



A r c h i t e t t o

L A U R A G I U F F R I D A

Studio di progettazione e design

v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR)

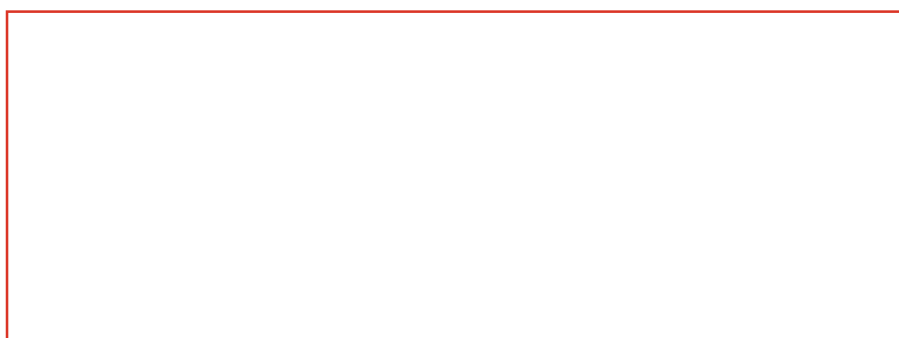
laura.giuffrida@archiworldpec.it

cellulare 339/8640404

Procedimento esecutivo immobiliare

Do Bank

Contro



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

R.G. 241/2018 E.I.

G.E Dott. DI STAZIO Maria Cristina



Studio Tecnico
Architetto Laura GIUFFRIDA
viale Mario Giardino, 31/a 96010 Sortino SR
p. Iva 01439180892

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Classificazione: **Appartamento** collocato al piano terra di una costruzione condominiale, a Siracusa, zona nord dell'abitato.



Comune
Indirizzo
Proprietà
Utilizzo

SIRACUSA
Via Marco Costanzo, 4
In condominio con altre unità.
In proprietà



Studio Tecnico
 Architetto Laura GIUFFRIDA
 viale Mario Giardino, 31/a 96010 Sortino SR
 p. Iva 0143918089

PREMESSA

In data 6 marzo 2019, la sottoscritta, dott. Arch. Laura Giuffrida, con studio tecnico a Sortino (SR), in viale Mario Giardino n. 31/A, iscritta presso l'Albo degli Architetti di Siracusa, con n. 473, in qualità di CTU del Tribunale di Siracusa, *esperto per la stima immobiliare, norme UNI 11558, certificato IMQ VI- 1901011- requisiti di competenza, abilità e competenza* era nominata, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Salomone, per procedere alla stima immobiliare dell'immobile, oggetto di esecuzione forzata, nel procedimento esecutivo promosso da Do Bank spa, contro [redacted] Provvedeva, a seguito del giuramento- prestatato in data 5 marzo 2019- all'esame della documentazione presente agli atti e, previa convocazione, accedeva all'immobile per rispondere ai quesiti e stimare l'appartamento oggetto di pignoramento.

L'immobile di proprietà dei debitori esecutati, signori [redacted]
 [redacted] così descritto, nell'atto di pignoramento:

*"piena proprietà dell'appartamento in Siracusa, via M. Costanzo n. 4, piano terra,
al foglio 33, particella 1260 sub. 3,
 categoria A/4, di 5,5 vani, rendita catastale di € 218,72".*

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, risultano le formalità gravanti sull'immobile, censito nel NCEU al **foglio 33, p.lla 1260 sub 3** e le formalità 1. e 4, così elencate nel documento.

1. Nota di trascrizione

Registro Generale n. 15619

Registro Particolare 12114 presentazione del 18/10/1993

Descrizione	COMPRAVENDITA
DATA	07/10/1993
Notaio	DI TRAPANI SARO
Sede	SIRACUSA



QUADRO B – IMMOBILI

Siracusa fgl.33 p.la 1260 s. 3 via Marco Costanzo, 4

A favore:

contro: REGIONE SICILIANA

4. Nota di trascrizione

Registro Generale n. 27396

Registro Particolare 15331 presentazione n. 96 del 02/11/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 DATA 28/10/2005
 Notaio MESSINA CONCETTA
 Sede SIRACUSA

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

.....

Sezione B - - immobili

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Immobile n. 1

Comune I754 Siracusa (SR)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana foglio 33 Particella 1260 Subalterno 3
 POPOLARE
 Indirizzo VIA M: COSTANZO
 Piano T

Sezione C – soggetti

A favore

Contro

Nella sezione D della descritta nota, di legge che:



“ SONO COMPRESI NELLA VENDITA TUTTI I DIRITTI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, GLI ONERI, I PESI E LE EVENTUALI SERVITU' INERENTI L'IMMOBILE VENDUTO, NONCHE' LA COMPROPRIETA' PROPORZIONALE DI TUTTI I CORPI COMUNI DELL'EDIFICIO A NORMA DI LEGGE, **AD ECCEZIONE DELL'AREA DI IMPIANTO DELL'EDIFICIO CHE RIMANE DI PROPRIETA' DEL DEMANIO REGIONALE.**

QUESITO DISPOSTO CON INCARICO DEL 5 MAGGIO 2023

Successivamente, alla data del 5 maggio 2023, nel verbale di Udienza, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, su richiesta del custode avv. Stella Messina- la quale rappresentava che ***agli atti non si rinviene la convenzione*** - disponeva che:

“...l'esperto nominato, unitamente al custode, provveda all'acquisizione della suddetta convenzione, assegnando a tal fine termine di giorni 60 per il deposito.”

