



David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**-SEZIONE PRIMA CIVILE -**

**- SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI-**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Oggetto: Liquidazione Giudiziale n. 7/2022 R.F.**

***...Omissis...***

**Sent. n. 59/2022**

**G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi**

**C.T.U. Dott. Agr. David Bono**





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

L' Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta RUSCONI, a seguito del Visto del 27/03/2023 autorizzava la nomina dello scrivente per la stima dei beni, fra cui l'intera proprietà di fabbricato in Siracusa, Via Sant'Orsola snc, p. S1, cat. C/2, in catasto al foglio 30, plla 1160/71 (**allegato 1**).

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad all'espletamento della stima effettuando dapprima le seguenti attività:

**CONTROLLO**, della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

I. all' identificazione dei beni oggetto della procedura, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'istanza con le risultanze catastali ed in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942

**REDAZIONE** di tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale; gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es, servitù pubbliche);





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni ante-





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

riori alla data della perizia;

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**VI.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

**VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- **5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari, il Sottoscritto veniva contattato dal Curatore Giudiziario Avv. Gabriele GALOTA al fine di concordare l'accesso all'immobile "Fabbricato in Siracusa, Via Sant'Orsola snc, p. S1, cat. C/2, in catasto al foglio 30, plla 1160 sub 71.

L'accesso peritale è stato concordato per la data del 12/10/2023 con appuntamento alle ore 11.30 presso l'unità immobiliare *de quo*.

\*\*\*\*\*

**Sopralluogo:**

Alle ore 11.30, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali nell'unità immobiliare abitativa, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricato;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

per l'immobile *de quo* le operazioni sono state concluse alle ore 12.00.

\*\*\*\*\*





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

## ESPLETAMENTO DEL MANDATO

### **Risposte al quesito I (individuazione del bene oggetto di liquidazione giudiziale)**

Il bene oggetto della presente relazione risulta censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al N.C.E.U del Comune di Siracusa. F.M. 30 p.IIa 1160 sub 71, come di seguito indicato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Siracusa	30	1160	71	C/2	460 MQ

\*Vedasi Visure [allegato 2](#)

**I confini delle unità immobiliari (deposito) di cui alle superiori righe** sono i seguenti: a Sud confina con la p.IIa 1045, a Nord con area di pertinenza sempre censita al mappale 1160 dalla quale si accede all' u.i. in oggetto, ad Est con le p.IIe 1047 e 1048, ad Ovest con la p.IIa 1305; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale e nell'Elaborato Planimetrico ([allegati 3 e 4](#)).

Si precisa altresì che l'unità immobiliare adibita a deposito fa parte di una costruzione a quattro elevazioni fuori terra e l'unità *de quo* risulta ubicata al piano seminterrato.

### **Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella procedura di liquidazione con le risultanze catastali.**

Dall'accurato studio dei documenti acquisiti agli atti, lo scrivente ha rilevato piena rispondenza.





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

## Relazione tecnica di stima

### Lotto UNICO di vendita

#### Risposte al quesito I

Il bene oggetto della presente relazione risulta censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa al N.C.E.U del Comune di Siracusa. F.M. 30 p.lla 1160 sub 71, come di seguito indicato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Siracusa	30	1160	71	C/2	460 MQ

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare [allegato 5a](#), E.D.M. in [allegato 3](#)), consta di un ampio locale adibito a Deposito/Magazzino di categoria catastale C/2, di m<sup>2</sup> 460,00, ubicato al piano seminterrato di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura si ha per il tramite di un cancello carraio senza numero civico ubicato nella via Sant'Orsola (**foto 1**), varcato il cancello si deve percorrere una strada privata di cui al mappale 1048 sino a raggiungere un ulteriore cancello carraio che conduce al mappale 1160 (area comune) ed intercettare prospetto Nord-Ovest del corpo di fabbrica (**foto 2**) ove è ubicata la serranda di accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura (**foto 3**).

L'edificio in cui ricadono le u.i. oggetto di procedura ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 37° 05' 51.10" N e 15° 16' 15.68" E ed un'altimetria di m 58,00 s.l.m.

\*\*\*\*\*





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

### **Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il locale deposito/magazzino oggetto della presente procedura, è distribuito su unico livello (piano S-1), l'accesso si ha per il tramite di una serranda avvolgibile in metallo tipo saracinesca, dalla serranda s'intercetta una rampa di scale (**foto 4**) che conduce all'ampio locale (**foto 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10**).

Al momento del sopralluogo la scala si presentava finita con le tradizionali lastre di marmo tipo travertino.

La struttura dello stabile dove ricade l'unità immobiliare è in cemento armato, l'unità immobiliare di che trattasi è distribuita in unico ambiente di m<sup>2</sup> 460,00 circa con altezza interpiano pari a m 3,00, non risulta presente alcun Servizio bagno. La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle da garage e si presentava in discreto stato, nel versante sud una porzione del soffitto è realizzata con mattoni in vetro-cemento per garantire luminosità all'ambiente.

Non è stato riscontrato impianto elettrico ad eccezione di qualche tubo corrugato che fuoriesce dalla pavimentazione.

