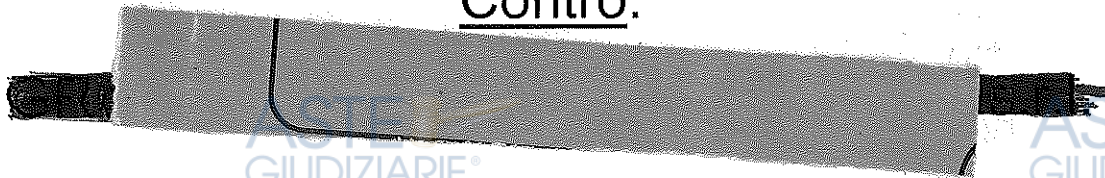


TRIBUNALE DI SIRACUSA

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 TERZA PARTE

Stima degli uffici

Siracusa, 27 gennaio 2020

il C.T.U.:

Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

INDICE

Sezione 10 – ufficio al piano terra, sub 2

10.1 Descrizione	pag. 3
10.2 Stato di possesso del bene	pag. 3
10.3 Stima dell'immobile	pag. 3

Sezione 11 – ufficio al piano terra, sub 3

11.1 Descrizione	pag. 6
11.2 Stato di possesso del bene	pag. 6
11.3 Stima dell'immobile	pag. 6

Sezione 12 – ufficio al piano terra, sub 4

12.1 Descrizione	pag. 9
12.2 Stato di possesso del bene	pag. 9
12.3 Stima dell'immobile	pag. 9

Sezione 13 – ufficio al piano terra, sub 5, 6, 7, 8

13.1 Descrizione	pag. 12
13.2 Stato di possesso del bene	pag. 12
13.3 Stima dell'immobile	pag. 13

SEZIONE 10

Ufficio al piano terra

Foglio 33 part.IIa 1166 sub 2

10.1 DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra dell'edificio condominiale, ha accesso diretto dalla via Franca Maria Gianni n. 72 per mezzo di un'ampia apertura dotata di saracinesca. L'immobile, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie di circa 119 mq che si sviluppa planimetricamente in senso longitudinale.

Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 17 ottobre 2019, ho constatato che l'immobile non è ancora completamente ultimato: le pareti sono allo stato grezzo, prive di intonaco di finitura e di tinteggiatura, mancano gli infissi esterni, le porte interne ed i sanitari, inoltre l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 25 e 26). La pavimentazione è in gres porcellanato ed il prospetto lato ovest è ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'immobile 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.

10.2 POSSESSO DEL BENE

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

10.3 STIMA

La stima dell'ufficio 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 uffici ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

ufficio

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	950	1.350
Indagini di mercato	900	1.100

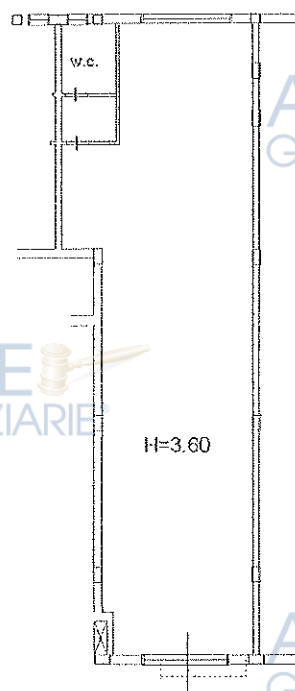
I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'ufficio ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nello stesso devono ancora essere eseguiti svariati lavori di finitura.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'ufficio è di € 900/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo dell'ufficio: [mq 119 x 900 €/mq] = **€ 107.100,00**

Pertanto il **valore complessivo dell'ufficio pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 107.100,00 (centosettemilacento/00 euro).**



Planimetria catastale sub 2



Foto n. 25 – Vista dell'immobile al piano terra sub 2



Foto n. 26 - Vista dell'immobile al piano terra sub 2

SEZIONE 11

Ufficio al piano terra

Foglio 33 part.IIIa 1166 sub 3

11.1 DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra dell'edificio condominiale, ha accesso diretto dalla via Franca Maria Gianni n. 70 per mezzo di un'ampia apertura dotata di saracinesca. L'immobile, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie di circa 117 mq che si sviluppa planimetricamente in senso longitudinale.

Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 11 novembre 2019, ho constatato che l'immobile non è ancora completamente ultimato: le pareti sono allo stato grezzo, prive di intonaco di finitura e tinteggiatura, mancano gli infissi esterni, le porte interne ed i sanitari, inoltre l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 27 e 28). La pavimentazione è in gres porcellanato ed il prospetto lato ovest è ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'immobile 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.

11.2 POSSESSO DEL BENE

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

11.3 STIMA

La stima dell'ufficio 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 uffici ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	950	1.350
Indagini di mercato	900	1.100

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 l'ufficio ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nello stesso devono ancora essere eseguiti svariati lavori di finitura.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'ufficio è di € 900/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del garage: [mq 117 x 900 €/mq] = € 105.300,00

Pertanto il **valore complessivo dell'ufficio pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00 euro).**

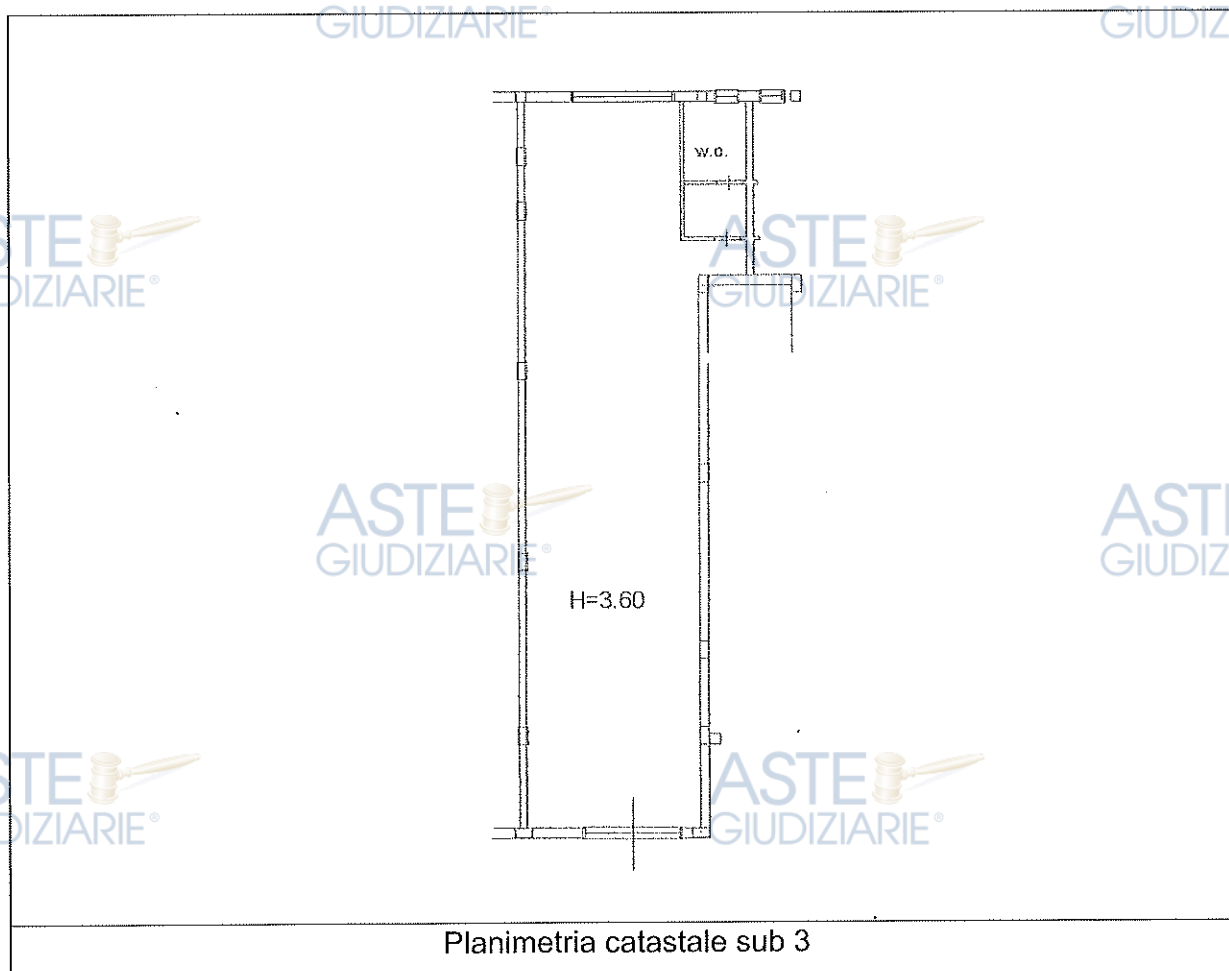




Foto n. 27 - Vista dell'immobile al piano terra sub 3



Foto n. 28 - Vista dell'immobile al piano terra sub 3

SEZIONE 12

Ufficio al piano terra

Foglio 33 part.Ila 1166 sub 4

12.1 DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra dell'edificio condominiale, ha accesso diretto dalla via Franca Maria Gianni n. 66 per mezzo di un'ampia apertura dotata di saracinesca. L'immobile, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie di circa 117 mq che si sviluppa planimetricamente in senso longitudinale.

Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 17 ottobre 2019, ho constatato che l'immobile non è ancora completamente ultimato: le pareti sono allo stato grezzo, prive di intonaco di finitura e tinteggiatura, mancano gli infissi esterni, le porte interne ed i sanitari, inoltre l'impianto elettrico, benché esistente, non è collegato alla rete elettrica (vedi planimetria riportata nel seguito e foto n. 29 e 30). La pavimentazione è in gres porcellanato ed il prospetto lato ovest è ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'immobile 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.

12.2 POSSESSO DEL BENE

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

12.3 STIMA

La stima dell'ufficio 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 uffici ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

ufficio

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	950	1.350
Indagini di mercato	900	1.100

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 l'ufficio ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che nello stesso devono ancora essere eseguiti svariati lavori di finitura.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'ufficio è di € 900/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo dell'ufficio: [mq 117 x 900 €/mq] = **€ 105.300,00**

Pertanto il **valore complessivo dell'ufficio pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00 euro).**

