

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare n°: 163/2025 R.G. Es.

Promossa da: ITACA SPV S.r.l.

Contro: Sigg.

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	Appartamento posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F, piano secondo
B	Garage posto in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F, piano terra



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	3
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.....	6
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
<i>I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento</i>	7
<i>II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali</i>	7
4. BENI IMMOBILI PIGNORATI	8
A. Appartamento posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano 2°	
<i>I. Individuazione del bene.....</i>	8
<i>II. Descrizione complessiva e sintetica del bene.....</i>	9
<i>III. Stato di possesso dell'immobile</i>	11
<i>IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente</i>	12
<i>V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente</i>	12
<i>VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....</i>	13
<i>VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene</i>	13
<i>VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).....</i>	13
<i>IX. Valutazione del bene</i>	14
<i>X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota</i>	17
B. Garage posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano terra	
<i>I. Individuazione del bene.....</i>	18
<i>II. Descrizione complessiva e sintetica del bene</i>	19
<i>III. Stato di possesso dell'immobile</i>	20
<i>IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente</i>	21
<i>V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente</i>	21
<i>VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene</i>	22
<i>VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene</i>	22
<i>VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).....</i>	22



IX.	<i>Valutazione del bene</i>	22
X.	<i>Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota</i>	26
RIEPILOGO DELLA STIMA		26
CONCLUSIONI		26



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Concita Cultrera**, a seguito del decreto di nomina del 17/07/2025 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°163/2025 presso il Tribunale di Siracusa, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 21/07/2025.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia Atto di Precetto a firma dell'Avv. Andrea Fioretti, legale di parte creditrice, del 03/03/2025, notificato ai debitori in data 05/03/2025;
- b) Copia Atto di pignoramento a firma dell'Avv. Andrea Fioretti, legale di parte creditrice, del 05/05/2025;
- c) Copia dell'istanza di vendita a firma dell'Avv. Andrea Fioretti, legale di parte creditrice, del 16/06/2025;
- d) Ispezione ipotecaria con trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 18/06/2025 presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio ai nn. 9231/12270;
- e) Copia certificazione notarile ventennale, redatta ai sensi della legge del 3 agosto 1998 n°302, a firma del Notaio Niccolò Tiecco Notaio in Perugia del 01/07/2025.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; la certificazione ventennale notarile, contenuta nel fascicolo telematico di parte procedente così come rappresentata dall'Avv. Andrea Fioretti, con studio in Palermo in Piazza Castelnuovo n°35 ed inerente il pignoramento immobiliare a favore di **ITACA SPV S.r.l.** contro [REDACTED]



[REDACTED], elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data del pignoramento immobiliare trascritto il 18/06/2025 al n°9231 di formalità.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono qui di seguito elencati:

A. Appartamento posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F int. 3 piano 2°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 33, p.lla 2862 sub. 18, cat. A/3, cl. 4 di vani 6,5 sup. catastale totale di mq 132, che risulta appartenere per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;

B. Garage posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 33, p.lla 2862 sub. 8, cat. C/6 cl. 4 di sup. catastale totale di mq 27, che risulta appartenere per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;

I beni immobili risultano essere pervenuti in data 19.07.2007 al Sig. [REDACTED] per atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia a rogito del Notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa del 06/04/2017 rep. 98778/19594, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/04/2017 al n.3451 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni, contro **L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l.** con sede in Siracusa per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria.

