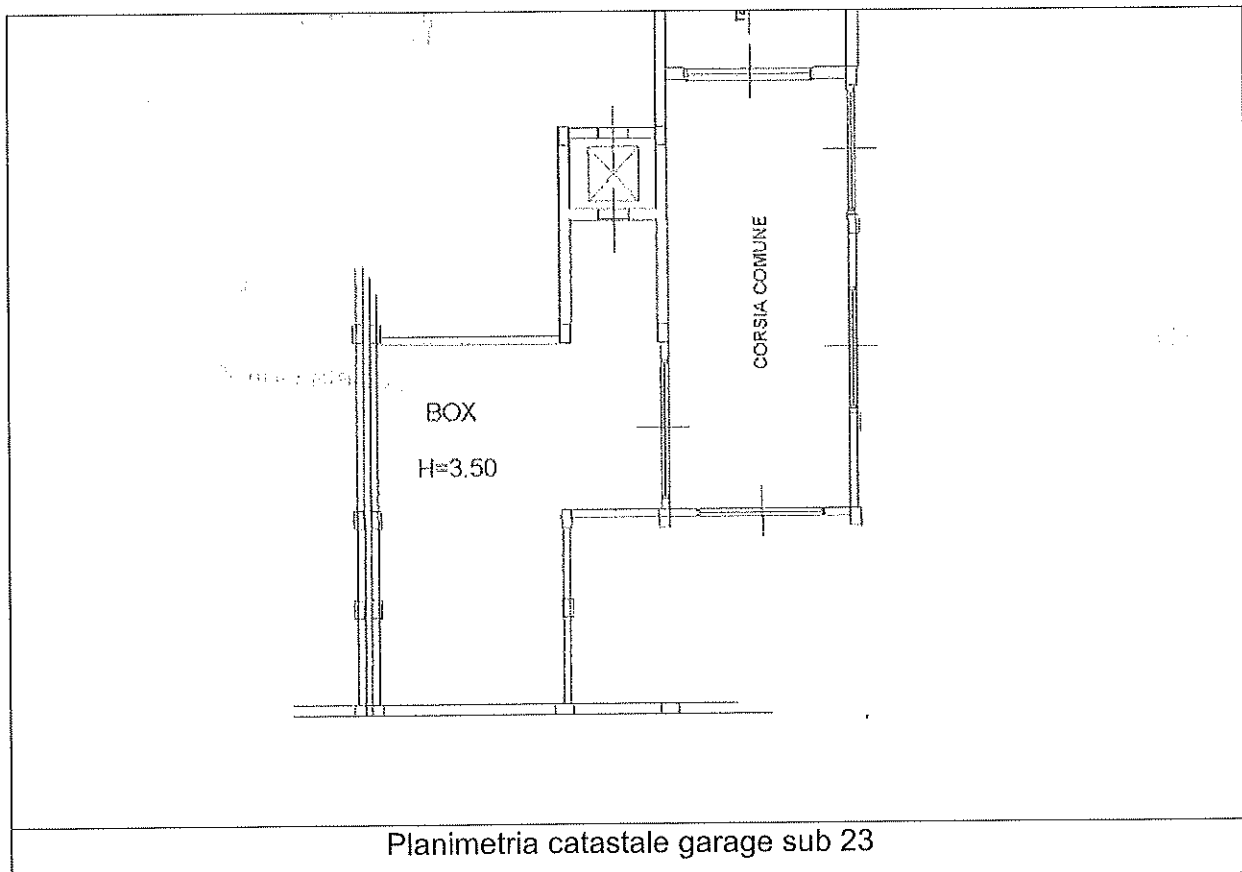
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 71 x 500 €/mq] = € 35.500,00

Pertanto il valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00 euro).



