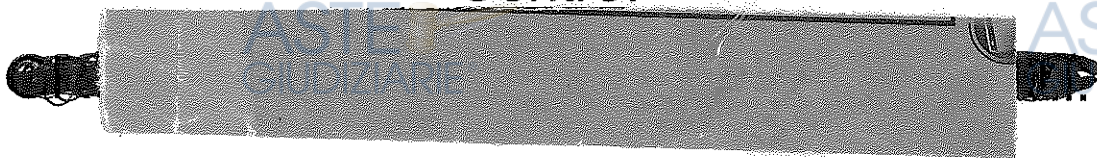


TRIBUNALE DI SIRACUSA

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 SECONDA PARTE

Stima dei magazzini

Siracusa, 27 gennaio 2020

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

INDICE

Sezione 8 — magazzino al piano interrato, sub 17

8.1 Descrizione	pag. 3
8.2 Stato di possesso del bene	pag. 3
8.3 Stima dell'immobile	pag. 3

Sezione 9 — magazzino al piano interrato, sub 18

9.1 Descrizione	pag. 6
9.2 Stato di possesso del bene	pag. 6
9.3 Stima dell'immobile	pag. 6

SEZIONE 8

MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 19

8.1 DESCRIZIONE

Il magazzino, distinto catastalmente con il sub 19, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, nell'angolo sud-est. L'accesso al magazzino avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest dell'edificio. Il magazzino ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare ed una superficie di circa 136 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. 21 e 22). Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che la facciata dell'edificio, lato ovest, da cui il magazzino ha accesso, attraversando uno spazio di manovra comune a più particelle, risulta ancora allo stato grezzo. Evidenzio che allo stato attuale non è possibile accedere agevolmente al magazzino poiché lo spazio di manovra, chiuso da una saracinesca, è occupato da mobili ed oggetti di varia natura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del magazzino 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.

8.2 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.

8.3 STIMA

La stima del magazzino 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

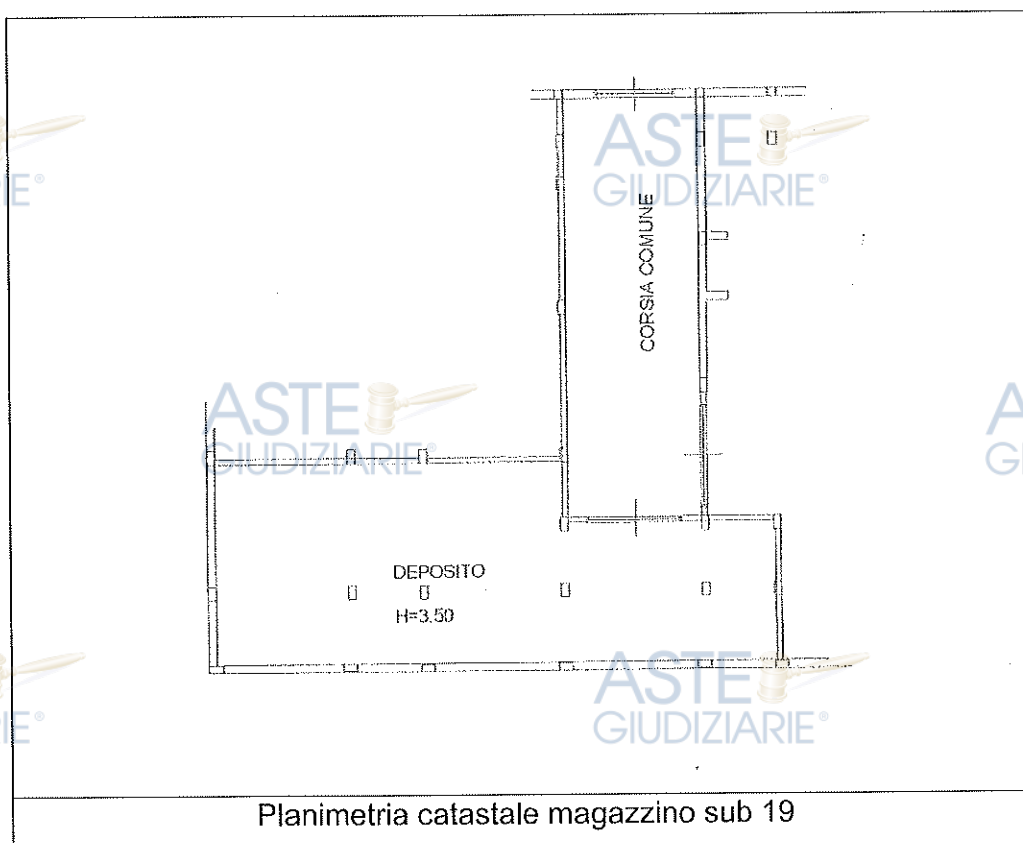
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati, leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

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 magazzino è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 136 x 500 €/mq] = **€ 68.000,00**

Pertanto il valore complessivo del magazzino pignorato, al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 68.000,00 (sessantottomila/00 euro).



