

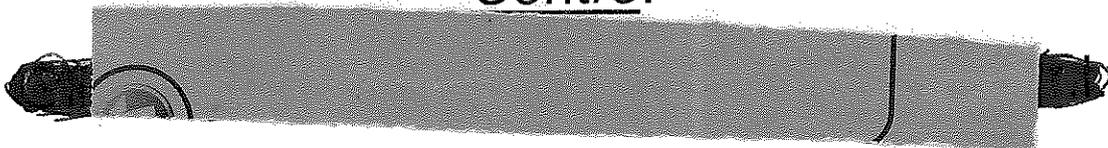
# TRIBUNALE DI SIRACUSA

**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 QUARTA PARTE**

***Stima degli appartamenti***

Siracusa, 27 gennaio 2020

il C.T.U.:

Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

## INDICE

### Sezione 14 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 9

14.1 Descrizione	pag. 3
14.2 Stato di possesso del bene	pag. 3
14.3 Stima dell'immobile	pag. 3

### Sezione 15 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 10

15.1 Descrizione	pag. 8
15.2 Stato di possesso del bene	pag. 8
15.3 Stima dell'immobile	pag. 8

### Sezione 16 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 11

16.1 Descrizione	pag. 12
16.2 Stato di possesso del bene	pag. 12
16.3 Stima dell'immobile	pag. 13

### Sezione 17 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 12

17.1 Descrizione	pag. 16
17.2 Stato di possesso del bene	pag. 16
17.3 Stima dell'immobile	pag. 16

## **SEZIONE 14**

### **Appartamento piano primo, secondo e sottotetto**

#### **Foglio 33 part.IIa 1166 sub 9**

#### **14.1 DESCRIZIONE**

In data 19 novembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di descrivere lo stato attuale dell'immobile e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. L'appartamento pignorato, avente tipologia duplex, è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 74, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di predisposizione vano ascensore (vd. foto n. 35 e 36).

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie complessiva di circa 169 mq, quattro balconi aventi superficie complessiva di circa 86 mq ed un piccolo sottotetto di 6,65 mq, a cui si accede per mezzo di una botola.

Allo stato attuale l'appartamento, fatta eccezione per i balconi, è ancora allo stato grezzo, solo in alcune aperture sono stati collocati infissi esterni, per il resto l'appartamento è privo di qualsiasi rifinitura (vd. foto n. 37 e 38). Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'appartamento 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.

#### **14.2 POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è attualmente nella custodia materiale del custode della procedura che ne detiene le chiavi di cantiere.

#### **14.3 STIMA**

La stima dell'appartamento 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, ubicate nella stessa zona e con caratteristiche simili:

abitazioni

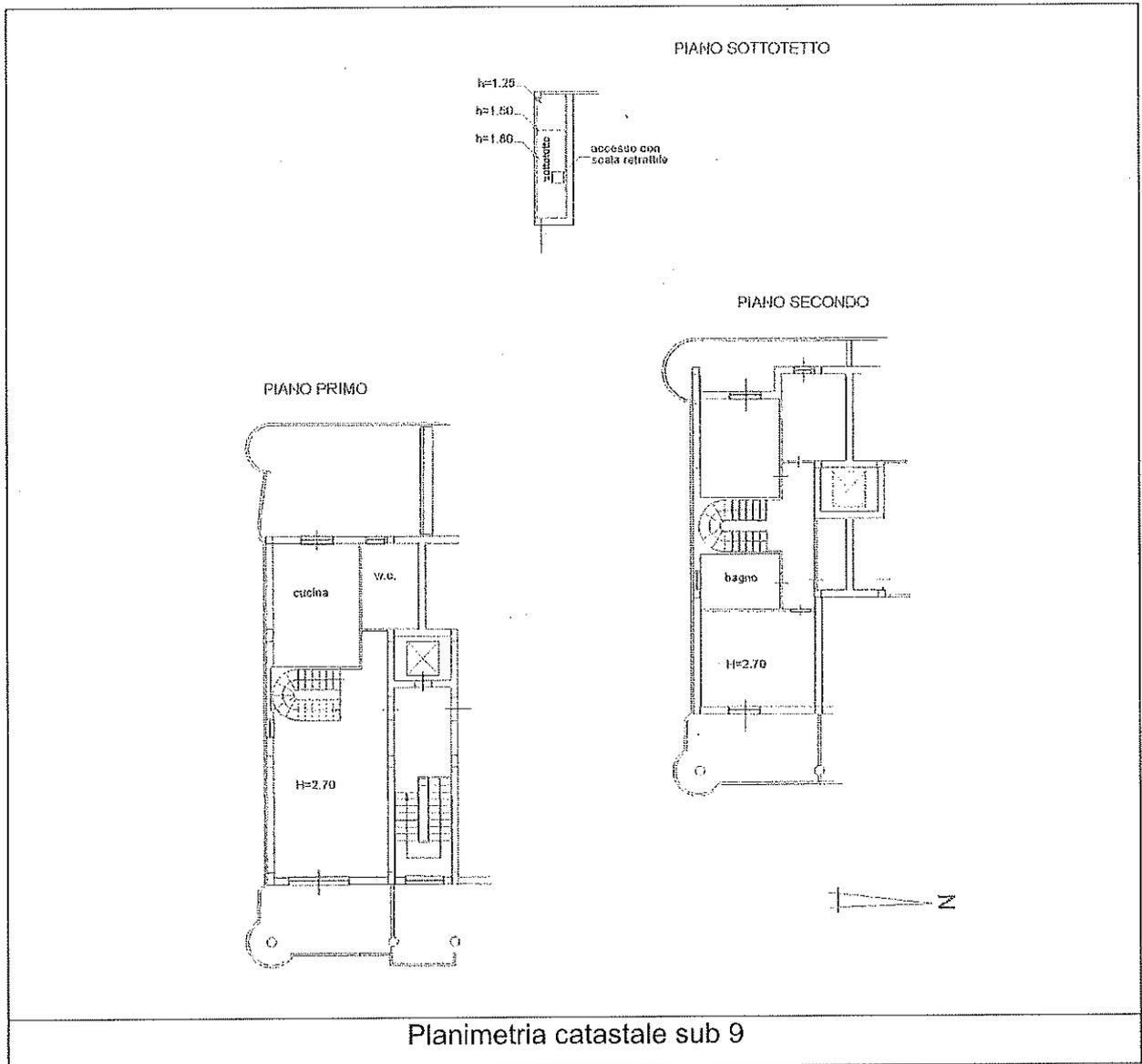
Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	1.000	1.400
Indagini di mercato	1.200	1.500

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

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è di recente edificazione. Ho però ridotto tale valore del 30%, poiché ho considerato che l'appartamento è ancora allo stato grezzo. Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 1.050/mq, mentre il suo valore complessivo è il seguente:  

$$\text{mq [169 + (6,65 x 30\%)] x 1.050 €/mq + mq 86 x 25\% x 1.500 €/mq = € 211.795,00}$$

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 211.795,00**  
 (duecentoundicimilasettecentonovantacinque/00 euro).