Planimetria catastale garage sub 23

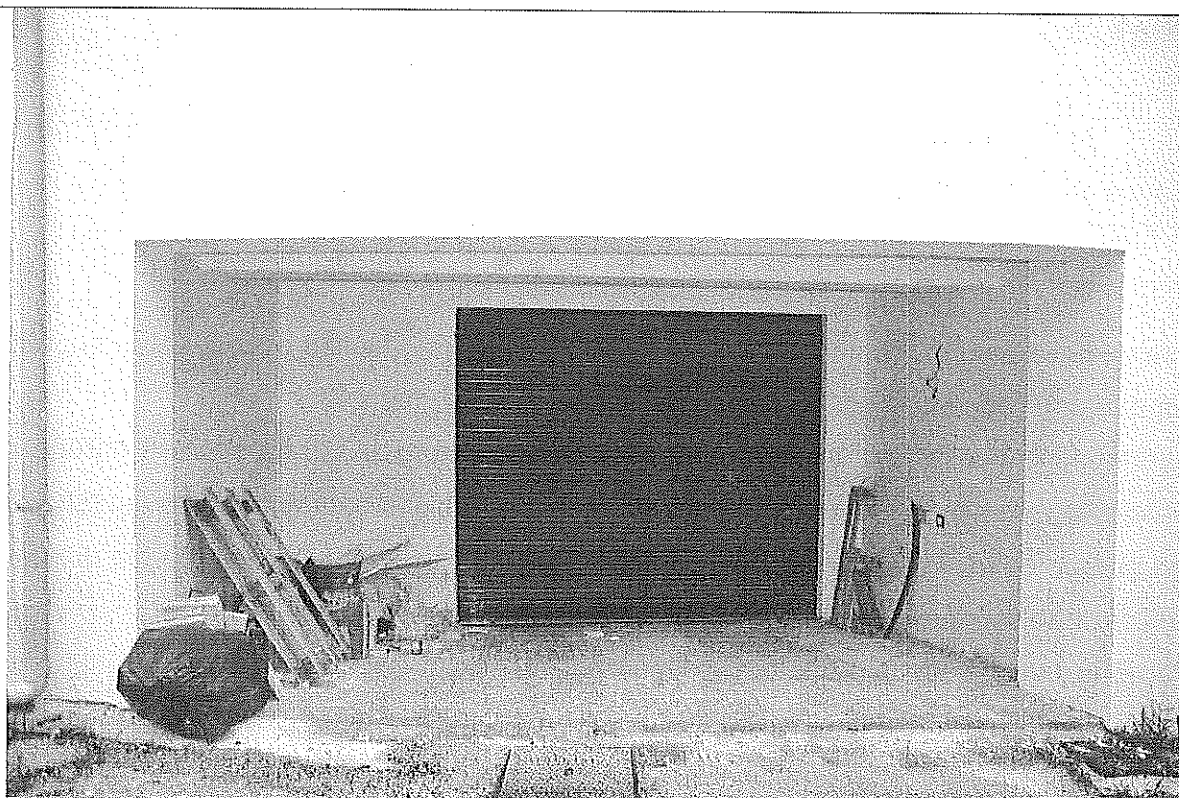


Foto n. 17 – Porta di ingresso allo spazio di manovra comune

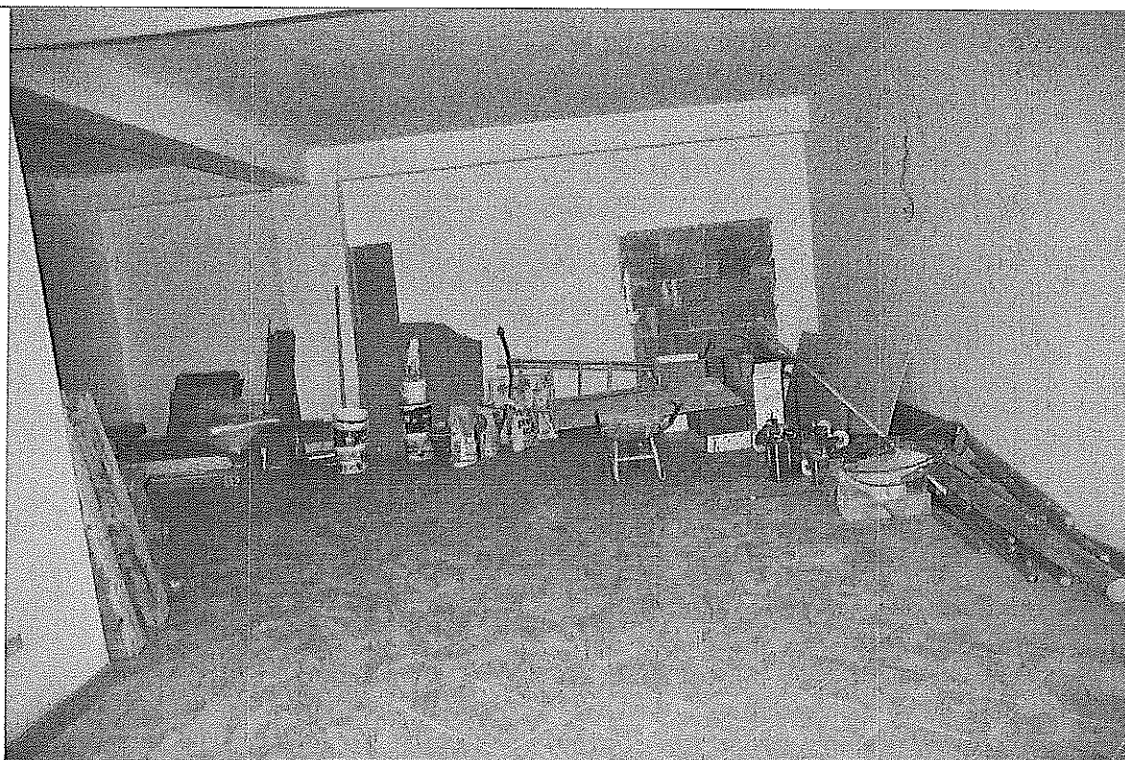


Foto n. 18 – Vista interna del garage sub 23

## SEZIONE 7

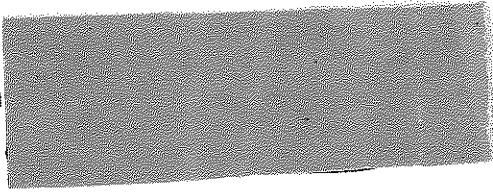

### GARAGE AL PIANO INTERRATO

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 25

#### **7.1 DESCRIZIONE**

Il garage, distinto catastalmente con il sub 25, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, sul lato ovest della palazzina. L'accesso al garage avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest del fabbricato. Il garage ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare ed una superficie di circa 60 mq. Le pareti sono rifinite con intonaco a gesso ma non sono tinteggiate, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 19 e 20). Il box auto inoltre è collegato al corpo scala dei piani superiori, per mezzo di un vano ascensore che, allo stato attuale, non può essere utilizzato perché di proprietà esclusiva del sub 26. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che la facciata dell'edificio lato ovest, da cui il garage ha accesso attraverso uno spazio di manovra comune a più particelle, risulta ancora privo del superiore strato di finitura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del garage è in linea di massima rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito.

#### **7.2 POSSESSO DEL BENE**

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo alla  in virtù di un contratto di locazione, così come dichiarato dal  custode della procedura, avv. G. D'Agata.

#### **7.3 STIMA**

La stima del garage è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita. I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti ad abitazioni civili, ubicate nella

stessa zona e con caratteristiche simili:

box auto

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	700	900
Indagini di mercato	500	600

