

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 QUINTA PARTE

Stima degli appartamenti

Siracusa, 27 gennaio 2020

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

INDICE

Sezione 18 e 19 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 13

18.1 Descrizione	pag. 3
18.2 Stato di possesso del bene	pag. 4
18.3 Stima dell'immobile	pag. 4

Sezione 20 e 21 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 14

19.1 Descrizione	pag. 8
19.2 Stato di possesso del bene	pag. 9
19.3 Stima dell'immobile	pag. 9

Sezione 22 – appartamento piano primo, secondo e sottotetto, sub 16

20.1 Descrizione	pag. 13
20.2 Stato di possesso del bene	pag. 13
20.3 Stima dell'immobile	pag. 14

SEZIONE 18 e 19

Appartamento piano primo, secondo e sottotetto

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 13

18.1 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 è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 62, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di vano ascensore ancora da collaudare. Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento non è 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. Infatti, ho riscontrato che l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47).

L'appartamento al piano primo, avente superficie di circa 83,55 mq e due balconi di circa 65 mq, è composto di un'ampia cucina/soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico (vedi foto n. 48). Le finiture interne sono di categoria medio alta, in particolare sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in laminato, 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 ducotone, impianto di riscaldamento cucina e acqua calda a gas metano, impianto di condizionamento nel vano cucina/soggiorno.

L'appartamento al piano secondo, invece, ha una superficie di circa 92 mq, due balconi aventi superficie complessiva di circa 30,70 mq ed un sottotetto di 67,10 mq, a cui si accede per mezzo di una scala interna. Allo stato attuale l'appartamento è composto di un'ampia cucina/soggiorno, una camera e due servizi igienici (vd. foto n. 49 e 50). Le finiture interne sono di categoria medio alta, in particolare sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in laminato, 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 ducotone, impianto di

riscaldamento cucina e acqua calda a gas metano, impianto di condizionamento nel vano cucina e nella camera da letto (vedi foto n. 49 e 50). Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all'interno degli appartamenti, problemi di umidità o di altra natura.

Evidenzio che sarà necessario regolarizzare la planimetria catastale eseguendo il frazionamento della particella. Tali costi sono stimati forfettariamente in euro 750,00 per ciascuna unità abitativa e includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.

18.2 POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED] che vi risiedono abitualmente.

18.3 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:

Fonte dei dati	abitazioni	
	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 gli appartamenti ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che gli immobili sono di recente edificazione e le finiture sono di categoria medio alta.