Al Comune di Siracusa pervenne per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa in data 27/02/2002 rep. 42953, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 25.07.2002 al n. 16111 di formalità a favore di Eden Società Cooperativa Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa per i diritti di 1/1 di proprietà



superficiaria, contro Comune di Siracusa con sede in Siracusa per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, seguitesi nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento:

1. **Ipoteca volontaria n°1205 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 1.728.000,00 di cui euro 864.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96363/17888;
2. **Ipoteca volontaria n. 1206 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 168.688,00 di cui euro 83.344,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96365/17889;
3. **Ipoteca volontaria n. 1373 del 19/08/2016**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, contro [REDACTED], per euro 100.907,00 di cui euro 67.270,92 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa in data 19/06/2017 rep. 99098/19804
4. **Pignoramento Immobiliare n. 9231 del 18/06/2025**, a favore di ITACA SPV s.r.l. con Sede in Conegliano(TV); richiedente Studio Legale MANNOCCI & FIORETTI, Lungotevere Arnaldo da Brescia 9/10- Roma, contro [REDACTED]; Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Siracusa in data 28/05/2025 rep. 2413.



2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere, in accordo con il Custode nominato Avv. Donatella Zappulla, all'avvio delle operazioni peritali sui luoghi, fissate per il giorno 08/09/2025 alle ore 11:00. Accolti dal debitore nella persona del [REDACTED] [REDACTED] effettuavo accurato rilievo fotografico e metrico dei beni oggetto della presente perizia, con l'ausilio delle piante catastali in mio possesso e già estratte telematicamente dal *Sister* telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa. Al termine delle operazioni, redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali*, All. "A").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto faceva richiesta il 15/09/2025, tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, di accesso agli atti per le ricerche urbanistiche del caso (*Doc. urbanistica - Richiesta accesso atti*, All. "C") ricevendo in data 10/10/2025 ed in data 15/10/2025 tutta la documentazione utile ad espletare l'incarico conferitomi.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni attraverso il *Sister* telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.



3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili:

A. Appartamento posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F int. 3 piano 2°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 33, p.lla 2862 sub. 18, cat. A/3, cl. 4 di vani 6,5 sup. catastale totale di mq 132, che risulta appartenere per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;

B. Garage posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 33, p.lla 2862 sub. 8, cat. C/6 cl. 4 di sup. catastale totale di mq 27, che risulta appartenere per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;

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

L'analisi dei dati specificati nella certificazione ventennale notarile in atti, confrontati con quelli derivanti dalla documentazione catastale aggiornata estratta dallo scrivente e con quanto rilevato sui luoghi dallo scrivente, ha evidenziato l'esatta corrispondenza degli stessi.



4. BENE IMMOBILE PIGNORATO

A. Appartamento posto in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano 2°

I . Individuazione del bene

Appartamento adibito a civile abitazione, sito in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F, al piano 2° di un immobile residenziale a quattro piani fuori terra, oltre il piano terra, denominato "Condominio Eden"; l'immobile oggetto di perizia risulta confinante a nord, est, sud ed ovest con area condominiale comune.

Presenta esposizione eliotermica a nord-est e sud-ovest ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 05' 45.85''
- Longitudine N : 15° 17' 22.32''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale- Immobile A, Visura, All. "B"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	33	2862	18	A/3	4	6,5 vani	Totale: 132m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 704,96
Indirizzo: Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F			piano: 2°;					

In proprietà superficiaria a:

1. [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;
2. [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in Zona C6a "Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione" del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa: sono aree impegnate da Programma Costruttivo di edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n°25/93, approvati dalla Giunta Municipale (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica*, All. "C").

Il fabbricato residenziale cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato costruita con regolare concessione edilizia rilasciata alla Cooperativa "L' EDEN SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." con sede in Siracusa (SR), Via Magellano n. 28/A, inserita nel programma di edilizia convenzionata e agevolata per l'insediamento di n°8 alloggi del Comparto C1/1 di Via Conigliaro.

La convenzione urbanistica con il Comune di Siracusa del 04/06/2009, a rogito Dott. Emanuele Pensavalle, rep. n.88273, n.72642 di raccolta, fu registrata e trascritta a Siracusa in data 10/06/2009 al n.3218. Ad espletamento di quanto richiesto dal G.E. in seno al mandato, si riporta quanto enunciato nella convenzione stessa in riferimento all'eventuale cessione a terzi degli alloggi: *"... il prezzo di prima cessione verrà stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1998 e dell'8 agosto 2003, quest'ultimo pubblicato sulla GURS del 12/9/2003, e successive modifiche ed integrazioni Art. 9 Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del succitato Decreto Assessoriale 8 agosto 2003, e successive modifiche ed integrazioni, indicato al superiore art. 8, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1% (uno per cento) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate in precedenza dal cedente"* (Convenzione urbanistica - All. "F").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con complessi residenziali di edilizia popolare, convenzionata ed agevolata di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto presenta accesso dal pianerottolo condominiale, con ingresso direttamente sull'ampio soggiorno (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°1 e 2 All. "D"*) su cui si apro-



no verso destra, attraverso una grande porta vetrata a due ante scorrevoli, la cucina (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°3, All. "D"*); frontalmente all'ingresso è il corridoio-disimpegno che conduce alla zona notte (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°4, All. "D"*), composta da due camere singole (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°5, All. "D"*) e dalla camera matrimoniale (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°6, All. "D"*). Completano l'appartamento il bagno principale (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°7, All. "D"*) ed il secondo bagno con annessa piccola lavanderia (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°8, All. "D"*).

L'appartamento presenta inoltre un balcone sul lato ovest su cui si apre il soggiorno (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°9, All. "D"*) ed un balcone sul lato est su cui si affacciano la cucina e la lavanderia (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°10, All. "D"*).

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da telaio di pilastri e travi in cemento armato e solai interpiano laterocementizi; i tamponamenti sono in laterizio forato in doppia fila con interposta camera d'aria, mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato da 8 cm; l'appartamento oggetto di pignoramento, in particolare, si presenta completo di tutte le finiture e degli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da grès ceramico di formato rettangolare allungato effetto legno (circa cm 20x80), mentre i servizi igienici e la lavanderia presentano rivestimenti in grès ceramico a parete di altezza variabile e di vario formato. L'appartamento presenta controsoffittatura nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno, con faretti incassati; i muri ed i soffitti interni risultano tinteggiati con pittura civile lavabile in vari colori.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato ad un'anta a battente color bianco laccato mentre gli infissi esterni, in alluminio, presentano doppia anta interna color bianco latte a battente e/o scorrevole con vetrocamera e persiana a doppia anta esterna a lamelle orientabili color marrone. L'intera unità immobiliare si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo.

All'esterno i prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti a tonachina nei colori sabbia e tortora (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°11, 12, 13, All. "D"*), mentre i due balconi si presentano pavimentati e ben manutentati.



L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia alimentata a gas metano di città, mentre l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento è costituito da pompe di calore con unità interne ("split") installate nel soggiorno e nelle tre camere da letto.

Dal rilievo fotografico, raffrontato agli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siracusa, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.U.	
Ingresso - soggiorno (H interna ml 2,70)	<i>mq 27,60</i>
Cucina (H interna ml 2,70)	<i>mq 17,00</i>
Corridoio- disimpegno (H interna ml 2,70)	<i>mq 5,85</i>
Bagno - Lavanderia (H interna ml 2,80)	<i>mq 5,20</i>
Bagno(H interna ml 2,80)	<i>mq 5,60</i>
Camera matrimoniale(H interna ml 2,80)	<i>mq 15,54</i>
Camera singola(H interna ml 2,80)	<i>mq 11,34</i>
Camera singola(H interna ml 2,80)	<i>mq 12,04</i>
Ripostiglio(H interna ml 2,80)	<i>mq 2,52</i>
S.N.R.	
Balcone ovest	<i>mq 11,16</i>
Balcone est	<i>mq 9,14</i>

E quindi:

- **Superficie utile commerciale (S.U.)** al netto dei muri = **mq 102,70**;
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = **mq 20,45**
- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0,25): $mq\ 26,96 \times 0,25 = mq\ 5,12$
- **Superficie commerciale totale** (Sup. utile comm. + sup. n.r. comm. ragg.): $mq\ 102,70 + mq\ 5,12 = mq\ 107,82$ ed in cifra tonda **mq 108,00**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'estratto dell'Atto di assegnazione degli alloggi (*Atto di assegnazione degli alloggi*, All. "E"), risulta essere in proprietà per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni, che vi coabitano con la propria famiglia.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria n°1205 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 1.728.000,00 di cui euro 864.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96363/17888;
2. **Ipoteca volontaria n. 1206 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 168.688,00 di cui euro 83.344,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96365/17889;
3. **Ipoteca volontaria n. 1373 del 19/08/2016**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, contro [REDACTED]
[REDACTED], per euro 100.907,00 di cui euro 67.270,92 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa in data 19/06/2017 rep. 99098/19804
4. **Pignoramento Immobiliare n. 9231 del 18/06/2025**, a favore di ITACA SPV s.r.l. con Sede in Conegliano(TV); richiedente Studio Legale MANNOCCHI & FIORETTI, Lungotevere Arnaldo da Brescia 9/10 – Roma, [REDACTED]



████████████████████; Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Siracusa in data 28/05/2025 rep. 2413.

Per quel che concerne il condominio, da informazioni rese dall'Amministratore del "Condominio Eden", alla data del 27/10/2025, risultano due quote inerenti le rette dei mesi di settembre ed ottobre non pagate dal debitore ██████████ per un totale di € 92,00; l'importo annuo della quota condominiale è quindi di € 46,00 (*Resoconto Amministratore Condominio Eden* - All. "G").

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona C6a "Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione" del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa: sono aree impegnate da Programma Costruttivo di edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n°25/93, approvati dalla Giunta Municipale (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica*, All. "C").

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo scrivente ha rintracciato la Concessione Edilizia n°152/10 del 07.06.2010 rilasciata alla Ditta richiedente "L'EDEN SOC. COOP. a r.l." per la realizzazione di n°8 alloggi nel Comprensorio C1/1 di Via Conigliaro (*Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°152 del 07.06.2010* - All. "C").

Le ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, hanno consentito di reperire la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) trasmessa al Comune di Siracusa, in data 09.03.2017, prot. n° 0029567 dal Sig. Colucci Mario, in qualità di presidente della Cooperativa Edilizia "L'Eden a.r.l." ed asseverata dall'Ing. Antonino Tarascio in data 07.03.2017 (*Doc. urbanistica - S.C.A.*, All. "C").

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Nessuna irregolarità urbanistica e/o edilizia rilevata.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa, allegato all'atto di assegnazione degli alloggi, è l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E., All. "H").



IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è ottima, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi: l'immobile ricade in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Siracusa, ma il quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare buona, con abitazioni e complessi residenziali di edilizia popolare, convenzionata ed agevolata di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 1.200,00/mq e quindi:

$$€ 1.200,00 \times mq 108,00 = \underline{€ 129.600,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2025* unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni civili: € 1.250,00/mq)

$$E \text{ quindi: } € 1.250,00 \times mq 108,00 = \underline{€ 135.000,00}$$



Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile il prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto pari a **€ 6,30 al mq** = $6,30 \times \text{mq } 108,00 = € 680,40$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 680,40 \times 12 \text{ mesi} = € 8.165,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 8.165,00 - (€ 8.165,00 \times 0,25) = € 8.165,00 - € 2.041,00 = € 6.124,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 6.124,00 \div 0,045 = € 136.100,00 \text{ ed in cifra tonda } \underline{\underline{€ 136.000,00}}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(\underline{\underline{€ 129.600,00}} + \underline{\underline{€ 135.000,00}} + \underline{\underline{€ 136.000,00}}) / 3 = € 133.533,33 \text{ ed in cifra tonda } \underline{\underline{€ 134.000,00.}}$$

$$\text{Valore unitario} = 134.000,00 / \text{mq } 108,00 = \underline{\underline{€ 1.240,74/\text{mq}}}$$

La stima della presente relazione di consulenza, ha però per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato della **proprietà superficiaria** dell'appartamento oggetto di pignoramento. La **proprietà superficiaria** in questione è una titolarità derivata dall'acquisto di una costruzione già ultimata e sorta su un terreno rimasto di proprietà altrui. Pertanto il titolare pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo ha una **titolarità limitata nel tempo**.