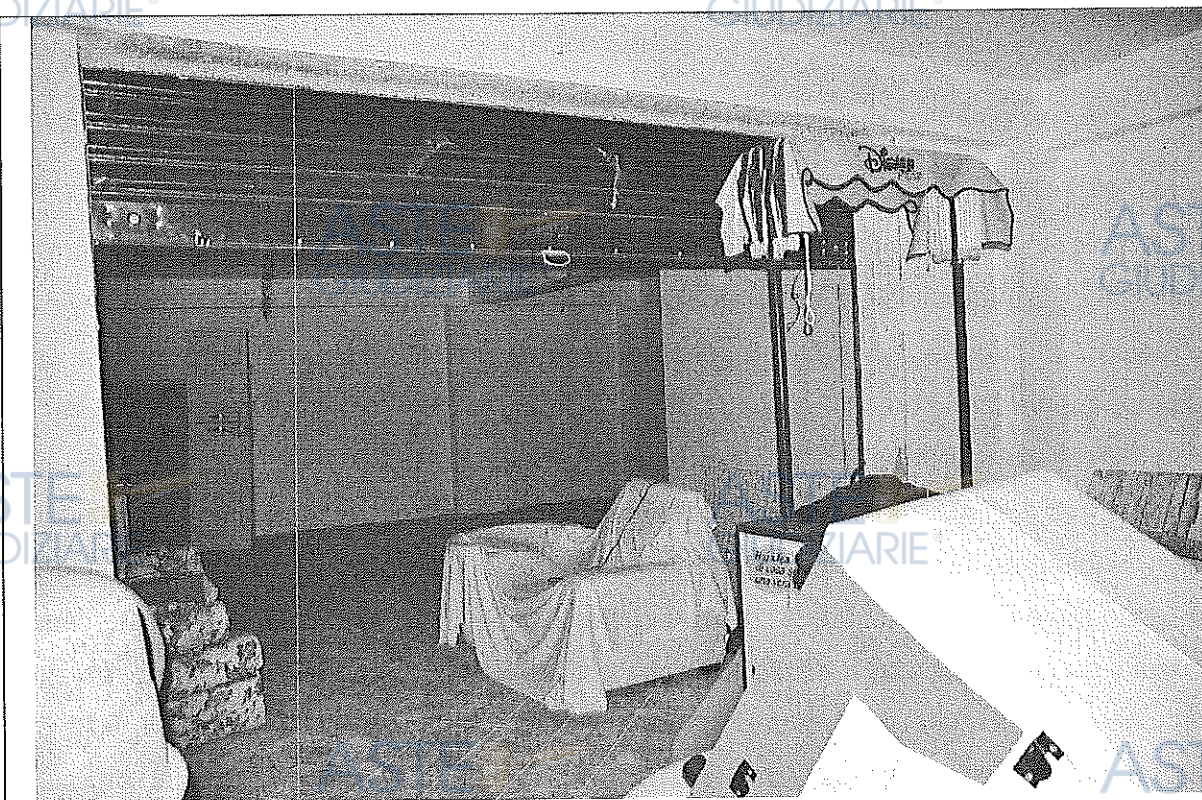


Foto n. 21 – Magazzino sub 19

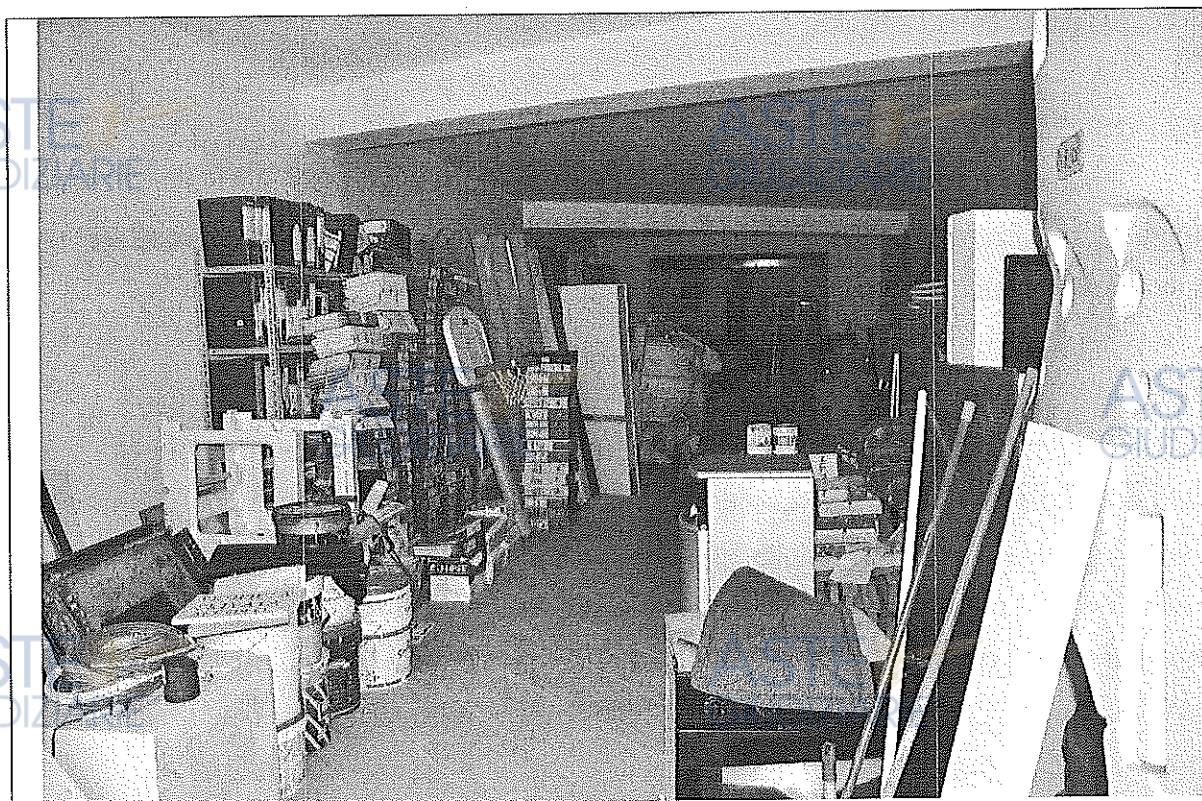


Foto n. 22 – Vista del magazzino, sub 19, dallo spazio di manovra comune

SEZIONE 9

MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 24

9.1 DESCRIZIONE

Il magazzino, distinto catastalmente con il sub 24, è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale, nell'angolo nord-est. L'accesso al magazzino avviene attraverso una rampa condominiale, posta sul lato ovest dell'edificio. Il magazzino ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare ed una superficie di circa 141 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. 23 e 24). Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che la facciata dell'edificio, lato ovest, da cui il magazzino ha accesso, attraversando uno spazio di manovra comune con altre particelle, risulta ancora privo del superiore strato di finitura. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale del magazzino 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.

9.2 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.

9.3 STIMA

La stima del magazzino 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 magazzino 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 141 x 500 €/mq] = **€ 70.500,00**

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 € 70.500,00 (settantamila cinquecento/00 euro).**

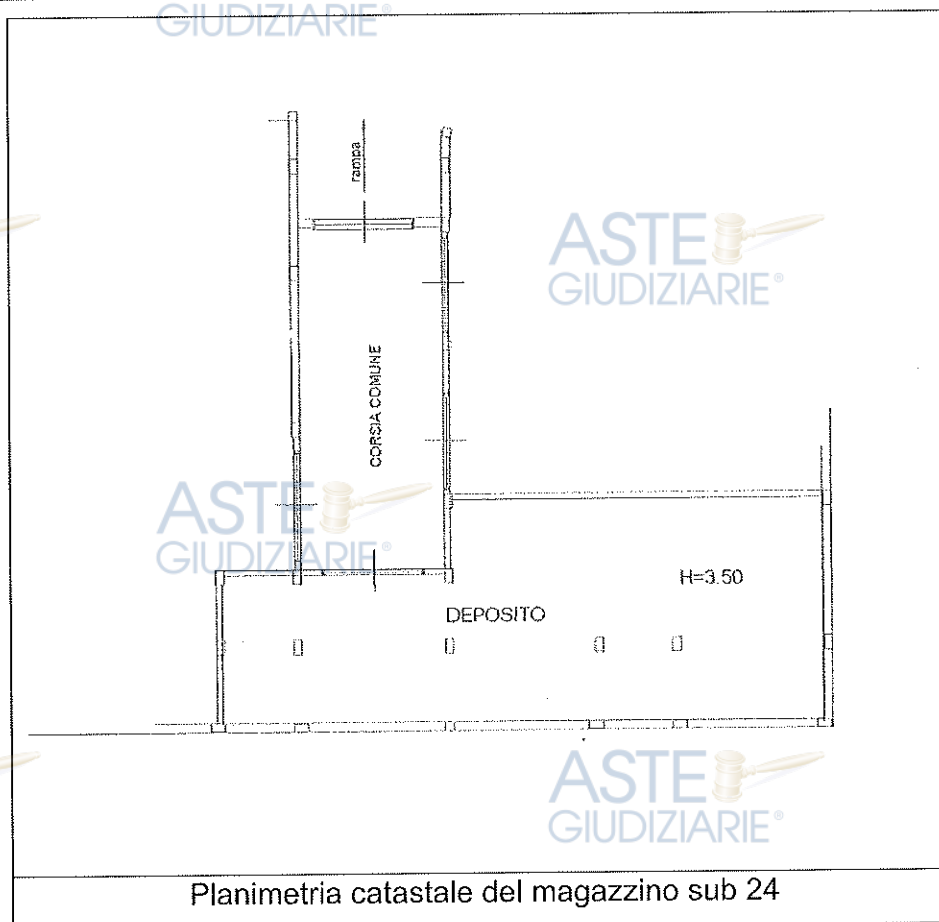




Foto n. 23 – Vista del magazzino sub 24



Foto n. 24 - Vista del magazzino sub 24

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