

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re R.G. n. 35/2025 - G.E. Dott. Solarino G.

promossa da:

BCC NPLS 2018-2 SRL

contro:

- CATAUDELLA GIUSEPPE e CATAUDELLA GIUSEPPINA -

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo A., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, sostituita successivamente dal dott. Solarino Giuseppe, in data 08/04/2025 veniva notificata la nomina di Perito Estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 35/2025, promosso dalla BCC NPLS 2018-2 Srl contro i signori Cataudella Giuseppe e Cataudella Giuseppina.

In data 10/04/2025 lo scrivente prestava il giuramento di rito, mediante deposito telematico, e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo d'ufficio del Procedimento.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal Giudice, nonché provvedeva ad eseguire l'accesso ai luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale, onde accertare e acquisire le caratteristiche peculiari del cespite staggito.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del Giudice, di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. – Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

2. – Comunicava per tempo, congiuntamente con la Custode Giudiziaria nominata, avv. Francesca Romana Riili, alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che veniva fissato in data 29/04/2025, alle ore 10:00, effettuando tutti gli accertamenti tecnici possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G).

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del sopralluogo peritale dalla Custode Giudiziaria nominata, tramite apposita convocazione, spedita a mezzo raccomandata A/R in data 22/04/2025; il sottoscritto, a mezzo pec, in data 16/04/2025, convocava sia la parte procedente, ovvero la BCC NPLS 2018-2 Srl, con apposita nota trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avvocato Giovanni Tumino, sia il Custode Giudiziario (cfr. Allegato B).

Presso l'immobile staggito, sito in via Manzoni n. 138, in Rosolini (SR), in data 29/04/2025, alle ore 10:00, conveniva, oltre al sottoscritto e alla Custode Giudiziaria nominata, l'avv. Francesca Romana Riili, il sig. Cataudella Giuseppe, il quale permetteva il regolare accesso all'immobile, nonché l'esecuzione del rilievo completo dello stesso e terminare le operazioni peritali in pari data.

A conclusione delle operazioni ispettive, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato solo dall'esecutato e controfirmato dal sottoscritto, poiché, la Custode Giudiziaria nominata si allontanava dai luoghi alle 10:30 circa (cfr. Allegato A).

3. – Provvedeva altresì:

I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

III. Alla formazione di **un unico lotto di vendita**.

4. – Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal Giudice nel decreto di nomina.

QUESITO I

Il lotto pignorato in oggetto consta di un solo bene, di tipo residenziale, costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato, ubicato nel Comune di Rosolini (SR), in via Manzoni, al civico n. 138.

L'unità immobiliare in oggetto si aggetta a sud-ovest sulla via Manzoni, sulla quale possiede l'ingresso principale; a nord-ovest e sud-est risulta prospiciente rispettivamente alla via Gorizia e alla via Trento; su quest'ultima insiste un ingresso secondario; infine, a nord-est confina per buona parte con un immobile di proprietà di altra ditta e, per la restante parte risulta adiacente con dei locali di proprietà degli esecutati, ma non oggetto del presente procedimento.

Il bene, adibito a civile abitazione, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini, al foglio di mappa n. 44, particella n. 4457 (ex 118), subalterni n. 4 e 5 graffiati, categoria A/3, classe 3, consistenza pari a 5,5 vani (cfr. Allegato C).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti:

Latitudine 36° 49' 23"N; Longitudine 14° 56' 55"E.

QUESITO II

L'appartamento pignorato è posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in muratura, con accesso principale dalla via Manzoni al civico n. 138. Il bene consta di un ingresso/salotto, fungente anche da disimpegno per le due camere, delle quali una matrimoniale, e la cucina; completano l'appartamento un bagno (corredato di vasca, bidet, vaso wc e lavabo) e un ripostiglio, accessibili da un piccolo disimpegno, il quale a sua

volta comunica con un pozzo luce interno. Inoltre, sono presenti due balconcini, entrambi prospicienti la via Manzoni; un ulteriore accesso al bene, dotato di scaletta, a causa del dislivello della strada, risulta sulla via Trento.

L'appartamento risulta dotato degli impianti idrico, fognario, elettrico, citofonico, televisivo, allarme e di video sorveglianza; una caldaia a GPL provvede alla fornitura di acqua calda sanitaria; due pompe di calore, poste nelle due camere da letto, climatizzano gli ambienti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quest'ultimi corredati di scuri, anch'essi in legno, e vetri semplici. In particolare, le portefinestre dei due balconcini sono dotate anche di avvolgibili in plastica.

L'intero appartamento internamente risulta pavimentato e rifinito; esternamente lo stato conservativo dei prospetti, dotati di decori, fregi e cornici in pietra, si presenta in uno stato manutentivo parzialmente degradato con porzioni di intonacature da risanare.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità del sig. Cataudella Giuseppe, il quale dichiarava di utilizzarlo continuativamente come residenza personale e della propria famiglia.

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un contesto costituito da altre unità immobiliari, seppur non regolamentato da alcuno statuto condominiale. Pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente tutti gli oneri e vincoli di tale natura. Per quanto concerne, invece,

l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Rosolini, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte (cfr. Allegato E).

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti (cfr. Allegato H), redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 26/03/2025, e della successiva ispezione ipotecaria (cfr. Allegato D), a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 28/04/2025, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono indicate in appresso:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscrizione contro del 20 ottobre 2005 - RG n. 26265 - RP n. 8549.

2) ATTO ESECUT. O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 7 luglio 2008 - RG n. 16070 - RP n. 10645.

3) ATTO ESECUT. O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 16 febbraio 2010 - RG n. 3241 - RP n. 2257.

4) ATTO ESECUT. O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 25 marzo 2025 - RG n. 5792 - RP n. 4276.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli

sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano altre informazioni utili alla procedura:

Sulla scorta della relazione notarile e della ispezione ipocatastale eseguita, il cespite pignorato è stato acquisito dagli esecutati come nel seguito descritto:

1) Anteriormente all'anno 1957 i coniugi Cataudella Giuseppe e Buccheri Giuseppa (nonni degli esecutati) edificavano l'immobile in oggetto (esteso solo al piano terra), censito al Catasto Fabbricati al fg. n. 44, p.lla n. 118, divenendo proprietari entrambi per una quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno indivisa.

2) Nell'anno 1963 i suddetti coniugi, previa approvazione del progetto da parte del Comune di Rosolini, modificavano l'immobile e realizzavano la costruzione del piano primo, non oggetto della seguente procedura (vedasi successivo quesito VI).

3) A seguito del decesso del sig. Cataudella Giuseppe, avvenuto in Rosolini in data 04/02/1989, veniva presentata la Dichiarazione di Successione all'Ufficio Registro di Noto (SR), n. 434, vol. 209, trascritta in data 28/02/1990, ai nn. 3677/2929. In forza di tale successione legittima la signora Buccheri Giuseppa (moglie) e il sig. Cataudella Natale (figlio) acquisivano la metà indivisa della piena proprietà dell'immobile, ovvero $\frac{1}{4}$ ciascuno indiviso; pertanto, la signora Buccheri Giuseppa, essendo già proprietaria della metà indivisa, otteneva i $\frac{3}{4}$, mentre al figlio resta il $\frac{1}{4}$.

4) Antecedentemente l'anno 1993 i proprietari suddetti operavano

una variazione catastale, assegnando all'immobile una divisione in più subalterni; in particolare, il piano terra veniva diviso nel sub 1 (garage C/6), nel sub 2 (negozio C/1) e nel sub 3 (Appartamento A/4). I sub 2 e 3 venivano successivamente soppressi e si costituivano i sub 4 e 5, che venivano graffiati e a costituire una sola unità immobiliare a piano terra, unitamente classata in A/3.

5) Percorriamo distintamente l'evoluzione dei passaggi dei due subalterni.

a. **SUB 5:** In forza dell'atto di donazione ricevuto dal dott. Luigi Savarino, già notaio in Pachino, in data 13/04/1994, trascritto il 29/04/1994 ai nn. 6549/4937, da potere di Buccheri Giuseppa, la quale se ne riservò l'usufrutto, i $\frac{3}{4}$ indivisi della nuda proprietà pervennero al sig. Cataudella Giuseppe, attuale esecutato. Si ricorda che a sua volta i $\frac{3}{4}$ pervennero alla signora Buccheri Giuseppa come indicato nel suddetto punto 3). L'usufrutto, già spettante a Buccheri Giuseppa, si riuniva alla nuda proprietà a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta in data 03/05/1995; successivamente, in forza della successione legittima da Cataudella Natale, deceduto il 18/03/2000, con la Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio Registro del Comune di Noto in data 22/11/2001, den. n. 63, vol. 263, trascritta il 07/09/2002 ai nn. 16239/12660, la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà indivisa pervenne ai signori Cataudella Giuseppe e Cataudella Giuseppina, attuali esecutati, assegnando $\frac{1}{8}$ ciascuno; pertanto, il subalterno 5 risulta attualmente

distinto con le seguenti quote: $\frac{3}{4} + \frac{1}{8} = \frac{7}{8}$ a Cataudella