La planimetria catastale (**allegato 5b**) è conforme allo stato attuale dei luoghi ma in contrasto con gli elaborati di cui al Titolo edilizio Abilitativo.

Si segnala la presenza di varie tubazioni di scarico provenienti dai piani superiori dell'edificio e, pertanto, l'u.i. parrebbe essere gravata da servitù di scarico.

**In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta** dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m<sup>2</sup> 460,00 circa**; la superficie netta è **di m<sup>2</sup> 455,00 circa (con altezza interpiano di m 3,10)**.





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

**Il calcolo della superficie commerciale è stato determinato ai sensi del D.P.R. 138/98 e corrisponde alla superficie catastale, ovvero m<sup>2</sup> 460,00.**

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Da ispezione ipo-catastale l'u.i. *de quo* è in ditta a ...*Omissis*..sede in ...*Omissis*..C.F.: ...*Omissis*.., giusto Atto di Compravendita del 17/09/2004 Pubblico ufficiale ...*Omissis*.. Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. ...*Omissis*.. (allegato 6).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

iscrizioni di ipoteche:

**La p.lla oggetto di procedura e del presente lotto di vendita** risulta gravata dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**1. ISCRIZIONE del 18/03/2015 - Registro Particolare 437 Registro Generale 3513** Pubblico ufficiale *...Omissis..* Repertorio 119660/28958 del 11/03/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO, detta nota è disponibile in formato elettronico e si produce in **allegato 7**.

**2. ISCRIZIONE del 09/04/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 4627** Pubblico ufficiale *...Omissis...* Repertorio 10517/2013 del 07/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73 detta nota è disponibile in formato elettronico e si produce in **allegato 8**.

**Provenienza del Bene:**

L'appezzamento di terreno, ove risulta edificato lo stabile in cui ricade l'unità immobiliare, della estensione di are cinquantasei e centiare novanta (Ha. 0.56.90), è pervenuto alla *...Omissis...* Sede *...Omissis..* (SR) Codice fiscale *...Omissis...* da *...Omissis...*, giusto atto di compravendita del 17 Settembre 2004 ai rogiti del Notaio *...Omissis...* in Siracusa, Repertorio n. 94677 e Raccolta n. 21571 (**allegato 6**).

L'unità immobiliare nasce per edificazione su suddetta area del Comune di Siracusa, giusta **Variante alla C.E. n. 133/2004 numero 151/2005 (allegato 9)**.





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Dalla disamina del Titolo Edilizio Abilitativo, sotto il profilo edilizio - urbanistico, l'immobile di cui al sub 71 presenta delle difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Nello specifico l'u.i. *de quo* al momento del sopralluogo non presentava i muri divisorii a costituzione degli otto locali depositi (vedasi titolo edilizio in variante), inoltre la rampa di accesso risulta modificata con la realizzazione di rampa di scale.

Considerando che tali opere non risultano indicate nel Titolo Edilizio abilitativo si deve procedere al ripristino dei luoghi allo stato assentito, ovvero ripristino dei divisorii che sono stati eliminati.

Detti costi sono stati quantificati a corpo, pari ad € 6.000,00, comprendono anche i costi di aggiornamento catastale e saranno detratti dal valore finale di stima.

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per il suddetto locale la normativa vigente non prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui alla presente relazione.





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

Per la valutazione delle unità immobiliari *de quo*, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Siracusa, con una popolazione di 116.635 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia, dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città, Isola Ortigia, Scala Greca, Belvedere, Borgata, Isola / Plemmirio, Grottasanta, Fontane Bianche.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Città con oltre 1.364 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (20) zone a Siracusa è compreso in tutta la città tra 410 €/m<sup>2</sup> e 1.790 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,7 €/m<sup>2</sup> mese e 8,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima (mercato di locali depositi e magazzini) si riscontra uniformità di prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni manutentive/conservative si presentano ottimali e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m<sup>2</sup> 550,00. Detto valore ricade all'interno della forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare che oscilla da un minimo di €/m<sup>2</sup> 440,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 660,00 (**allegato 10**).





David Bono  
Agronomo  
Valutatore immobiliare

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m<sup>2</sup> 460,00; acquisito un valore unitario pari €/m<sup>2</sup> 550,00, è stato determinato, detraendo i costi di ripristino allo stato assentito, **il probabile valore di mercato (Vm) dei**

**beni di cui al Lotto unico pari a :**

**Vm= = m<sup>2</sup> 460,00 x €/m<sup>2</sup> 550,00 - € 6.000,00= € 247.000,00,**

valore che deve essere abbattuto di una percentuale del 20% per la condizione di incertezza, per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per lo stato di fatto riscontrato in sede peritale ed arrotondato; pertanto il valore del lotto unico di vendita (Vlu) è:

**Vlu= = € 247.000,00 - 20% = € 198.000,00**

**(diconsieurocentonovantottomila/00)**

**La presente si componi di n. 16 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 6 ed allegato documentale in n. pagine 287.**

*Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.*

Noto li 15/03/2024

  
Dott. Agr. David Bono