Il tempo della titolarità è stabilito nella **convenzione**, redatta ai sensi dell'art. 35 della l. 22.10.71 n. 865, tra il Comune di Siracusa e "L' EDEN SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." con sede in Siracusa (SR), Via Magellano n. 28/A che stabilisce il diritto di superficie in **99 anni a partire dalla da-**



ta di occupazione. L'inizio lavori per la realizzazione per la realizzazione di n°8 alloggi di edilizia agevolata convenzionata da realizzare nel comparto C1/1 di Via Conigliaro, risale al 10.12.2010 (*Doc. urbanistica – Comunicazione inizio lavori, All. "C"*).

Pertanto ad oggi, il diritto è valido ancora per **84 anni**. Di seguito, per la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria dei cespiti in oggetto si procederà attraverso il **metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni**:

$$[a (q^n - 1) / r q^n] + (Vr / q^n)$$

a: *canone annuo di affitto netto*

r: *saggio di capitalizzazione*

q = $1 + r$

n: *durata del diritto di superficie*

Vr: *valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato*

Per ottenere tutti i dati necessari alla formula precedente si opererà ranno i necessari calcoli organizzati in paragrafi distinti

Determinazione **saggio r da fonti indirette**: considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche posizionali ed intrinseche ed estrinseche del bene, si può affermare che **il valore della locazione**, per l'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, è pari a **€ 6,30 mq x n°12 mesi**, mentre un valore di mercato pari **€ 1.240,74/mq**.

Segue, pertanto:

- 1) un **reddito lordo annuo** pari a **€ 75,6** x mq annuo;
- 2) **Saggio r** (indicatore di redditività) pari al **7,56%**;

Avremo pertanto:

a lordo = **6,30 €/mq mese x 108 mq x 12 mesi** = € 8.165,00

a netto = 8.165,00 – le spese calcolate in media del **25%** = € 8.165,00 – 2.041,00 = **€ 6.124,00**

r = **7,56%** come determinato nel paragrafo precedente



$$q = 1 + 0,0756 = \mathbf{1,0756}$$

$n = \mathbf{84}$ anni come descritto in dettaglio in premessa

$V_r = \mathbf{134.000,000}$ come determinato con la stima

Pertanto , dalla formula $[a (q^n - 1) / r q^n] + (V_r / q^n)$, avrò:

$$[6.124 * (455,68 - 1) / 0,0756 * 455,68] + (134.000,00 / 455,68) =$$

$$6.124,00 * (454,68 / 0,0756 * 455,68) + 294,07 =$$

$$6.124,00 * 454,68 / 34,45 + 294,07 =$$

$$6.124,00 * 13,20 + 294,07 =$$

$$= 81.130,87 \text{ ed in cifra tonda} = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 81.200,00}}}$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile ed in proprietà per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni si valuta in totale in **€**
81.200,00 (diconsieuroottantunomiladuecento,00).



B. Garage posto in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F piano terra**I. Individuazione del bene**

Garage sito in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F, al piano terra di un immobile residenziale a quattro piani fuori terra, oltre il piano terra, denominato "Condominio Eden"; l'immobile oggetto di perizia risulta confinante a nord, est, sud ed ovest con area condominiale comune.

Presenta esposizione eliotermica a sud-est ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 05' 45.85''
- Longitudine N : 15° 17' 22.32''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale - Immobile B, Visura storica, All. "B"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	33	2862	8	C/6	4	23 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 138,98
Indirizzo: Via Giuseppe Maria Danieli n°6/G			piano: T;					

In proprietà superficiaria a:

1. [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;
2. [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni.