Giuseppe, $\frac{1}{8}$ a Cataudella Giuseppina.

b. **SUB 4:** A seguito della morte della signora Buccheri Giuseppa (03/05/1995), il sig. Cataudella Natale diveniva pieno

proprietario del subalterno 4. A tal proposito, non veniva

presentata alcuna Dichiarazione di Successione in morte della

signora Buccheri Giuseppa, come altresì confermato dalla ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate della

Provincia di Siracusa (cfr. Allegato D). Giusto atto di

compravendita del Notaio La Ciura del 02/12/1993, repertorio

112873, trascritto il 09/12/1993, al numero 14292, la signora

Frasca Girolama, nata a Pozzallo (RG) il 16/08/1937, moglie in

seconde nozze del sig. Cataudella Natale, acquistava l'usufrutto

dell'intero sub 4, riservandosi il venditore la nuda proprietà.

Ovviamente, alla morte del sig. Cataudella Natale (18/03/2000),

in forza della medesima successione di cui al punto a), la nuda

proprietà del subalterno 4 perveniva per metà indivisa, ovvero

$\frac{1}{2}$ ciascuno, ai due figli, Cataudella Giuseppe e Cataudella

Giuseppina, attuali esecutati; infine, lo scorso 19/04/2025

avveniva in Rosolini il decesso della signora Frasca Girolama.

Pertanto, l'usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

6) Si precisa, altresì, che gli adempimenti catastali di riunione di usufrutto in morte di Buccheri Giuseppa e di Frasca Girolama non sono stati ancora registrati.

7) Si evidenzia, altresì, che per tutte le sopracitate Dichiarazioni di

Successione non risultano trascritte le relative accettazioni tacite di eredità.

- 8) Infine, si evincono le seguenti irregolarità catastali: a seguito di fusione e sopraelevazione, giusta variazione n. 7169.1/1993 del 23/02/1994, sono stati graffiati entrambi i subalterni n. 4 e 5; ne consegue, pertanto, che l'intestazione catastale in visura risulta per ciascun soggetto in funzione degli oneri e delle quote di proprietà per ciascun subalterno; anche nella relazione notarile in atti viene evidenziata tale anomalia.

QUESITO VI

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini in data 04/05/2025, si rilevava quanto in appresso indicato:

- 1) Per l'immobile in oggetto veniva reperita la pratica n. 678 relativa al progetto approvato in data 17/10/1963 dal Comune di Rosolini e rilasciato alle ditte Cataudella Giuseppe e Bucchieri Giuseppina; detto progetto prevedeva la modifica dei prospetti dell'esistente piano terra e la sopraelevazione dello stesso al piano primo.

- 2) Non veniva reperita alcuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Nell'Allegato E è riportata la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Rosolini in data 29/05/2025, protocollo n. 11472, a seguito dell'istanza protocollata dal sottoscritto in data 29/04/2025 protocollo n. 9053. Da tale documento si evince che l'immobile ricade, ai sensi del vigente PRG del Comune di Siracusa, in Zona B1, ovvero all'interno delle cosiddette

“Aree completamente edificate ed urbanizzate”. Non sussistono in tale area vincoli paesaggistici, storici, culturali e artistici. Nel suddetto documento sono indicati anche i parametri urbanistico-edilizi di zona.

Q U E S I T O V I I

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. In particolare:

- 1) La camera da letto matrimoniale attualmente trovasi disposta in luogo del locale adibito a negozio, così come da progetto approvato nel 1963.
 - 2) Le facciate prospicienti via Trento e via Gorizia presentano le aperture dell’attuale vano cucina e camera matrimoniale occluse, contrariamente al suddetto progetto assentito.
 - 3) I vani cucina, salotto e camera sono disposti diversamente rispetto all’originario progetto.
 - 4) La planimetria catastale non risulta aggiornata né con l’attuale disposizione planimetrica dei luoghi, né col progetto approvato nel 1963; infatti, non risulta indicato il pozzo luce e il vano cucina trovasi disposto in luogo dell’attuale camera.
 - 5) Non risulta rilasciata alcuna certificazione di Agibilità.
- Le difformità di cui ai superiori punti 1), 2) e 3) sono comunque suscettibili di regolarizzazione urbanistica. Difatti, appurato il rispetto dei parametri aeroilluminanti dei singoli vani, atti a garantirne sicurezza e salubrità degli ambienti stessi, con la redazione di una SCIA tardiva (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ovvero in Sanatoria, è possibile mantenere l’attuale configurazione dell’immobile; in tal modo potrà operarsi il cambio