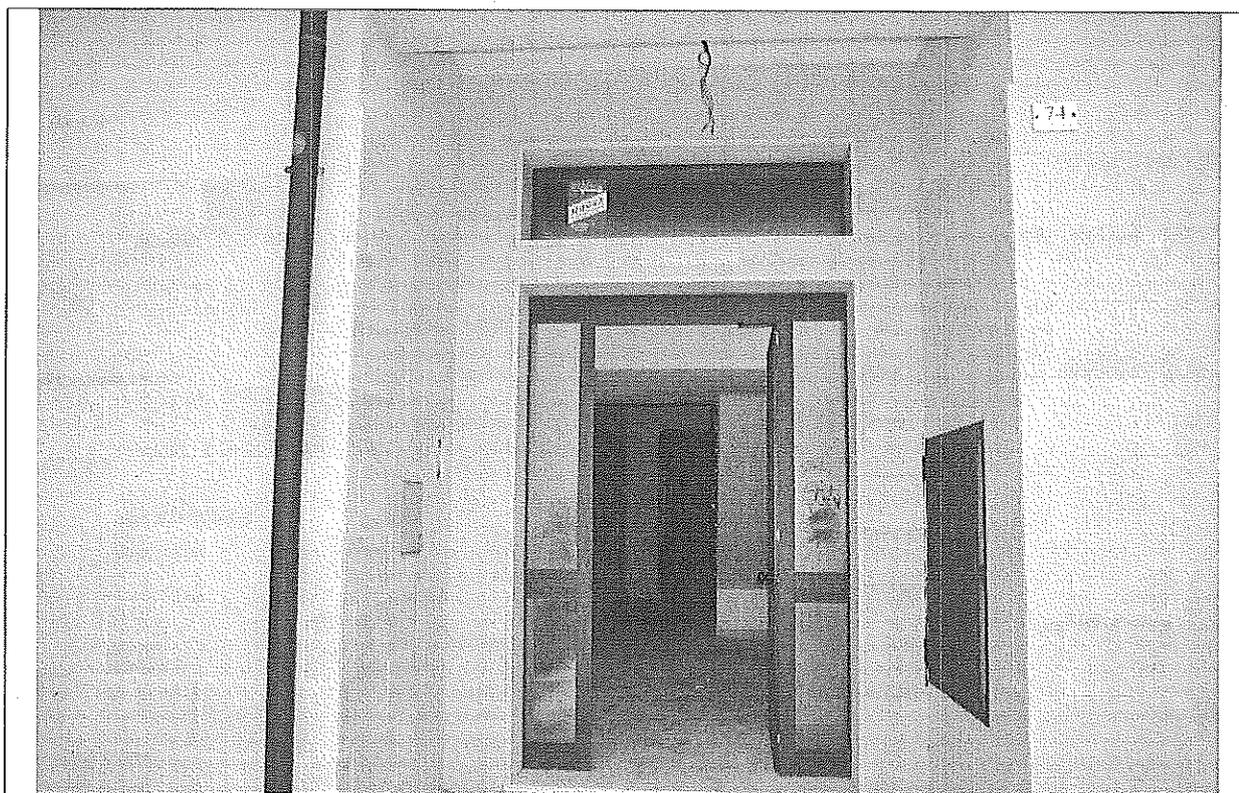


Foto n. 35 – Portone d'ingresso civico 74

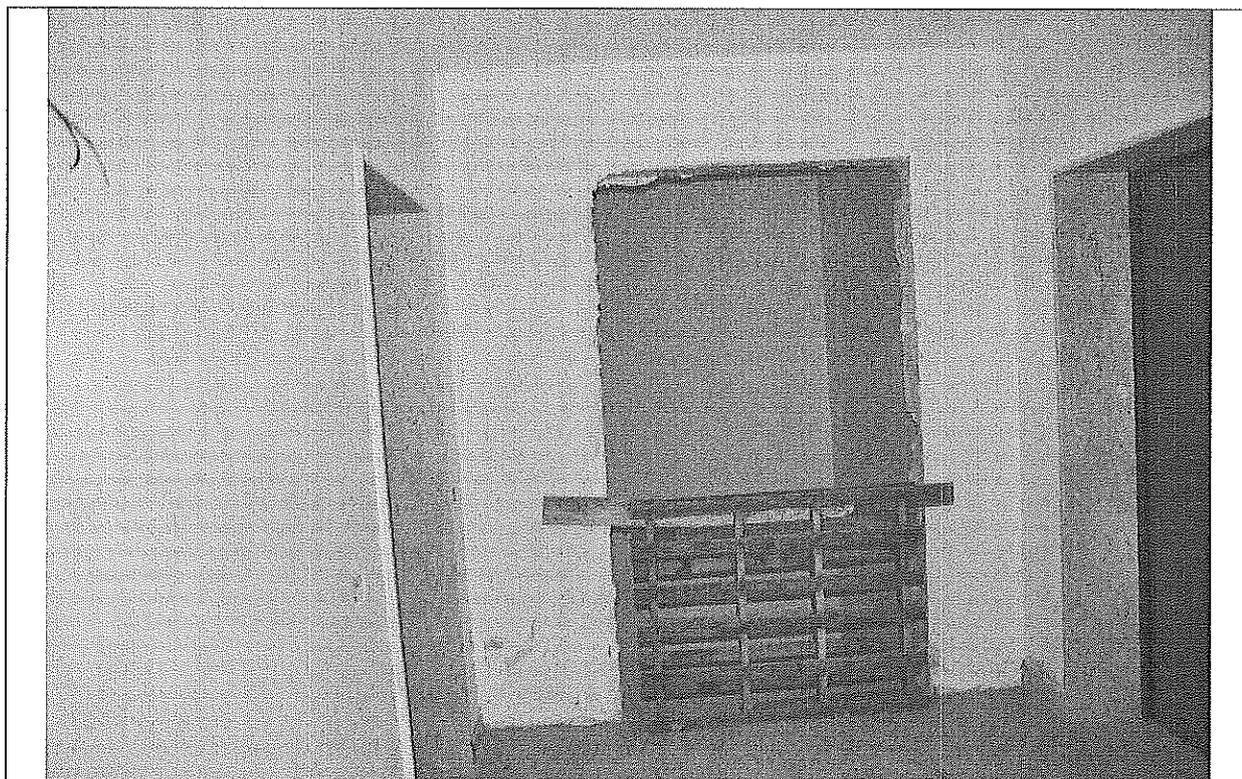


Foto n. 36 – Androne

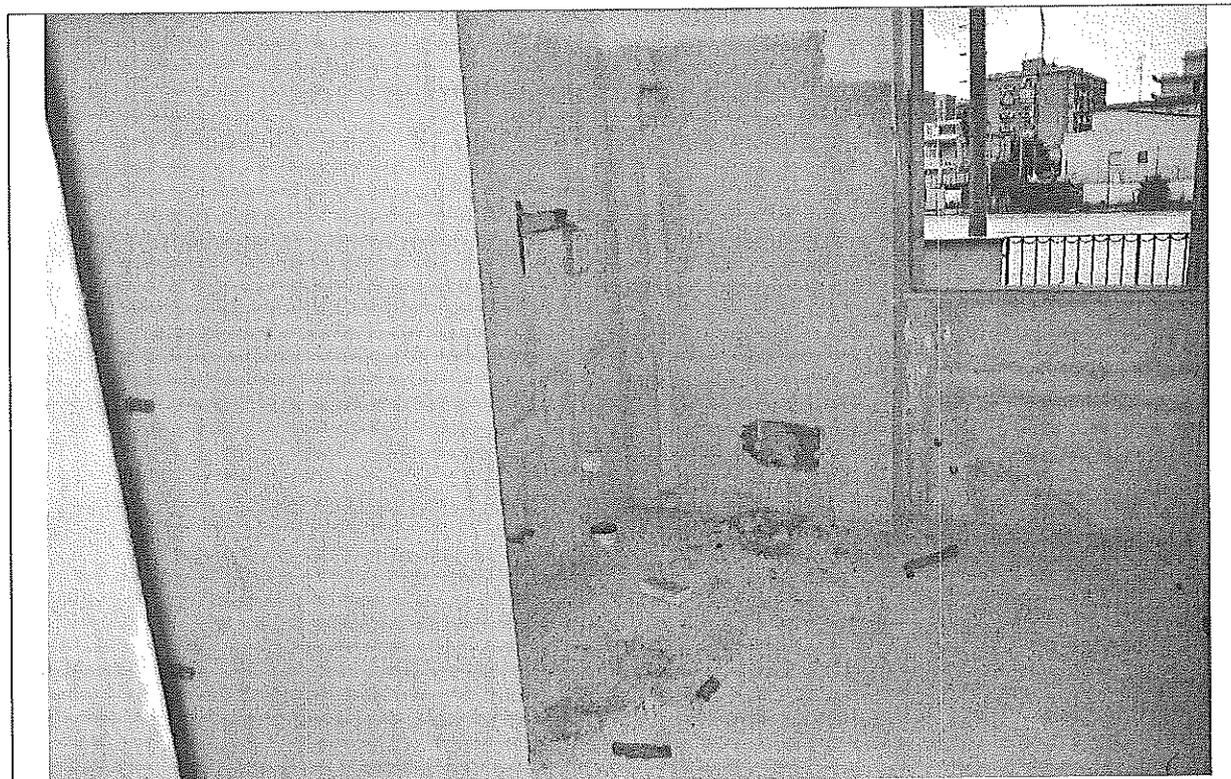


Foto n. 37 – Servizio igienico privo di sanitari

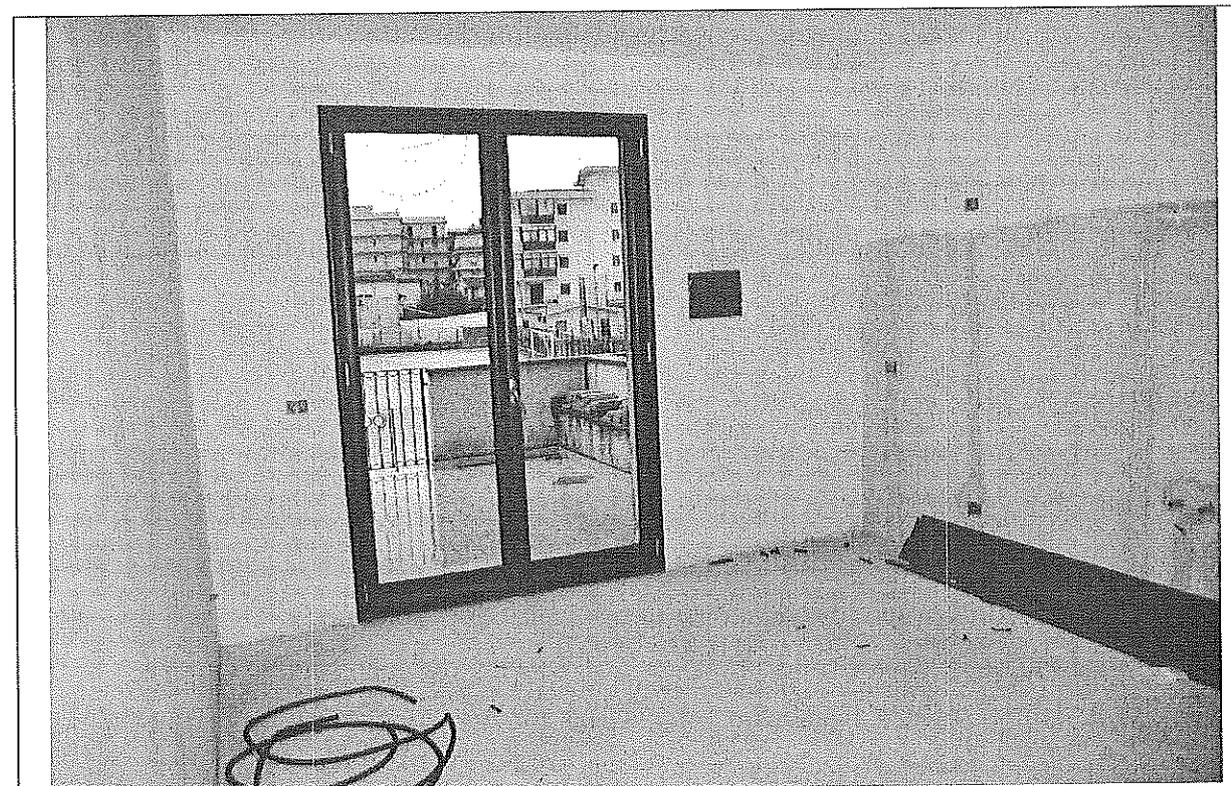


Foto n. 38 – Vano cucina ancora allo stato grezzo

## **SEZIONE 15**

### **Appartamento piano primo, secondo e sottotetto**

#### **Foglio 33 part.IIa 1166 sub 10**

#### **15.1 DESCRIZIONE**

In data 19 novembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di descrivere lo stato attuale dell'immobile e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. L'appartamento pignorato, avente tipologia duplex, è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 74, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di predisposizione vano ascensore (vd. foto n. 39 e 40).

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 184,55 mq, quattro balconi aventi superficie complessiva di circa 94 mq ed un sottotetto di 73,90 mq, a cui si accede per mezzo di una botola.

Allo stato attuale l'appartamento, fatta eccezione per i balconi, è ancora allo stato grezzo, non vi sono infissi fatta eccezione per la portafinestra del salone, per il resto l'appartamento è privo di qualsiasi rifinitura (vd. foto n. 39 e 40). Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'appartamento 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.

#### **15.2 POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è attualmente nella custodia materiale del custode della procedura che ne detiene le chiavi di cantiere.