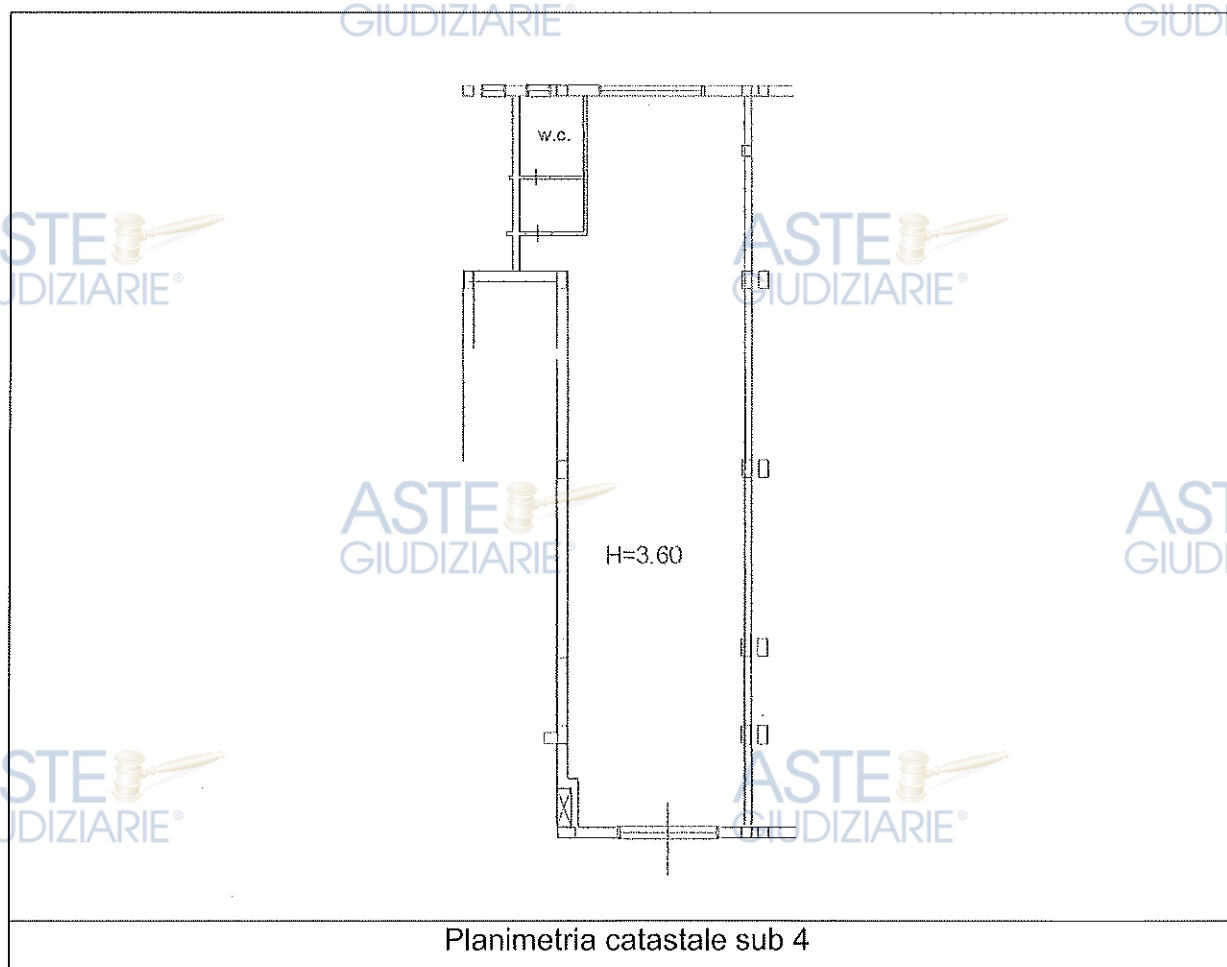




Foto n. 29 – Porta di ingresso dell'immobile al piano terra sub 4

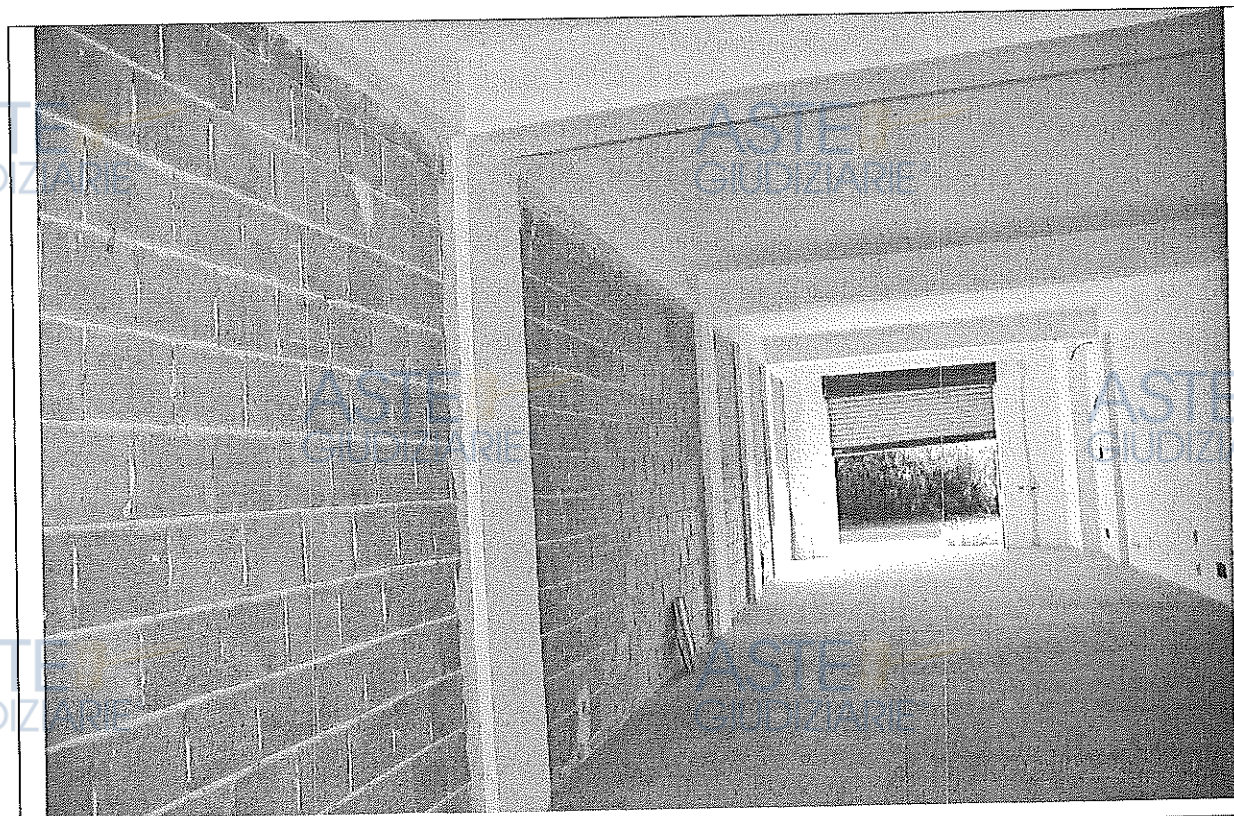


Foto n. 30 - Vista dell'immobile al piano terra sub 4

SEZIONE 13

Ufficio al piano terra

Foglio 33 part.Ila 1166 sub 5, 6, 7 e 8

13.1 DESCRIZIONE

Evidenzio che i quattro uffici, distinti con i sub 5, 6, 7 e 8, sono stati di recente accorpati per essere adibiti a poliambulatorio medico diagnostico, anche se non è stata ancora eseguita la fusione catastale. Il poliambulatorio, che ha una superficie di circa 448 mq, è ubicato al piano terra dell'edificio condominiale, da cui ha accesso diretto per mezzo di un'ampia apertura posta al civico 64. Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 16 ottobre 2019, ho constatato che l'immobile, malgrado sia completamente ultimato in ogni sua parte e dotato di macchinari attinenti alla sua destinazione d'uso, non è ancora in esercizio. Le finiture sono di categoria medio alta, in particolare sono stati usati i seguenti materiali: pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetrocamera, impianto elettrico a norma, impianto antincendio dotato di allarme e rilevatore di fumo, impianto d'illuminazione di emergenza, impianto di condizionamento con pompa di calore, riscaldamento acqua con boiler elettrico (vedi planimetria riportata nel seguito e foto dalla n. 31 alla n. 34). Il prospetto lato ovest è ancora allo stato grezzo. Nel corso della visita ho inoltre appurato che la configurazione attuale dell'immobile, per quanto attiene la distribuzione interna, è difforme sia alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa, sia alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito. Infatti, allo stato attuale, l'immobile risulta così articolato: sala di attesa, uffici di segreteria, servizio igienico uomo, donna e handicappato, n. 13 ambulatori, servizio igienico uomo, donna e spogliatoio per il personale, spazi tecnici, corridoi e disimpegni. Evidenzio che sarà necessario regolarizzare la planimetria catastale eseguendo la fusione delle quattro particelle, tali costi sono stimati forfettariamente in euro 1.000,00 e includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.