di destinazione d'uso del negozio in abitazione (art. 26 della Legge 16/2016, trattandosi di fabbricato edificato ante 1976), mantenere la chiusura delle aperture esterne nei prospetti laterali e ridistribuire planimetricamente i vani internamente; ovviamente, a tal fine dovranno essere sostenuti i costi relativi alla sanzione amministrativa per l'assenza del titolo concessorio, quelli relativi ai diritti di segreteria e di istruttoria della pratica, nonché i costi pertinenti agli oneri di costruzione relativi alle parti realizzate in assenza di titolo edilizio; infine, occorrerà considerare i bolli di legge e le spese tecniche per il deposito della documentazione progettuale occorrente.

Nella fattispecie, da quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, tali costi sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa pari a 516,00 €;
- Diritti di segreteria e istruttoria: 225,00 €;
- Oneri di costruzione sulle opere realizzate in assenza di titolo edilizio: 6% dell'importo dei lavori, tale importo, considerando la natura degli abusi, può considerarsi pari a circa 10.000,00 €; pertanto, occorrerà prevedere un onere pari a 600,00 €;
- Bollo di legge: 16,00 €;
- Competenze tecniche: 1.500,00 €.

In definitiva, quindi per il deposito della SCIA in sanatoria occorrerà sostenere un costo complessivo pari a 2.857,00 €.

La regolarizzazione del punto 4) dovrà prevedere contestualmente la revisione delle discrepanze rilevate al quesito V, punto 8); occorrerà, pertanto, presentare all'Ufficio del Territorio un DOC.FA. (Documento Fabbricati) al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, con la

causale di divisione di u.i.u. e la definizione di unità virtuale; da ciò scaturirà l'assegnazione di due distinti subalterni al cespite; nel contempo si aggiorneranno le titolarità, e quindi, le quote dei dati nelle visure. Infine, si dovrà fare anche istanza di riunione di usufrutto in morte di Buccheri Giuseppa e Frasca Girolama. A tal fine occorrerà sostenere un costo complessivo, comprensivo di diritti e spese tecniche pari a 1.500,00 €.

Infine, per ottenere la Certificazione di Agibilità occorrerà depositare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata di tutta la documentazione relativa alla certificazione degli impianti tecnologici presenti. A tal fine, dovranno sostenersi i costi relativi ai diritti di segreteria e di istruttoria comunali (100,00 €), il bollo di legge (16,00 €), le certificazioni impiantistiche (conformità dell'impianto idrico, fognario, elettrico, climatizzazione, ecc.) e le competenze tecniche. Si stima un costo complessivo pari a circa 3.000,00 €.

Si rileva, inoltre, che il bene pignorato trovasi ubicato in Manzoni n. 138 e non, come indicato nella visura catastale in atti, al civico n. 130. Tale variazione toponomastica potrà essere eseguita contestualmente alla redazione del Doc.Fa. di cui sopra.

Il costo sopra indicato, da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, sarà decurtato dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX.

Q U E S I T O V I I I

Durante il sopralluogo peritale non veniva acquisita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto provvedeva a redigere tale elaborato sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle

caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente. Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari a F.

Q U E S I T O I X

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

M E T O D O D I R E T T O

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per

intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente “a capitalizzazione di reddito”, raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi. Il valore medio di tale saggio e da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un’oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all’immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi. La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Per tale stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Rosolini, e del Borsino Immobiliare, con riferimento alla tipologia degli immobili di tipo civile, affine a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari locali, molto più attinente all'andamento delle compravendite:

ABITAZIONI CIVILI				
Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	427,00	697,00	1,87	3,02
OMI	550,00	650,00	2,00	2,60

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Appartamento	130,41	100	130,41
Pozzo luce	2,26	10,00	0,23
Balconi	0,94	30	0,28
		TOTALE	130,92

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'edificio che lo contiene, sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del bene, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: un indicatore specifico pari a 581,00 €/mq;

STIMA INDIRETTA: un valore locativo pari a 2,37 €/mqxmese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO DIRETTO -

Immobile sito in:

ROSOLINI

prov. SR

VIA MANZONI 138

C.A.P. 96019

edificio

scala

piano

T

int.

Dati catastali

Foglio:

44

Particella:

4457

Subalterni:

4-5

Piano:

Terra

Categoria
catastale:

A/3

Consistenza
catastale:

123 mq

5,5 vani

Proprietà

CATAUDELLA GIUSEPPE e CATAUDELLA GIUSEPPINA

QUOTE: sub 4 (1/2 e 1/2) - sub 5 (7/8 e 1/8)

**Consistenza
(mq)**Superficie residenziale
coperta:

130,41

Superficie commerciale:

130,41

Balconi:

0,94

Superficie commerciale:

0,31

Altro:

0,00

Superficie commerciale:

0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi**Appartamento**

PIANO: terra (senza ascensore)

0,90

STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)

1,05

AFFACCIO: su più due lati

1,00

ESPOSIZIONE: discretamente assoluta

1,00

ALTEZZA SOFFITTI: superiore a cm 320

1,05

VISTA: prevalentemente ostacolata

0,95

REGIME LOCATIVO: assente

1,00

Edificio

TIPOLOGIA: non intensivo

1,00

STATO CONSERVATIVO: medio

1,00

SERVIZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi

1,00

SERVIZIO DI PORTIERATO: assente

1,00

Calcolo del valore di mercato**Elementi per
l'elaborazione del
calcolo**

a)

Valore medio unitario di mercato di zona:

€

581,00

b)

Superficie commerciale complessiva:

mq

130,92

c)

Prodotto dei coefficienti:

0,94

a) x b) x c)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =

€

71 500,65

SCHEDA DI VALUTAZIONE

- METODO INDIRETTO -

Immobile sito in:

ROSOLINI

prov. SR

VIA MANZONI 138

C.A.P. 96019

edificio

scala

piano

T

int.

Dati catastali

Foglio:

44

Particella:

4457

Subaltemi:

4-5

Piano:

Terra

Categoria
catastale:

A/3

Consistenza
catastale:

123 mq

5,5 vani

Proprietà

CATAUDELLA GIUSEPPE e CATAUDELLA GIUSEPPINA

QUOTE: sub 4 (1/2 e 1/2) - sub 5 (7/8 e 1/8)

Consistenza
(mq)Superficie residenziale
coperta:

130,41

Superficie commerciale:

130,41

Balconi:

0,94

Superficie commerciale:

0,31

Altro:

0,00

Superficie commerciale:

0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento

PIANO: terra (senza ascensore)

0,90

STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)

1,05

AFFACCIO: su più due lati

1,00

ESPOSIZIONE: discretamente assoluta

1,00

ALTEZZA SOFFITTI: superiore a cm 320

1,05

VISTA: prevalentemente ostacolata

0,95

REGIME LOCATIVO: assente

1,00

Edificio

TIPOLOGIA: non intensivo

1,00

STATO CONSERVATIVO: medio

1,00

SERVIZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi

1,00

SERVIZIO DI PORTIERATO: assente

1,00

Calcolo del valore di mercato

Elementi per
l'elaborazione del
calcolo

a) Valore locativo medio di zona: €/mqxmese

2,37

b) Superficie commerciale complessiva: mq

130,92

c) Prodotto dei coefficienti:

0,94

d) Spese di gestione: €

500,00

e) Saggio di capitalizzazione: %

4,44

f) Valore locativo annuo netto: €

2 999,96

f) / e)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =

€ 67 566,67

Il più probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 71.500,65

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 67.566,67

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 139.067,32 \times 1/2 = € 69.533,66$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale indicati al quesito VII, ovvero € 7.357,00;

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 69.533,66 - € 7.357,00 = € 62.196,66 \approx € 62.200,00$.

(diconsi Euro Sessantaduemiladuecento/00).

Conseguentemente, risulta un valore di mercato specifico pari a circa 470,00 €/mq ed un valore locativo mensile pari a circa € 270,00.

QUESITO X

Il lotto in oggetto è pignorato per l'intero, sebbene le quote dei due esecutati siano diverse. Per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica.

3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

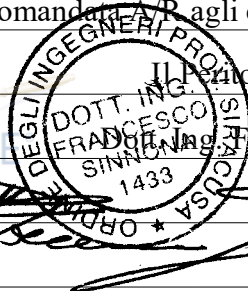
Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sugli immobili, si ritiene di conseguenza congruo, per il lotto in oggetto, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **62.200,00 Euro**.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito. Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione peritale, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari. All'uopo invita le parti a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza fissata, eventuali note in merito.

Il Perito Estimatore, infine, deposita la presente relazione peritale in modalità telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al procuratore del procedente e al Custode Giudiziario, e a mezzo raccomandata A/R agli esecutati.

Siracusa, 20/09/2025

Il Perito Estimatore



DOTT. ING. FRANCESCO SINNONA