#### **15.3 STIMA**

La stima dell'appartamento 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, ubicate nella stessa zona e con caratteristiche simili:

abitazioni

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	1.000	1.400
Indagini di mercato	1.200	1.500

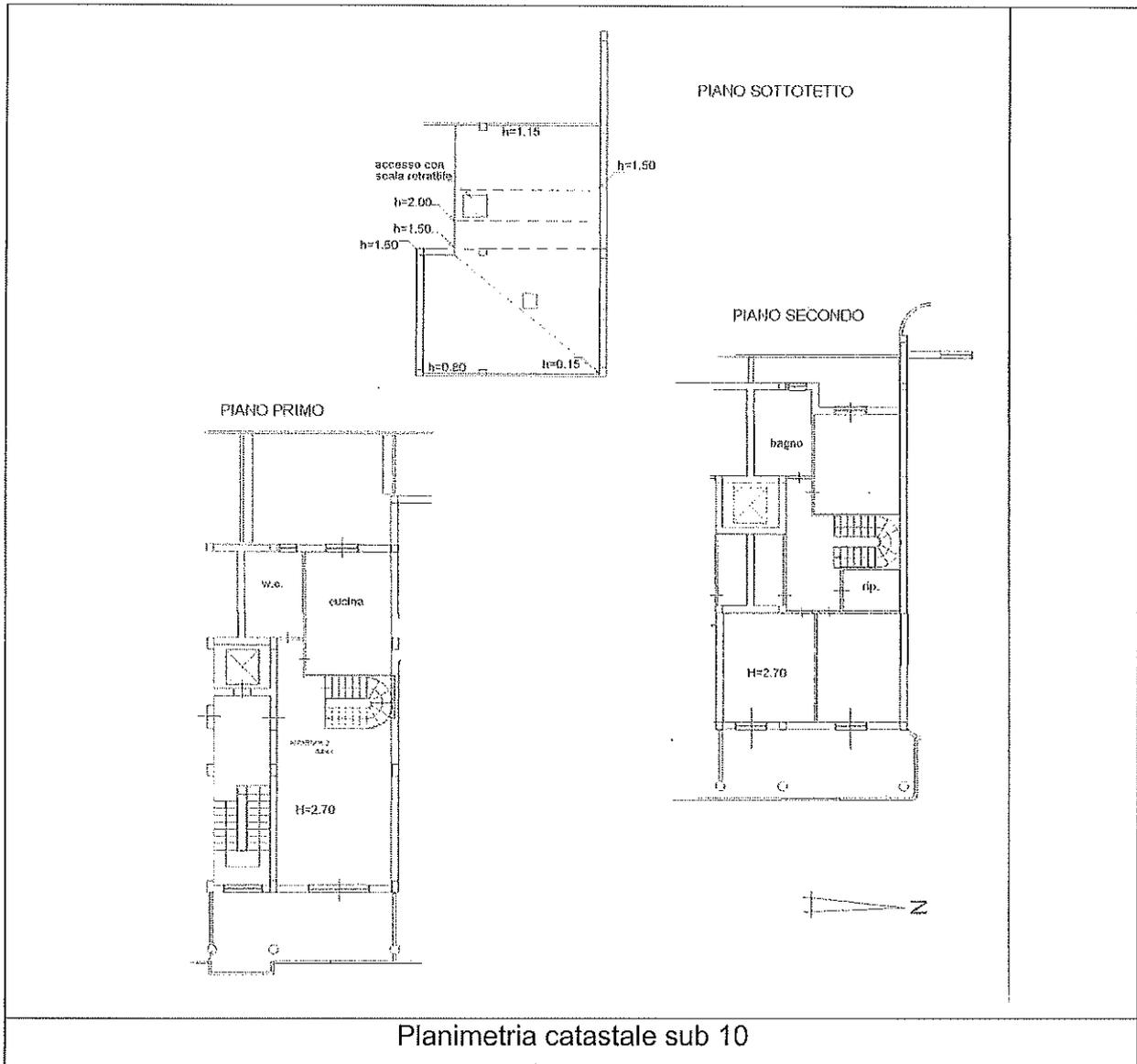
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente inferiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è di recente edificazione, ho però ridotto tale valore del 30%, poiché ho considerato che l'appartamento è ancora allo stato grezzo.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 1.050/mq, mentre il suo valore complessivo è il seguente:

$$\text{mq} [184,55 + (73,90 \times 30\%)] \times 1.050 \text{ €/mq} + \text{mq} 94 \times 25\% \times 1.500 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 252.306,00}$$

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 252.306,00 (duecentocinquantaduemilatrecentosei/00 euro).**