Si precisa che l'immobile, benché indicato sui documenti catastali e su quelli inerenti il pignoramento al civico n°6/F, ha anche ingresso carrabile dal civico n°6/G.



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in Zona C6a "Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione" del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa: sono aree impegnate da Programma Costruttivo di edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n°25/93, approvati dalla Giunta Municipale (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica*, All. "C").

Il fabbricato residenziale cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato costruita con regolare concessione edilizia rilasciata alla Cooperativa "L' EDEN SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." con sede in Siracusa (SR), Via Magellano n. 28/A, inserita nel programma di edilizia convenzionata e agevolata per l'insediamento di n°8 alloggi del Comparto C1/1 di Via Conigliaro.

La convenzione urbanistica con il Comune di Siracusa del 04/06/2009, a rogito Dott. Emanuele Pensavalle, rep. n.88273, n.72642 di raccolta, fu registrata e trascritta a Siracusa in data 10/06/2009 al n.3218. Ad espletamento di quanto richiesto dal G.E. in seno al mandato, si riporta quanto enunciato nella convenzione stessa in riferimento all'eventuale cessione a terzi degli alloggi: *"... il prezzo di prima cessione verrà stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1998 e dell'8 agosto 2003, quest'ultimo pubblicato sulla GURS del 12/9/2003, e successive modifiche ed integrazioni Art. 9 Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del succitato Decreto Assessoriale 8 agosto 2003, e successive modifiche ed integrazioni, indicato al superiore art. 8, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1% (uno per cento) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate in precedenza dal cedente"* (Convenzione urbanistica - All. "F").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con complessi residenziali di edilizia popolare, convenzionata ed agevolata di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Il garage presenta accesso pedonale dal civico 6/F ed accesso carrabile dal civico 6/G di Via Giuseppe Maria Danieli (*Doc. fotografica, Immobile B Fot. n°1 All. "D"*); è posto sul retro dello stabile



condominiale, lì dove insistono anche altri garages condominiali (*Doc. fotografica, Immobile B Fot. n°2, 3, 4 All. "D"*). Si mostra ben rifinito, tinteggiato e completo di impianto elettrico a norma e punto acqua.

La pavimentazione interna è costituita da grès ceramico, con porta basculante in ferro-alluminio per l'ingresso carrabile (avente larghezza di c.ca ml 2,60); il prospetto esterno risulta ben rifinito a tonachina nei colori sabbia e bianco.

Il bene oggetto del pignoramento, benchè utilizzato dal debitore piu' come deposito che come garage-autorimessa, si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo.

Dal rilievo fotografico, raffrontato agli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siracusa, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.N.R.	
Garage (H= 4,00 ml)	mq 24,36

E quindi:

- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.) = mq 24,36**
- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0,50): $\text{mq } 24,36 \times 0,50 = \text{mq } 12,18$

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'estratto dell'Atto di assegnazione degli alloggi (*Atto di assegnazione degli alloggi, All. "E"*), risulta essere in proprietà per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni, che vi coabitano con la propria famiglia.



IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria n°1205 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 1.728.000,00 di cui euro 864.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96363/17888;
2. **Ipoteca volontaria n. 1206 del 10/07/2015**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, per euro 168.688,00 di cui euro 83.344,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, in data 06/07/2015 rep. 96365/17889;
3. **Ipoteca volontaria n. 1373 del 19/08/2016**, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro L'Eden Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Siracusa, contro [REDACTED], per euro 100.907,00 di cui euro 67.270,92 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa in data 19/06/2017 rep. 99098/19804
4. **Pignoramento Immobiliare n. 9231 del 18/06/2025**, a favore di ITACA SPV s.r.l. con Sede in Conegliano(TV); richiedente Studio Legale MANNOCCI & FIORETTI, Lungotevere Arnaldo da Brescia 9/10 – Roma, contro [REDACTED]; Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Siracusa in data 28/05/2025 rep. 2413.