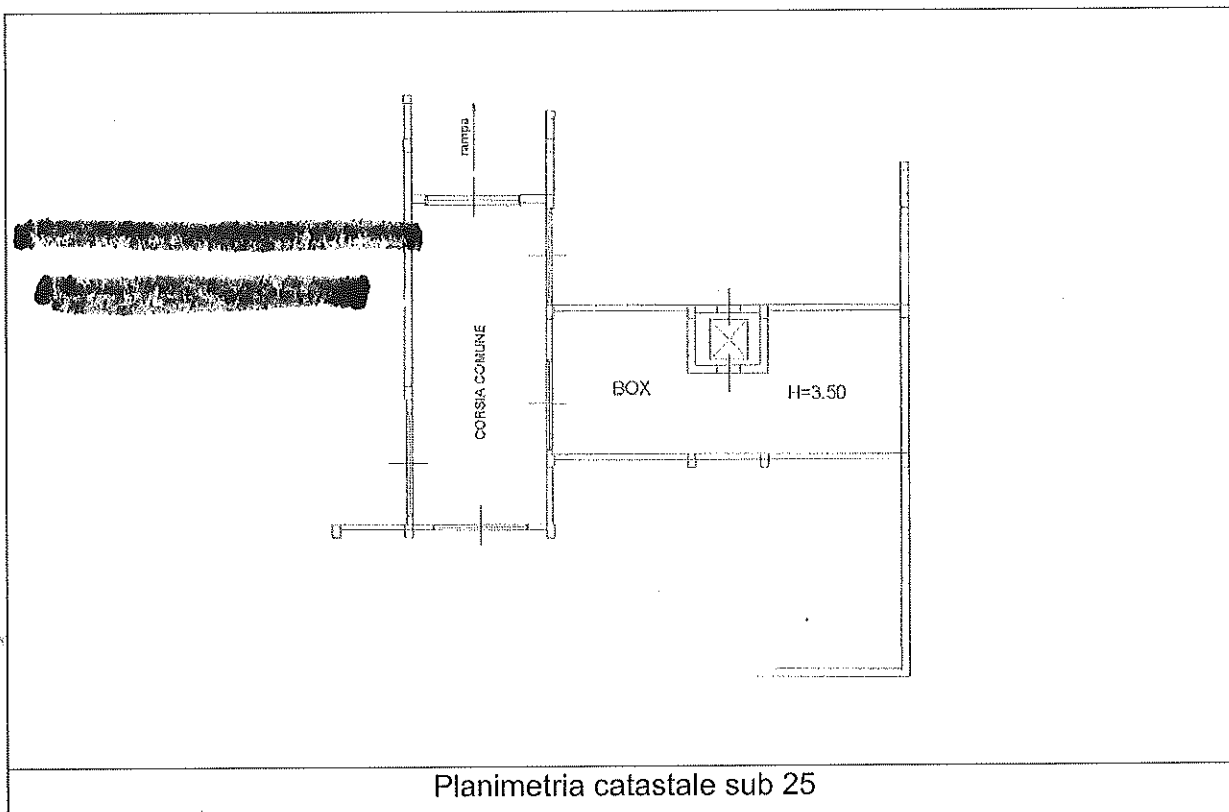
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il garage ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nel garage devono ancora essere eseguiti lavori di finitura e che, malgrado sia di nuova edificazione, lo stesso risulta appetibile solo da chi abita nel fabbricato.

Pertanto il valore scelto per la stima del garage è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 60 x 500 €/mq] = € 30.000,00

Pertanto il valore complessivo del garage pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 30.000,00 (trentamila/00 euro).