Planimetria catastale sub 10

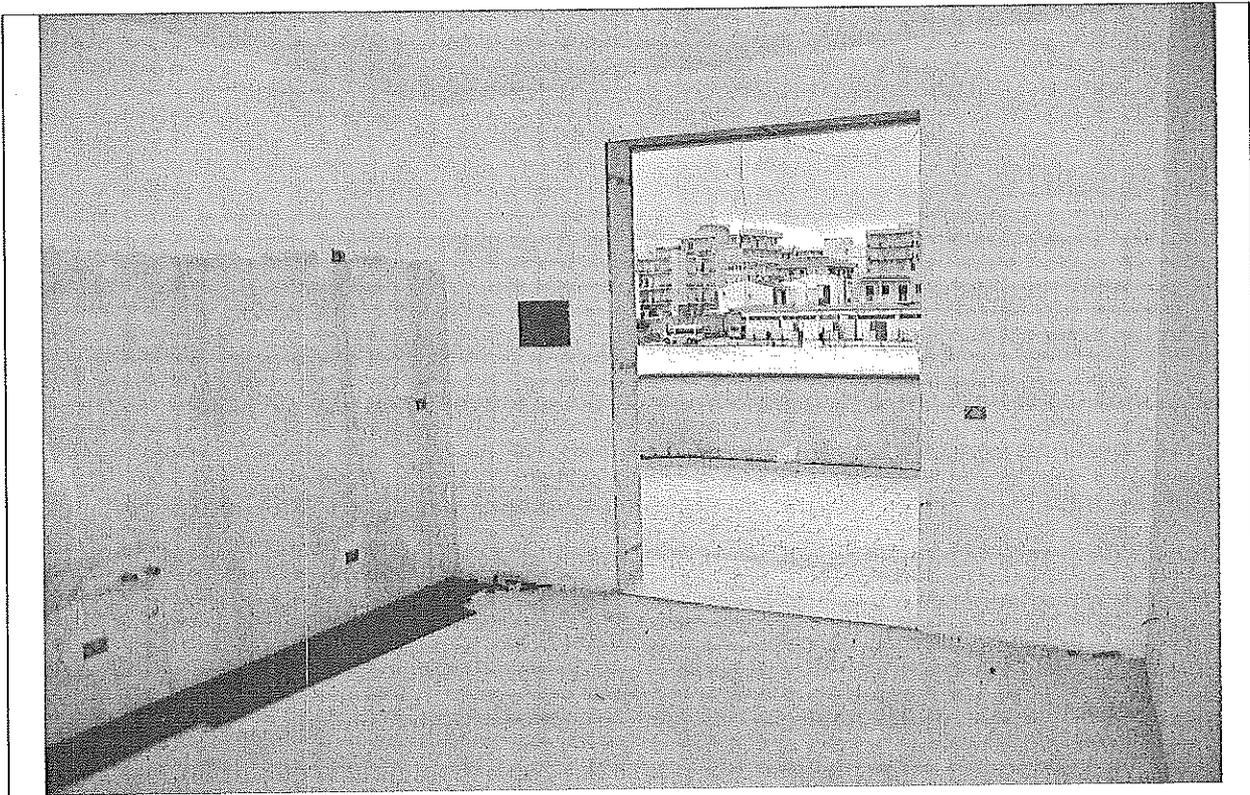


Foto n. 39 – Vista interna dell'appartamento

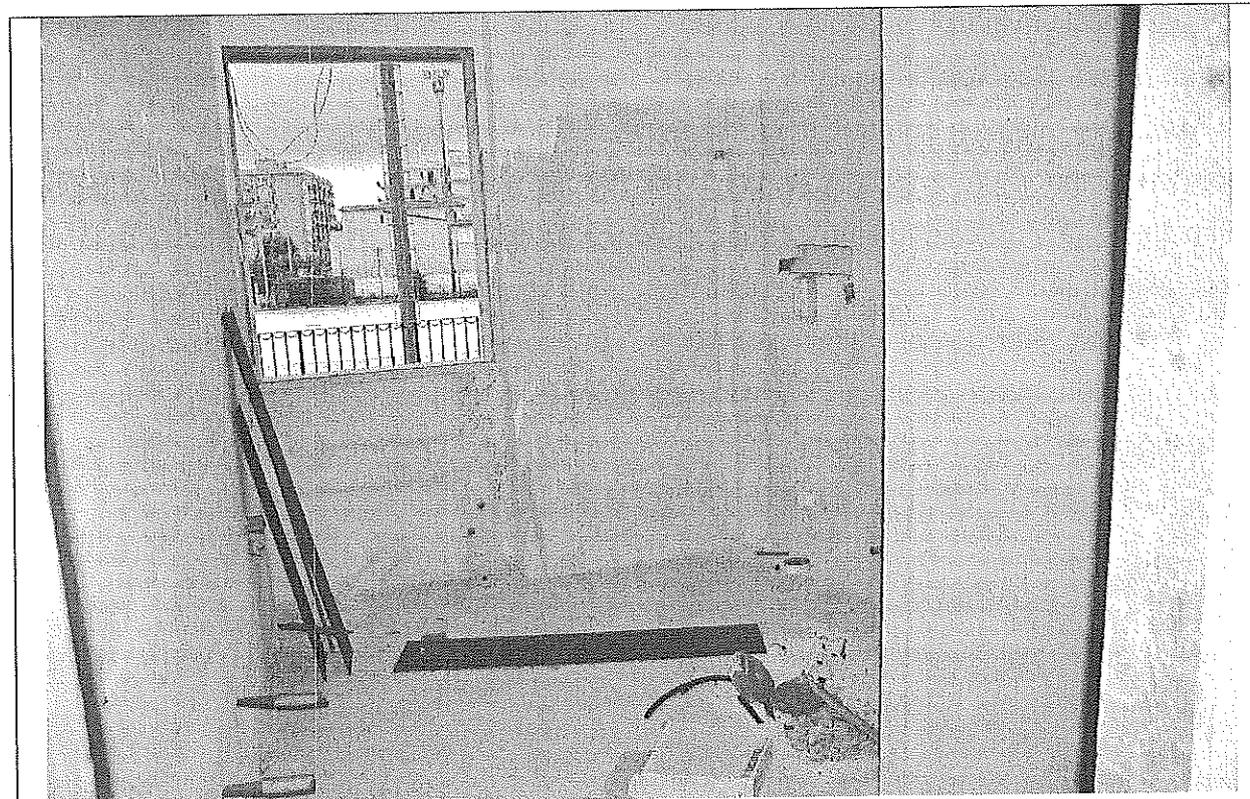


Foto n. 40 – Vista interna dell'appartamento

## **SEZIONE 16**

### **Appartamento piano primo, secondo e sottotetto**

#### **Foglio 33 part.IIa 1166 sub 11**

#### **16.1 DESCRIZIONE**

In data 4 dicembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di descrivere lo stato attuale dell'immobile e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. L'appartamento pignorato, avente tipologia duplex, è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 68, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di predisposizione vano ascensore.

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 175,55 mq, quattro balconi aventi superficie complessiva di circa 68,14 mq ed un sottotetto di 70,70 mq, a cui si accede per mezzo di una botola.

Allo stato attuale l'appartamento è composto di un ampio salone, tre camere da letto, due servizi igienici, una cucina ed un piccolo ripostiglio. Tutti i vani sono direttamente illuminati dall'esterno ad eccezione del ripostiglio (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 41 e 42). Le finiture interne sono di categoria medio alta, in particolare nell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio preverniciato effetto legno dotati di vetrocamera, oscuranti esterni, porta d'ingresso blindata, infissi interni in legno tamburato, tinteggiatura del tipo tradizionale eseguita con duco-tone, scala interna in ferro e legno, impianto gas metano per la cucina e per l'acqua calda. Inoltre ciascun vano dell'appartamento è dotato di impianto per il riscaldamento/raffrescamento a funzionamento elettrico. Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all'interno dell'appartamento, problemi di umidità o di altra natura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'appartamento 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.

#### **16.2 POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è attualmente occupato da  che vi risiede abitualmente con la propria famiglia.

**16.3 STIMA**

La stima dell'appartamento 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, ubicate nella stessa zona e con caratteristiche simili:

abitazioni

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	1.000	1.400
Indagini di mercato	1.200	1.500

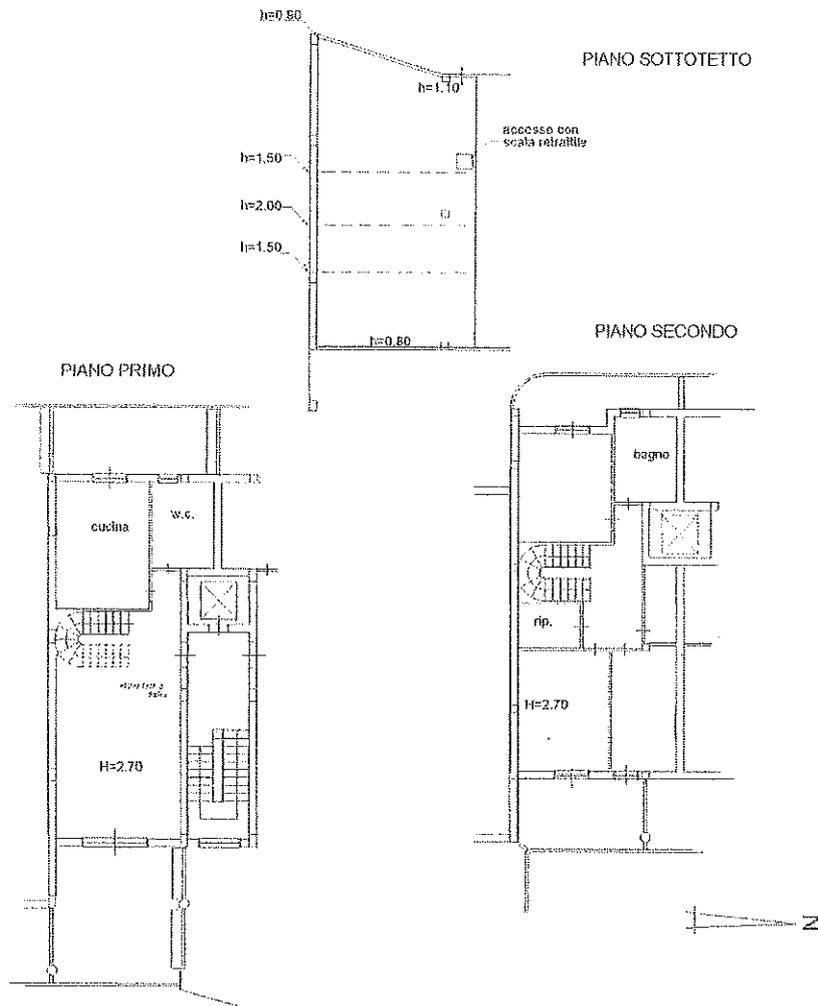
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente inferiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è di recente edificazione ed ha finiture medio alte.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 1.500/mq, mentre il valore complessivo dell'appartamento è il seguente:

$$\text{mq} (175,55 + 70,70 \times 30\% + 68,14 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 320.692,00$$