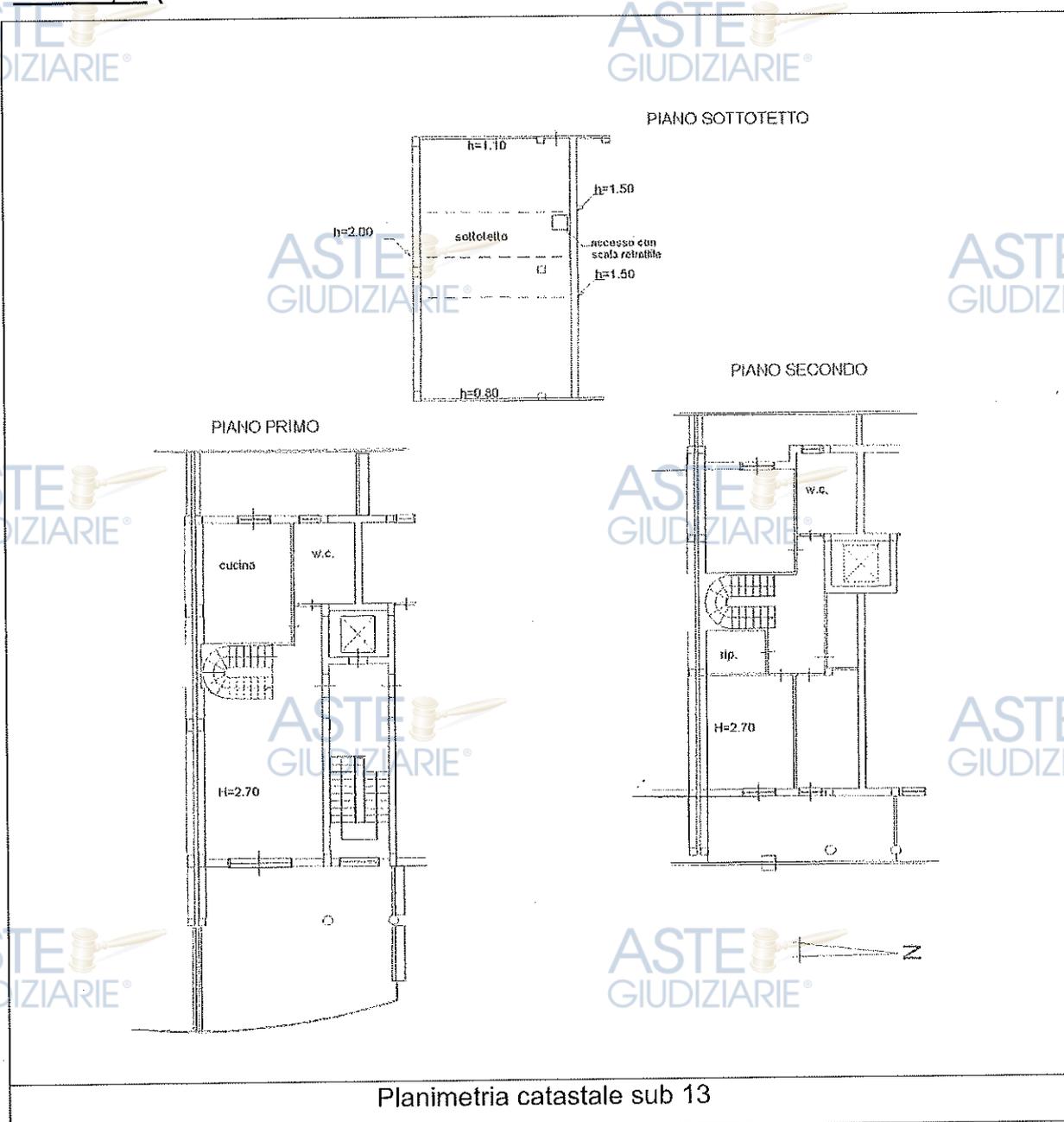
Pertanto il valore scelto per la stima degli appartamenti è di € 1.500/mq. Si ha pertanto:

Sez. 18 - Valore complessivo dell'appartamento al piano primo:

$\text{mq} (83,55 + 65 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 149.700,00 - \text{€ } 750,00 \text{ (spese per il frazionamento)} = \text{€ } 148.950,00$. 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 € 148.950,00 (centoquarantottomilanovecentocinquanta/00 euro).

Sez. 19 - Valore complessivo dell'appartamento al piano secondo e sottotetto:
 $\text{mq} (92 + 67,10 \times 30\% + 30,70 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 179.707,00 - \text{€ } 750,00$ (spese per il frazionamento) = € 178.957,00. 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 € 178.957,00 (centosettantottomilanovecentocinquantasette/00 euro).