Planimetria catastale sub 25

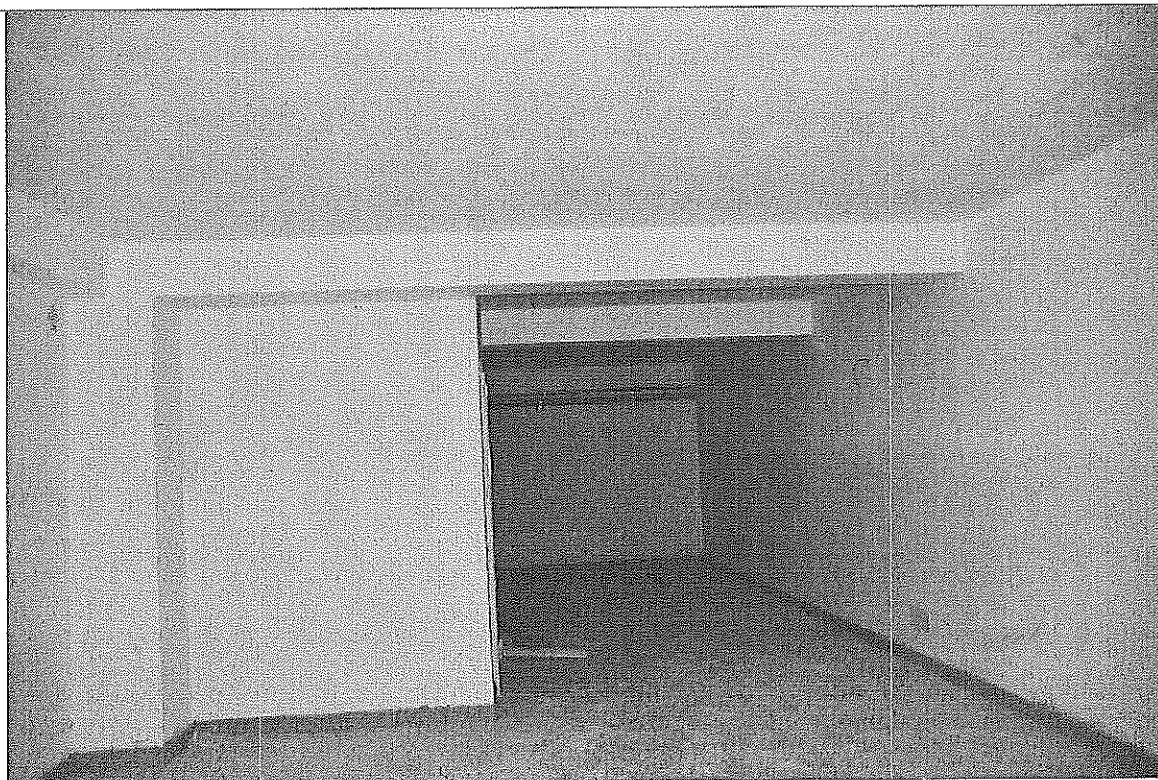


Foto n. 19 – Vista interna del garage sub 25

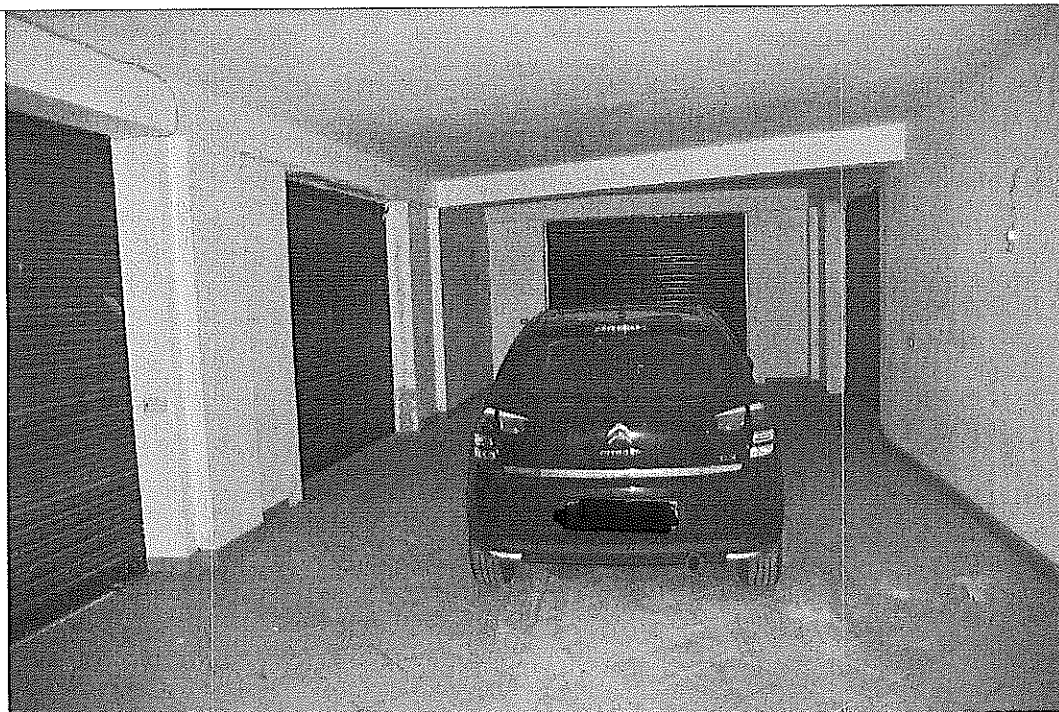


Foto n. 20 – Spazio di manovra comune a più particelle

Il C.T.U.  
(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)