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 320.692,00 (trecentoventimilaseicentonovantadue/00 euro).**



Planimetria catastale sub 11



Foto n. 41 – Vista del salone

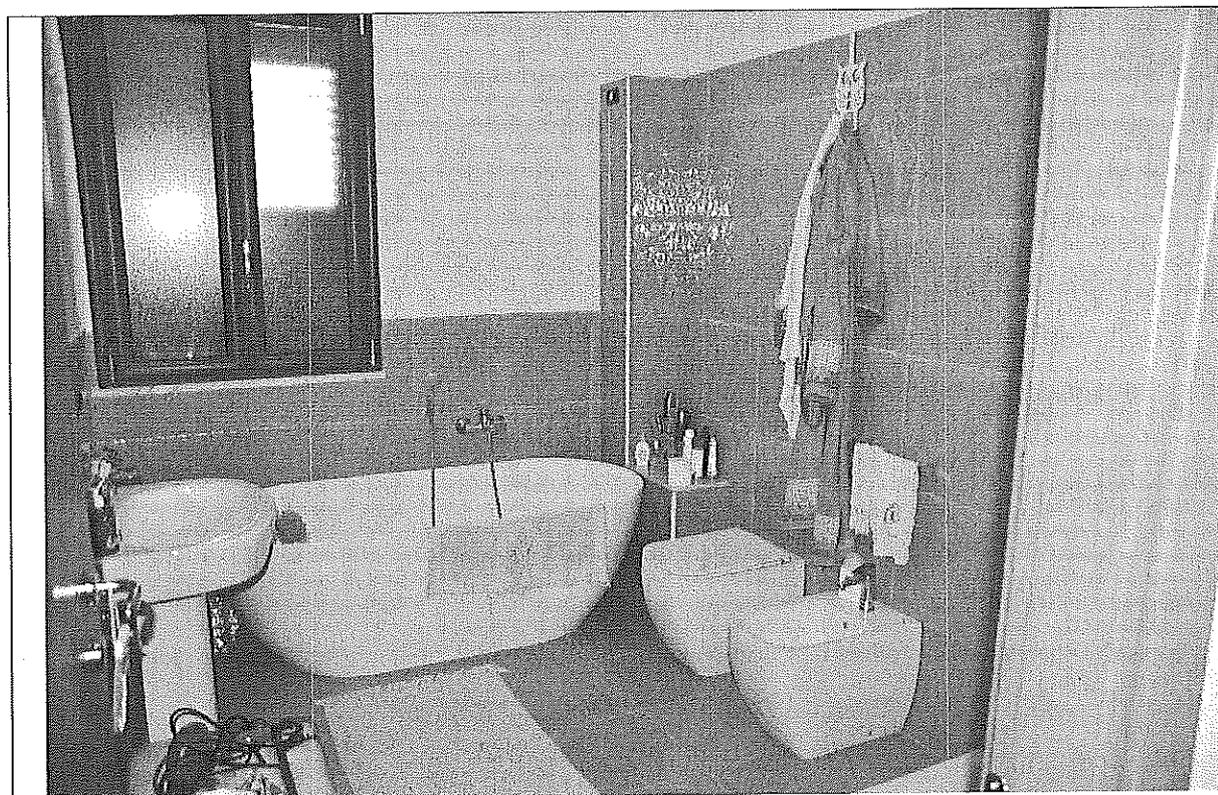


Foto n. 42 – Servizio igienico al piano secondo

## **SEZIONE 17**

### **Appartamento piano primo, secondo e sottotetto**

#### **Foglio 33 part.IIa 1166 sub 12**

#### **17.1 DESCRIZIONE**

In data 19 novembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di descrivere lo stato attuale dell'immobile e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. L'appartamento pignorato, avente tipologia duplex, è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 68, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di vano ascensore, ancora da collaudare.

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 175,55 mq, quattro balconi aventi superficie complessiva di circa 95,70 mq ed un sottotetto di 67,10 mq, a cui si accede per mezzo di una botola.

Allo stato attuale l'appartamento è ancora in corso di costruzione, fatta eccezione per i balconi. In particolare sono stati realizzati solo i tramezzi interni, eseguito l'intonaco e collocati alcuni infissi esterni e la porta blindata (vd. foto dalla n. 43 alla n. 46). Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'appartamento, ad eccezione del foro realizzato sul solaio del corpo scala per consentire l'inserimento di una ulteriore rampa nel tentativo di rendere indipendenti i due livelli, 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.

#### **17.2 POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è attualmente nella custodia materiale del custode della procedura che ne detiene le chiavi di cantiere.

#### **17.3 STIMA**

La stima dell'appartamento 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, ubicate nella

stessa zona e con caratteristiche simili:

abitazioni

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	1.000	1.400
Indagini di mercato	1.200	1.500

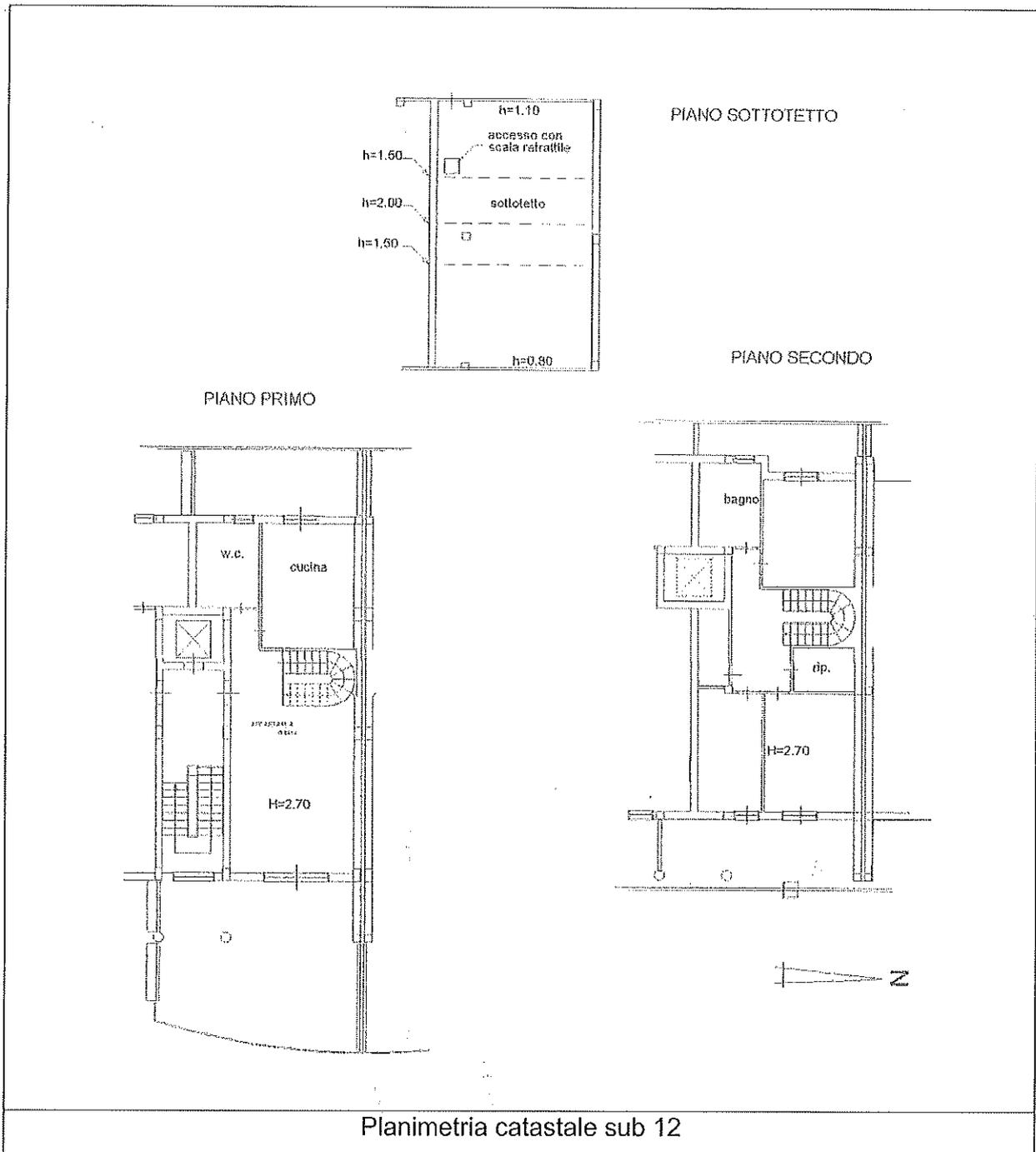
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente inferiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è di recente edificazione. Ho però ridotto tale valore del 30%, poiché ho considerato che lo stesso deve ancora essere ultimato.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 1.050/mq, mentre il suo valore complessivo è il seguente:

$$\text{mq } [175,55 + (67,10 \times 30\%)] \times 1.050 \text{ €/mq} + \text{mq } 95,70 \times 25\% \times 1.500 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 241.351,00}$$

Pertanto il valore complessivo dell'appartamento pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 241.351,00 (duecentoquarantunomilatrecentocinquantuno/00 euro).



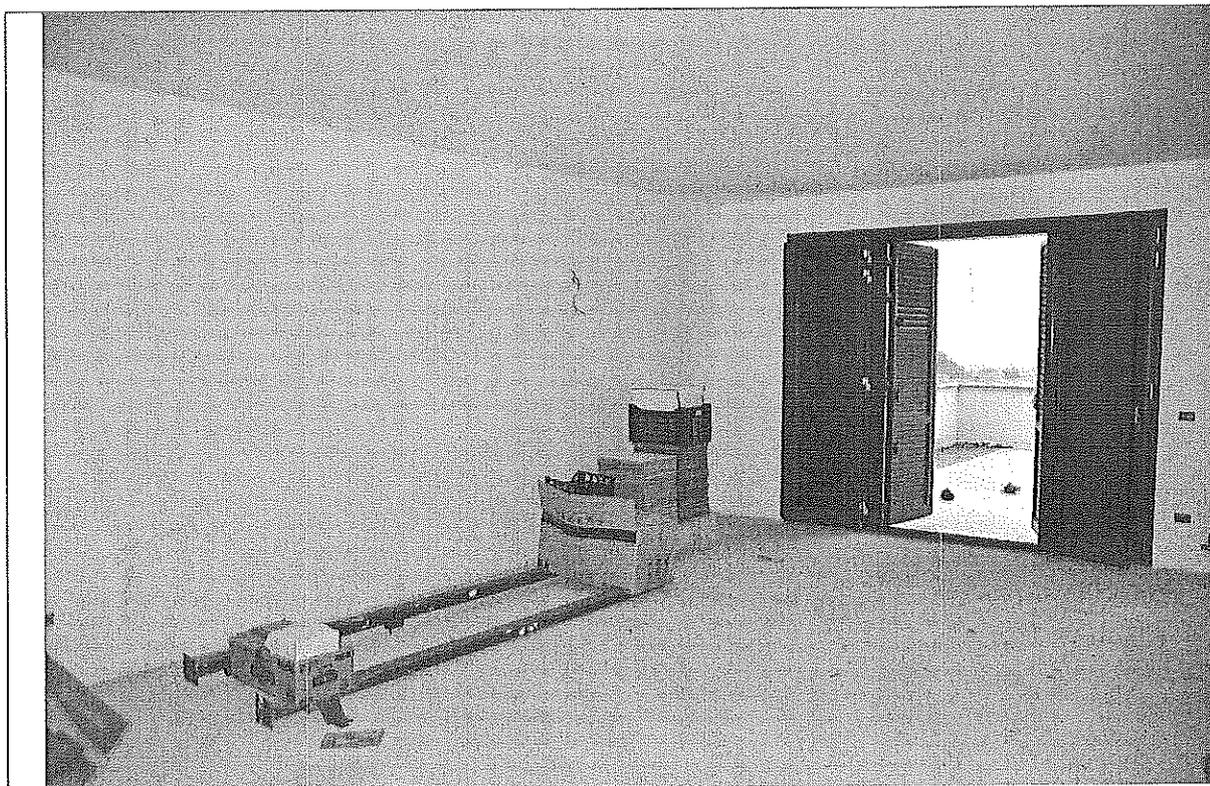


Foto n. 43 – Vista interna dell'appartamento

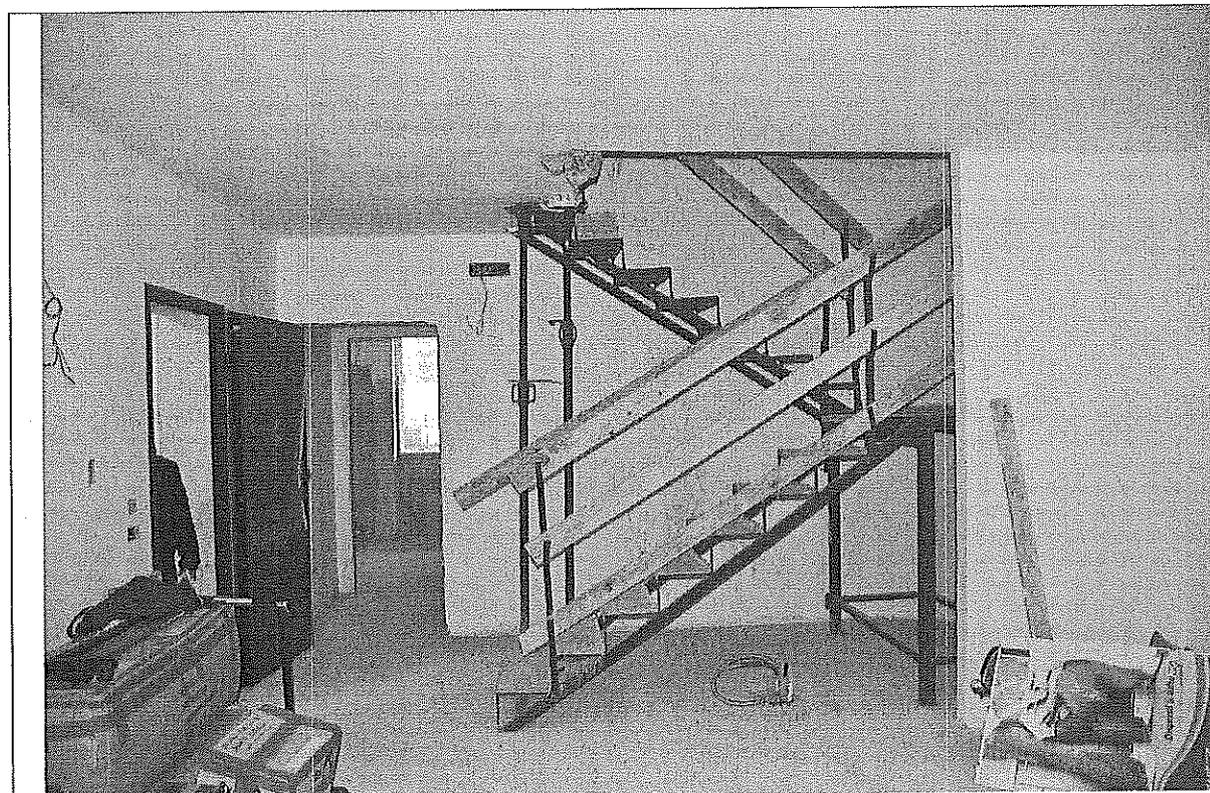


Foto n. 44 – Vista interna dell'appartamento

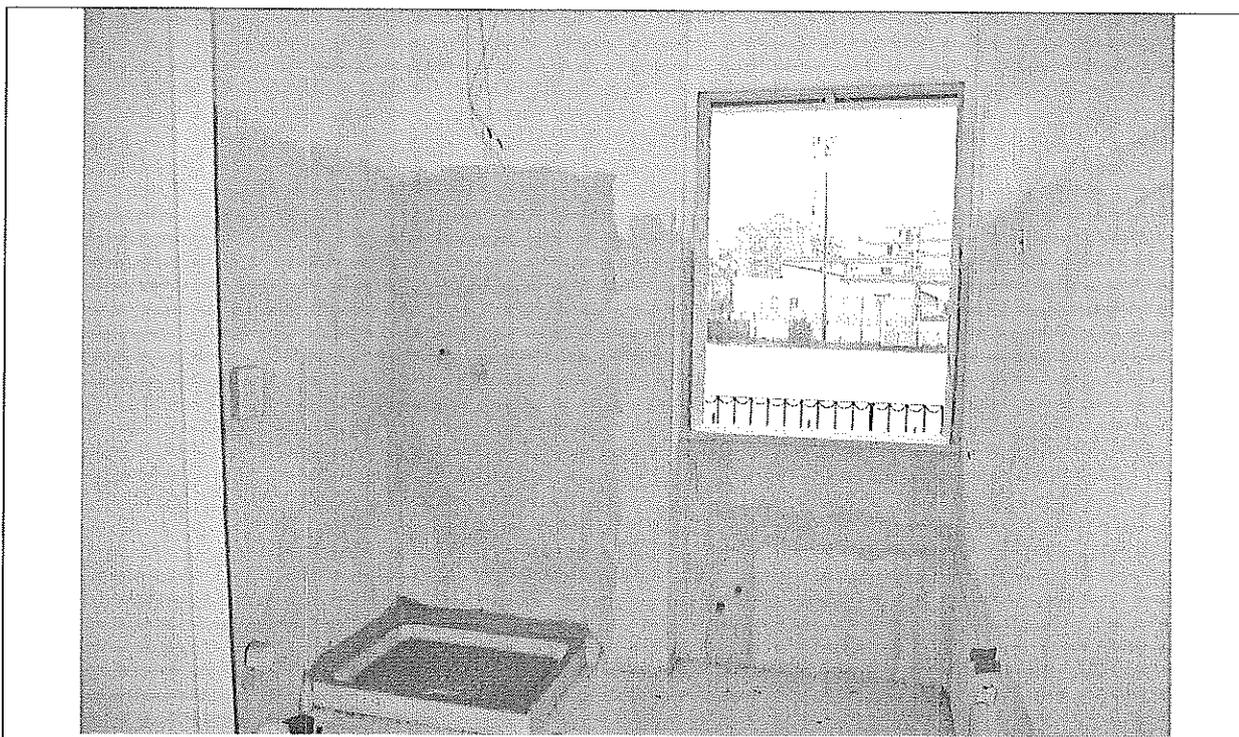


Foto n. 45 – Servizio igienico

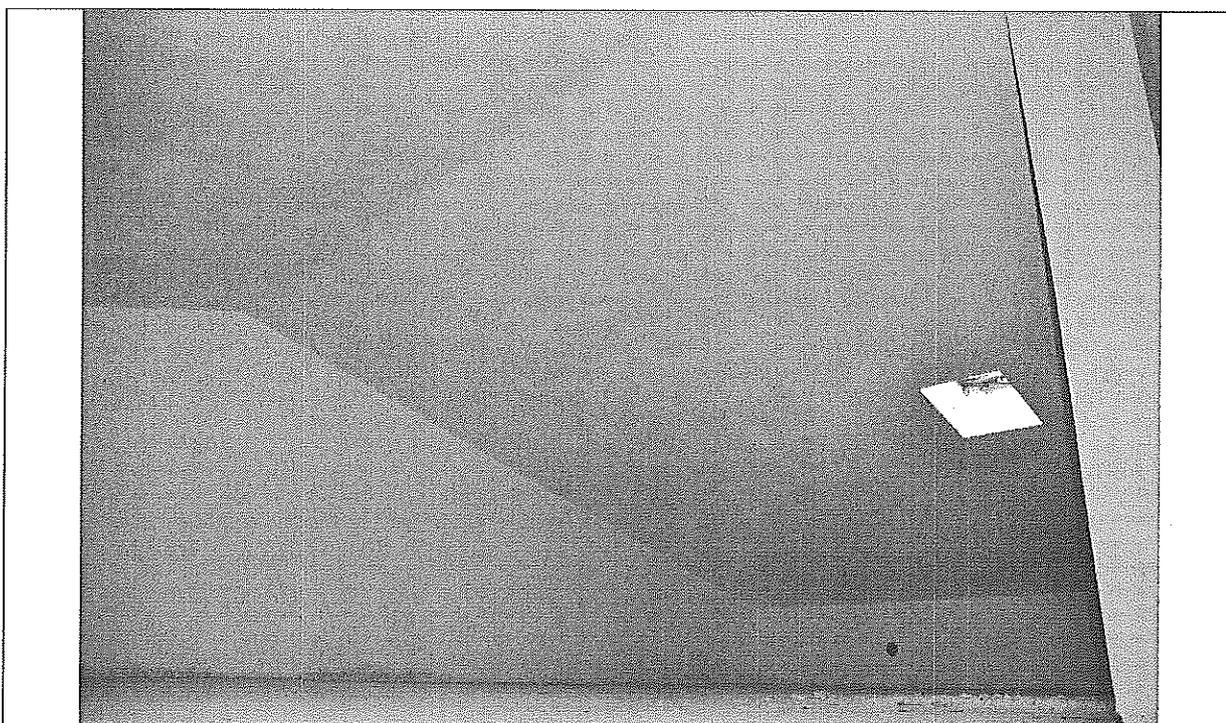


Foto n. 46 – Locale sottotetto

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