13.2 POSSESSO DEL BENE

Il possesso dell'immobile è attualmente in capo ai [REDACTED]
[REDACTED] i quali lo detengono a titolo di proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del 2017.

13.3 STIMA

La stima del poliambulatorio 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 uffici, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

ufficio strutturato

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	1.500	2.100
Indagini di mercato	1.400	1.900

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 poliambulatorio ho considerato il valore unitario di riferimento intermedio, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile, malgrado sia stato interessato da recenti interventi di miglioria, allo stato attuale non è in possesso di alcuna autorizzazione.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'ufficio è di € 1.650/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo del poliambulatorio: [mq 448x1.650 €/mq]=€ 739.200,00–€ 1.000,00
(costi di fusione catastale) = € 738.200,00

Pertanto il valore complessivo del poliambulatorio pignorato al lordo delle spese che devono ancora essere sostenute, descritte al paragrafo otto e sintetizzate al paragrafo nove, è pari a € 738.200,00 (settecentotrentottomiladuecento/00 euro).





Foto n. 31 – Porta d'ingresso del poliambulatorio



Foto n. 32 – Sala di attesa del poliambulatorio

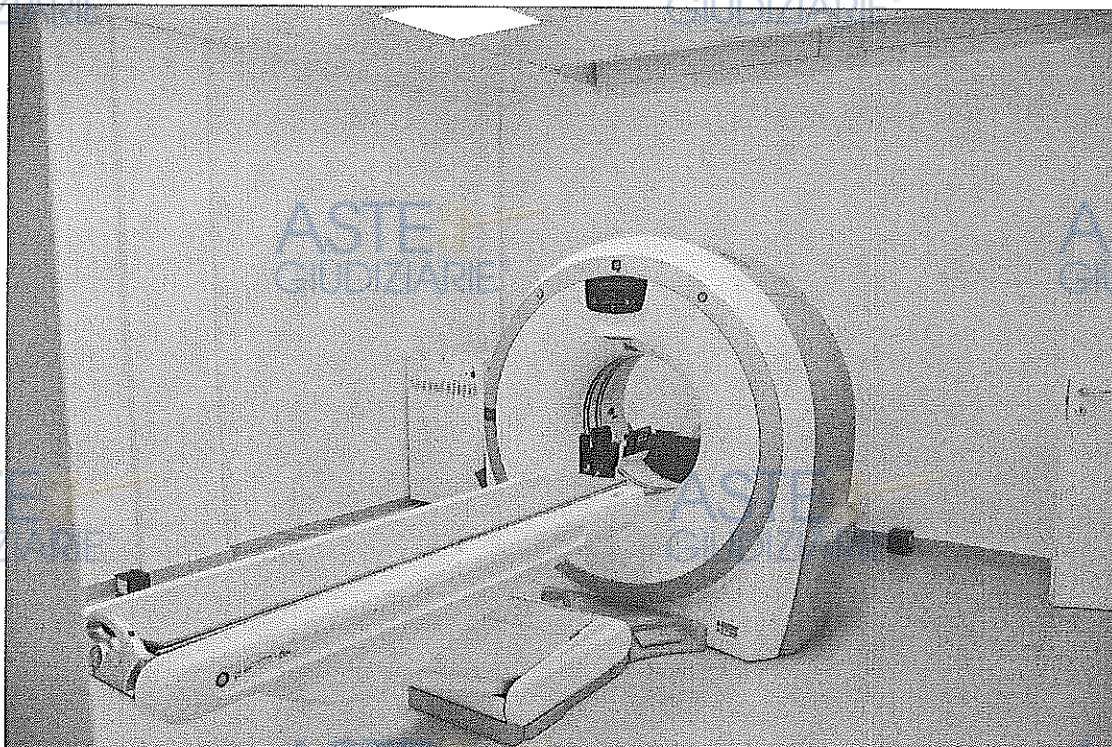


Foto n. 33 – vista di uno degli ambulatori



Foto n. 34 – Servizio igienico handicappato

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