Planimetria catastale sub 13



Foto n. 47

Rampa in lamierino zincato realizzata nel vano scala comune ai sub 13 e 14

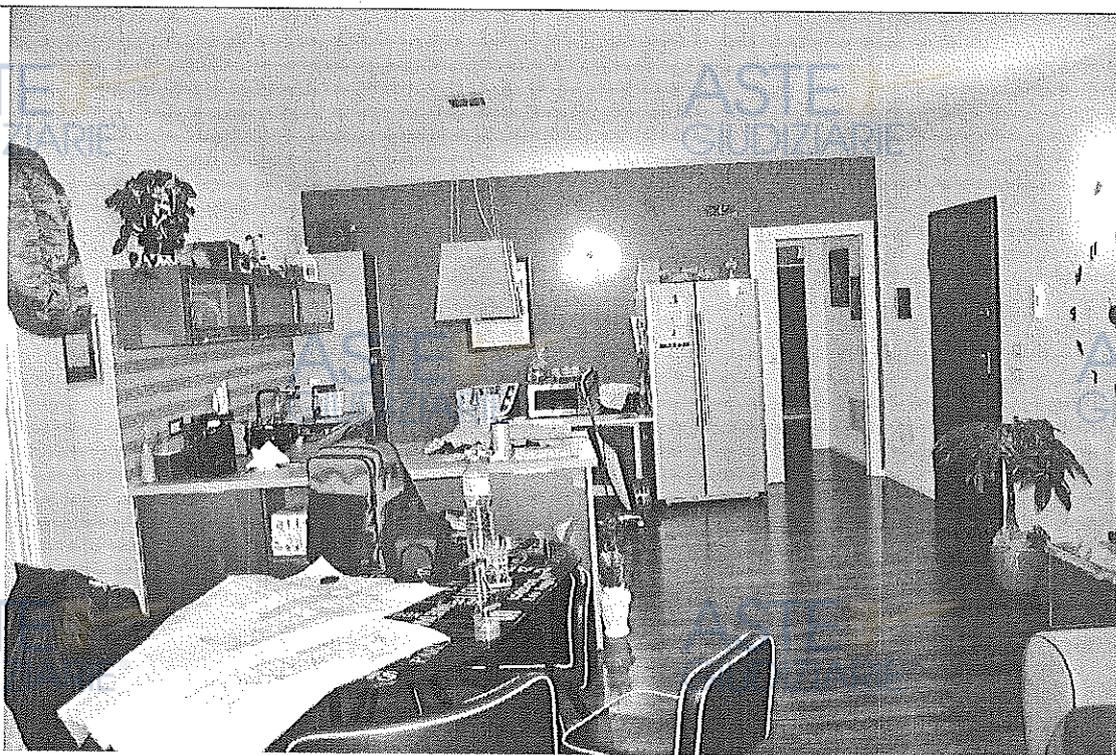


Foto n. 48 – Vano cucina/soggiorno piano primo

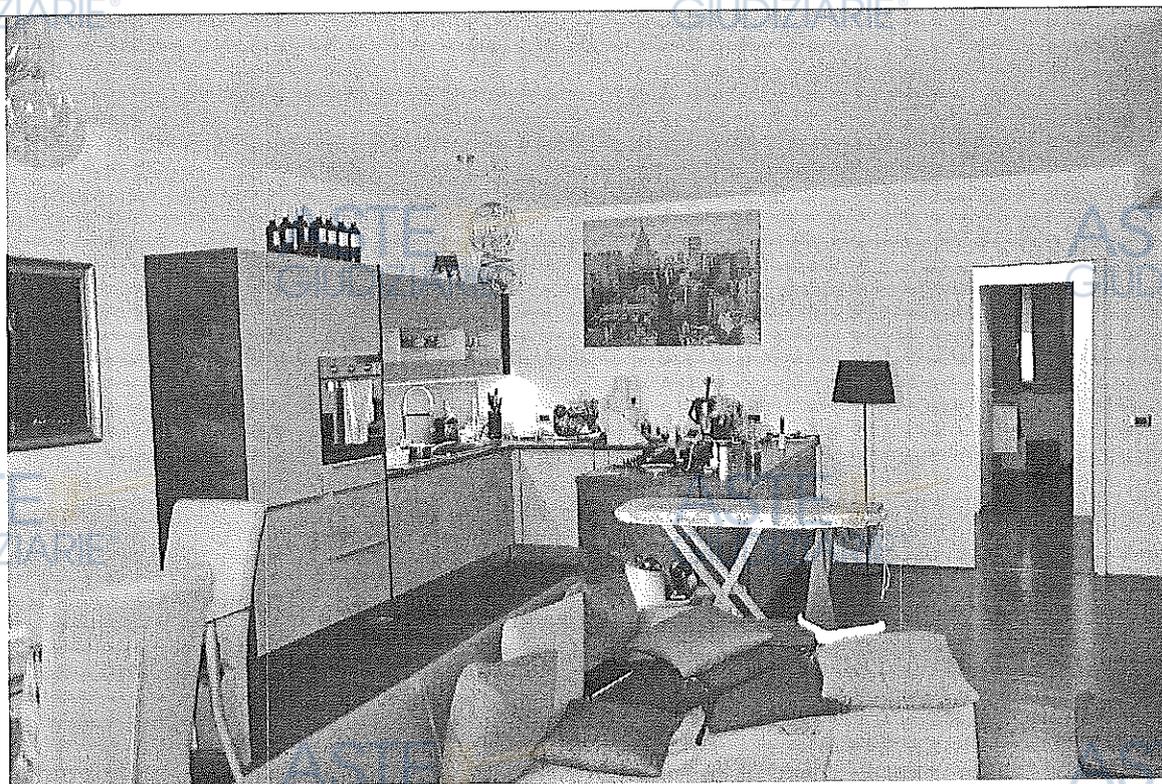


Foto n. 49 – Vano cucina/soggiorno piano secondo



Foto n. 50 – Servizio igienico

SEZIONE 20 e 21**Appartamento piano primo, secondo e sottotetto****Foglio 33 part.IIa 1166 sub 14****19.1 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 è sito al primo piano dell'edificio ed ha accesso dal civico 62, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di vano ascensore ancora da collaudare. Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento non è 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. Infatti, ho riscontrato che l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli in cui era originariamente distribuito ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47).

L'appartamento al piano primo, avente superficie di circa 83,55 mq e due balconi di circa 40 mq, è composto di un'ampia cucina/soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico (vedi foto n. 51 e 52). Le finiture interne sono di categoria medio alta, in particolare sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in gres, 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 ducotone, impianto di riscaldamento, cucina e acqua calda a gas metano, impianto di condizionamento nel vano cucina e nella camera da letto. L'appartamento al piano secondo, invece, ha una superficie di circa 92 mq, due balconi aventi superficie complessiva di circa 24 mq ed un sottotetto di 70,70 mq, a cui si accede per mezzo di una botola. Allo stato attuale l'appartamento benché dotato di pavimentazione e tramezzature, non è ancora completamente rifinito, infatti mancano le porte interne, tutti i vetri negli infissi esterni, i sanitari nel servizio igienico, gli impianti sia elettrico che idrico. Tutti i vani sono direttamente illuminati dall'esterno ad eccezione del ripostiglio (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 53 e 54).