ACQUISIZIONE DELLA CONVENZIONE, SECONDO QUANTO DISPOSTO DA TRIBUNALE

A seguito dell'incarico disposto, la sottoscritta CTU inviava tramite pec, all'Archivio Notarile di Siracusa, richiesta per acquisire la convenzione, secondo quanto disposto dal Tribunale (Allegato n. 1).

A seguito di successiva consultazione dei documenti disponibili presso l'Archivio Notarile, si acquisiva il documento, prodotto dall'Ufficio.

ULTERIORE INCARICO DISPOSTO, CON PROVVEDIMENTO DEL 20 OTTOBRE 2023

Successivamente, all'udienza del 20 ottobre 2023, dinanzi al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, l'avv. Stella MESSINA, rilevava che:



"...dall'esame della convenzione prodotta in atti, si evince che il bene è stato trasferito in proprietà ad eccezione dell'area di impianto dell'edificio che rimane di proprietà del demanio regionale".

Pertanto, sulla base di tale rilievo, "...il Giudice dell'Esecuzione, letti gli atti, ritenuto che dal tenore letterale della convenzione, versata in atti, possa inferirsi la titolarità in capo all'odierno esecutato del diritto di proprietà superficaria sul bene pignorato, e non di piena proprietà;

ritenuto che la suddetta circostanza non infici la validità del pignoramento;

*ritenuta, tuttavia, la necessità di **procedere ad una integrazione della stima;***

*ASSEGNA all'esperto estimatore nominato termine di giorni 60, dalla comunicazione del presente provvedimento, **per il deposito di elaborato integrativo, contenente l'indicazione del valore della sola proprietà superficaria**".*

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DISPOSTO
PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

A seguito dell'ulteriore incarico disposto, con provvedimento del 20 ottobre 2022, si trasmetteva istanza di accesso agli atti, al Comune di Siracusa ed all'Istituto **Autonomo Case Popolari** di Siracusa, al fine di conoscere se per tali fabbricati e relativi terreni, sono stati già determinati i prezzi di riscatto della proprietà superficaria. A tale richiesta, il Comune di Siracusa, con risposta inviata alla sottoscritta, tramite pec del 9 gennaio 2024, comunicava che **l'area di sedime del fabbricato, sul quale è collocato l'edificio condominiale, è di proprietà dell'IACP e sorge su area di demanio Regionale.**

Pertanto, in data 4 gennaio 2024, si trasmetteva, tramite pec, richiesta alla **Regione Sicilia**, richiedendo per tali fabbricati e- specificatamente per l'appartamento oggetto di esecuzione-



che lo stesso Ente provvedesse alla **“determinazione del valore della sola proprietà superficiaria”**, come richiesto dal Giudice.

A tale richiesta, dava celere riscontro la Regione Sicilia, con pec del 23 gennaio 2024, con la quale rispondeva che:

*“Facendo seguito alla nota prot. N. 300 del 04/01/2024 acquisita da questo servizio 7, si comunica alla S.V., che l’area di sedime dell’alloggio popolare di che trattasi, dalla visura storica per immobile rilasciata dal Catasto Fabbricati risulta in capo al Demanio della Regione Siciliana Ramo Lavori Pubblici, **che può essere riscattata a titolo di cessione gratuita ai sensi della legge regionale 9/6/1994 comma 1 art. 2.** Per quanto riguarda l’acquisto dell’area di impianto del suddetto fabbricato (aa.pp) dalle ricerche effettuate da questo Servizio, fino ad oggi, non è pervenuta nessuna istanza.*

Tanto si deve per gli adempimenti di competenza e si rimane a disposizione per ogni eventuale informazione e chiarimento.”

Il dirigente del Servizio

(dott.ssa. Giovanna Pilato”

LEGGE REGIONALE 9/6/1994 COMMA 1, ART. 2

Art. 2 Modalità di cessione delle aree

1. Le aree di sedime degli edifici comprendenti gli alloggi popolari e dei locali adibiti ad uso diverso dall’abitazione, di cui all’articolo 5 della legge regionale DOC I02175text 12 maggio 1975, n. 21, vengono cedute a titolo gratuito pro quota agli assegnatari contestualmente all’atto di trasferimento dell’alloggio o dei locali, mentre sono offerte in cessione gratuita agli attuali proprietari.

Tanto dovuto in adempimento all’incarico ricevuto.



Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** Richiesta pec inviata dalla sottoscritta CTU al Comune di Siracusa (Ufficio Espropriazioni) ed all'Istituto Autonomo Case Popolari del 15/12/2023;
- **ALLEGATO 2** Protocollo Comune di Siracusa all'accesso atti, del 15/12/2023;
- **ALLEGATO 3** Risposta pec Comune di Siracusa, alla sottoscritta, del 04/01/2024
- **ALLEGATO 4** accesso atti Regione Sicilia, pec del 04/01/2024
- **ALLEGATO 5** risposta pec Regione Sicilia, del 22/01/2024.

- Spese esenti sostenute ed onorario richiesto

Siracusa 25/01/2024

CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA