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all'interno degli appartamenti, problemi di umidità o di altra natura. Evidenzio che sarà necessario regolarizzare la planimetria catastale eseguendo il frazionamento della particella, tali costi sono stimati forfettariamente in euro 750,00 per ciascuna unità abitativa e includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.

19.2 POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente occupato dall' [REDACTED] che vi risiede abitualmente.

19.3 STIMA

La stima degli appartamenti 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 gli appartamenti ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che gli immobili sono di recente edificazione. Per quanto attiene l'appartamento al piano secondo ho ridotto l'importo del 20% poiché lo stesso necessita ancora di lavori di finitura.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento al piano primo è di € 1.500/mq, mentre il valore scelto per la stima dell'appartamento al piano secondo è di € 1.200/mq.

Si ha pertanto:

Sez. 20 - Valore complessivo dell'appartamento al piano primo:

$\text{mq} (83,55 + 40 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 140.325,00 - \text{€ } 750,00$ (spese per il frazionamento) = **€ 139.575,00**. 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 € 139.575,00 (centotrentanovemilacinquecentosettantacinque/00 euro).

Sez. 21 - Valore complessivo dell'appartamento al piano secondo e sottotetto:

$\text{mq} [(92 + 70,70 \times 30\%)] \times 1.200 \text{ €/mq} + (\text{mq } 24 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 144.852,00 - \text{€ } 750,00$ (spese per il frazionamento) = **€ 144.802,00**. 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 €144.102,00 (centoquarantaquattromilacentodue/00 euro).

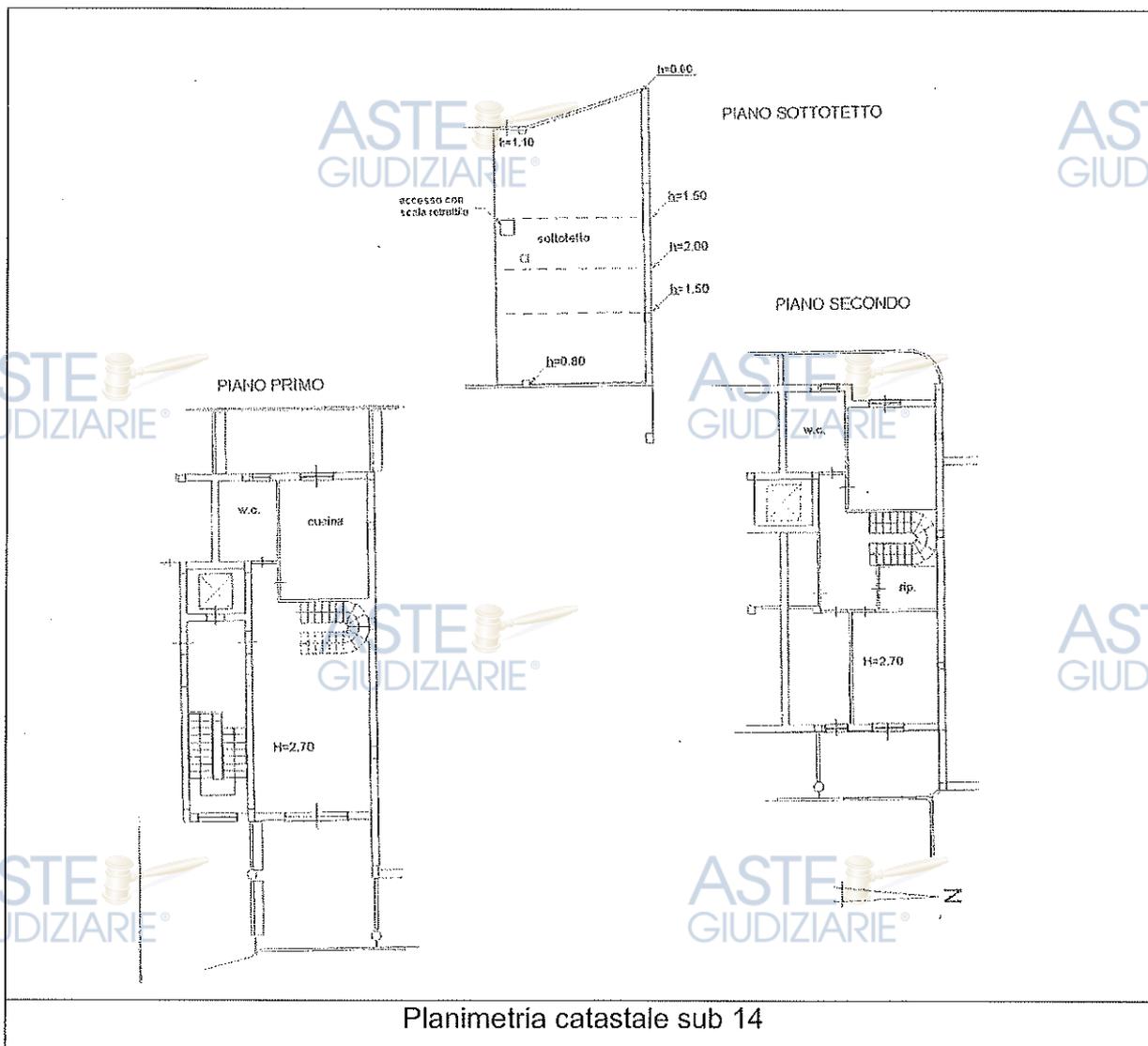




Foto n. 51 – Vano cucina/soggiorno piano primo



Foto n. 52 – servizio igienico piano primo

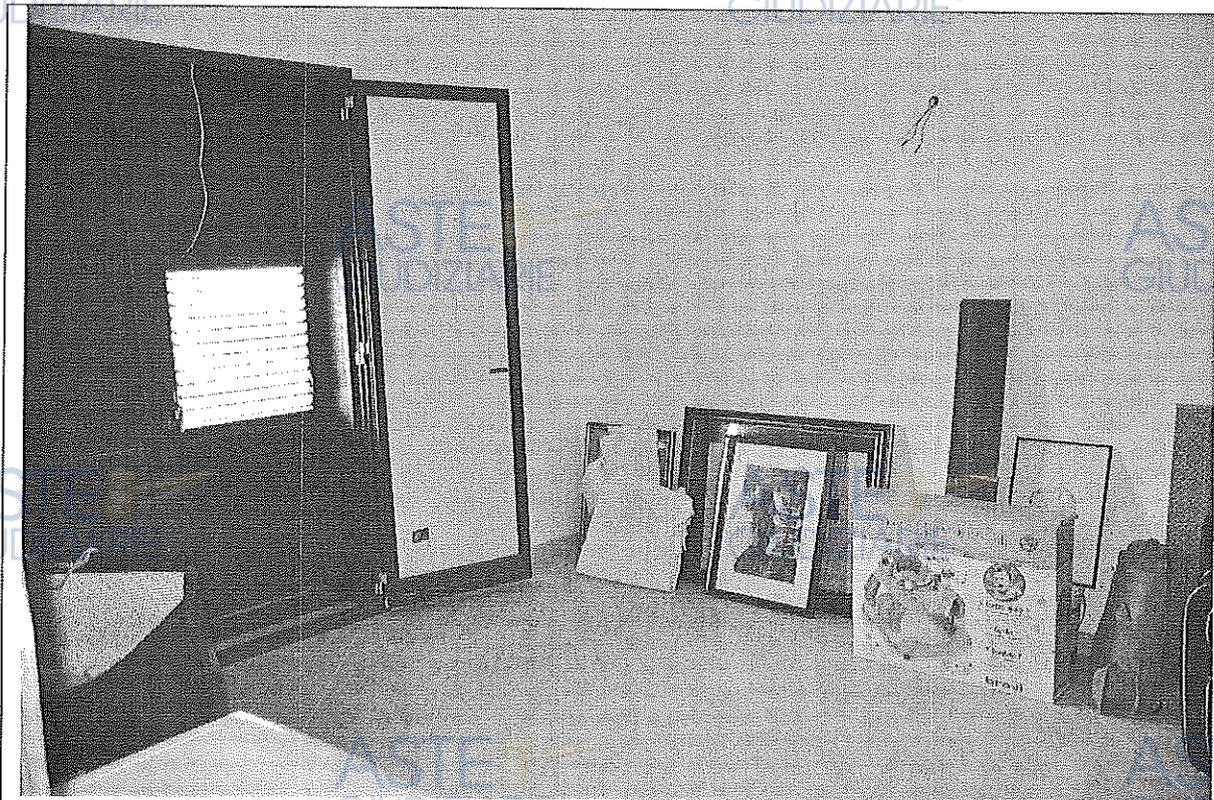


Foto n. 53 – cucina piano secondo



Foto n. 54 – servizio igienico piano secondo

SEZIONE 22

Appartamento piano primo, secondo e sottotetto

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 16

20.1 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 56, attraverso un corpo scala interno alla palazzina, dotato di ascensore che, allo stato attuale, non può essere utilizzato perché di proprietà esclusiva dell'appartamento e del garage rispettivamente distinti catastalmente con il sub 15 e con il sub 26, entrambi estranei alla procedura.

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 169,55 mq, quattro balconi aventi superficie complessiva di circa 69,50 mq ed un piccolo sottotetto di 6,65 mq, a cui si accede per mezzo di una botola.

Allo stato attuale l'appartamento è composto di un ampio salone, quattro camere, due servizi igienici, di cui uno ancora senza sanitari, ed un piccolo ripostiglio.

Tutti i vani sono direttamente illuminati dall'esterno ad eccezione del ripostiglio (vedi planimetria riportata nel seguito e foto dalla n. 55 alla n. 57).

Le finiture interne sono di categoria medio alta, in particolare nell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in gres porcellanato, 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 ducotone, scala interna in legno, predisposizione impianto di riscaldamento senza caldaia né fan coil. 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.

20.2 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.

20.3 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.

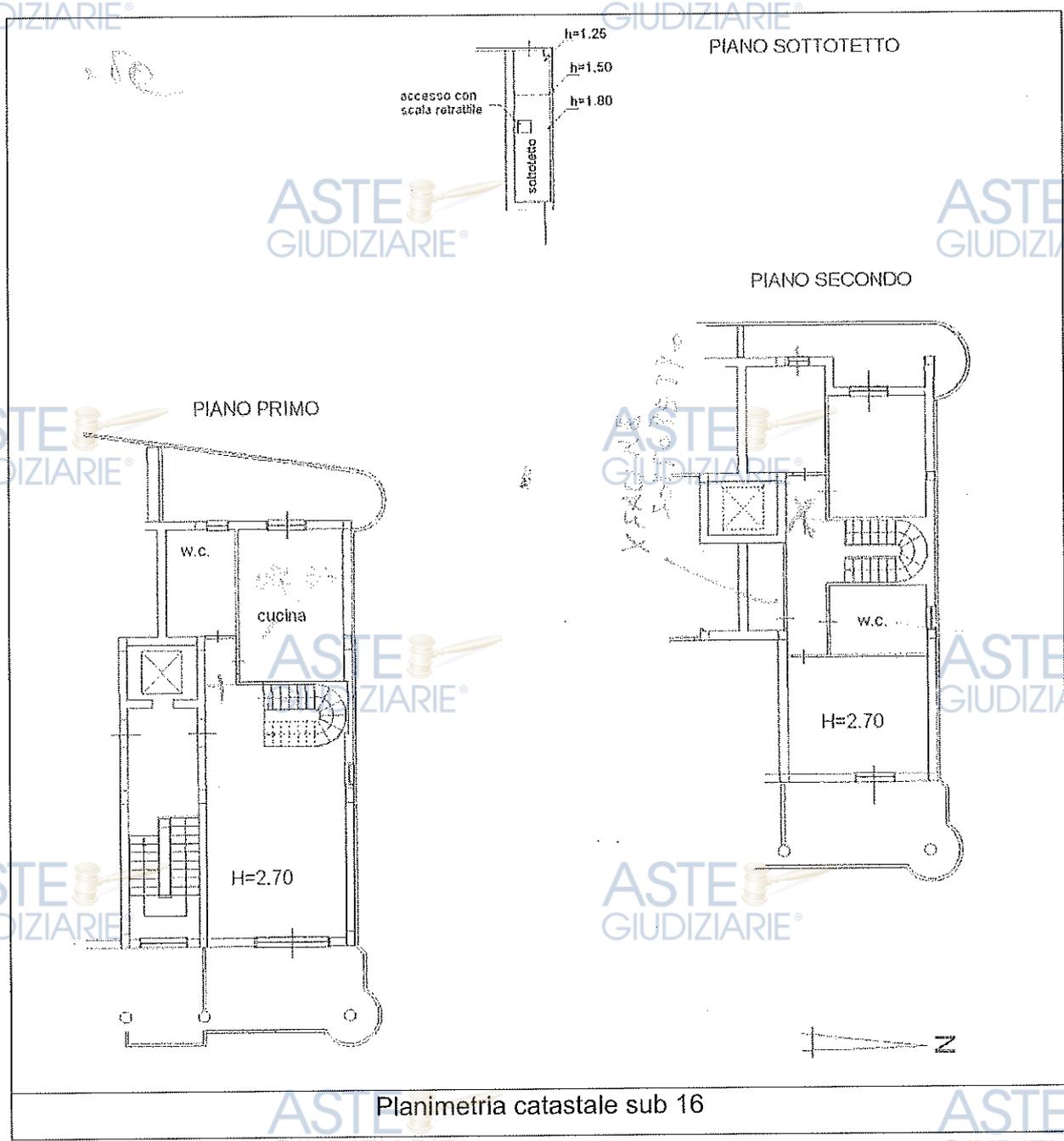
Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è di recente edificazione ed ha finiture di categoria medio alta.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 1.500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo dell'appartamento:

$$\text{mq} (169,55 + 6,65 \times 30\% + 69,50 \times 25\%) \times 1.500 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 283.380,00}$$

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 € 283.380,00 (duecentottantatremilatrecentottanta/00 euro).**



Planimetria catastale sub 16



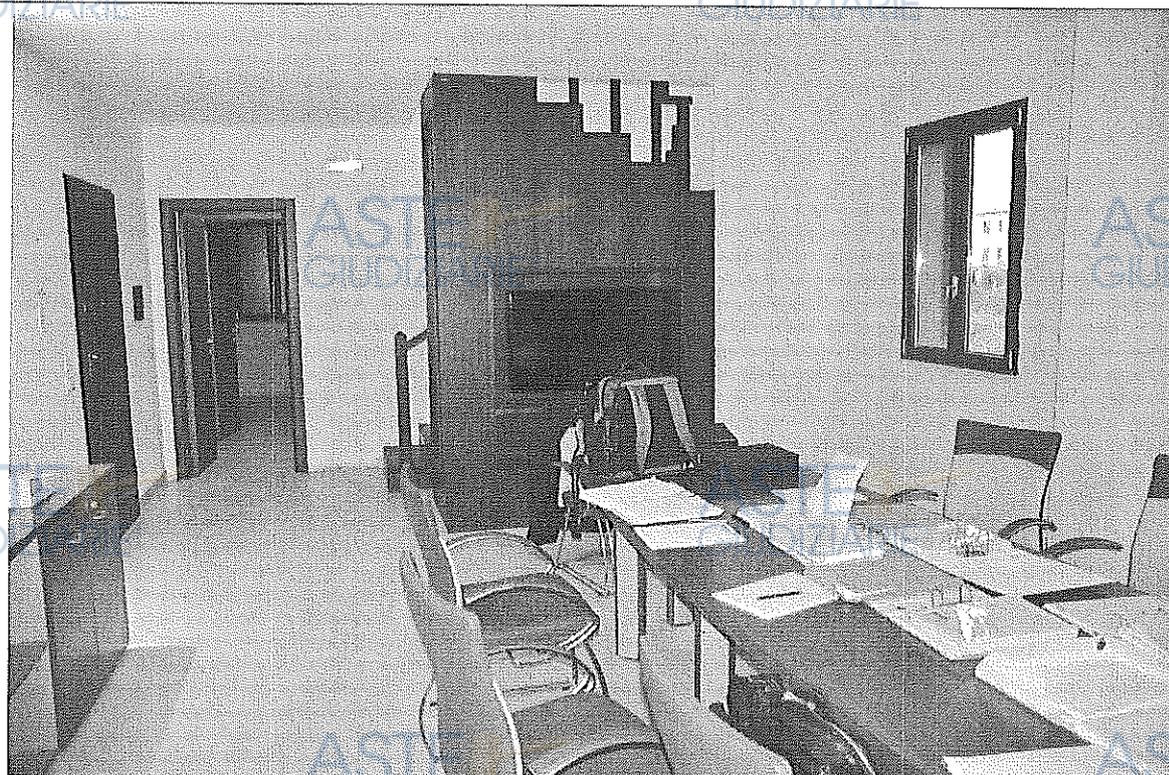


Foto n. 55 – Vista del salone



Foto n. 56 – Servizio igienico al piano secondo



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