Per quel che concerne il condominio, da informazioni rese dall'Amministratore del "Condominio Eden", alla data del 27/10/2025, risultano due quote inerenti le rette dei mesi di settembre ed ottobre non pagate dal debitore [REDACTED], per un totale di € 92,00; l'importo



annuo della quota condominiale è quindi di € 46,00 (*Resoconto Amministratore Condominio Eden - All. "G"*).

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona C6a "Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione" del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa: sono aree impegnate da Programma Costruttivo di edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n°25/93, approvati dalla Giunta Municipale (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "C"*).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo scrivente ha rintracciato la Concessione Edilizia n°152/10 del 07.06.2010 rilasciata alla Ditta richiedente "L'EDEN SOC. COOP. a r.l." per la realizzazione di n°8 alloggi nel Comprensorio C1/1 di Via Conigliaro (*Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°152 del 07.06.2010 - All. "C"*).

Le ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, hanno consentito di reperire la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) trasmessa al Comune di Siracusa, in data 09.03.2017, prot. n° 0029567 dal Sig. Colucci Mario, in qualità di presidente della Cooperativa Edilizia "L'Eden a.r.l." ed asseverata dall'Ing. Antonino Tarascio in data 07.03.2017 (*Doc. urbanistica - S.C.A., All. "C"*).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Nessuna irregolarità urbanistica e/o edilizia rilevata.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Non necessita l'attestazione di prestazione energetica A.P.E.: il garage rientra nella casistica di immobile esente da tale obbligo di certificazione.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è ottima, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi: l'immobile ricade in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Siracusa. L'intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare buona, con abitazioni e



complessi residenziali di edilizia popolare, convenzionata ed agevolata di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800,00/mq e quindi:

$$€ 800,00 \times mq 12,18 = \underline{€ 9.744,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2025* unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore max di mercato

(Tipologia: abitazioni civili: € 850,00/mq)

$$\text{E quindi: } € 850,00 \times mq 12,18 = \underline{€ 10.353,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile il prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto pari a **€ 4,00 al mq** = $4,00 \times mq 12,18 = € 48,72$ ed in cifra tonda € 50,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:



$$€ 50,00 \times 12 \text{ mesi} = € 600,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 15%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 600,00 - (€ 600,00 \times 0,15) = € 600,00 - € 90,00 = € 510,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 510,00 \div 0,045 = € 11.333,33 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 11.300,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(\underline{€ 9.744,00} + \underline{€ 10.353,00} + \underline{€ 11.300,00})/3 = 10.465,66 \text{ ed in cifra tonda } € \underline{€ 10.500,00}.$$

$$\text{Valore unitario} = 10.500,00/\text{mq } 12,18 = \underline{€ 862,07/\text{mq}}$$

La stima della presente relazione di consulenza, ha però per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato della **proprietà superficiaria** dell'appartamento oggetto di pignoramento. La **proprietà superficiaria** in questione è una titolarità derivata dall'acquisto di una costruzione già ultimata e sorta su un terreno rimasto di proprietà altrui. Pertanto il titolare pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo ha una **titolarità limitata nel tempo**.

Il tempo della titolarità è stabilito nella **convenzione**, redatta ai sensi dell'art. 35 della l. 22.10.71 n. 865, tra il Comune di Siracusa e "L' EDEN SOC. COOP. EDILIZIA A R.L." con sede in Siracusa (SR), Via Magellano n. 28/A che stabilisce il diritto di superficie in **99 anni a partire dalla data di occupazione**. L'inizio lavori per la realizzazione per la realizzazione di n°8 alloggi di edilizia agevolata convenzionata da realizzare nel comparto C1/1 di Via Conigliaro, risale al 10.12.2010 (*Doc. urbanistica – Comunicazione inizio lavori*, All. "C").

Pertanto ad oggi, anno 2025, il diritto è valido ancora per **84 anni**. Di seguito, per la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria dei cespiti in oggetto si procederà attraverso il **metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni**:



$$[a (q^n - 1) / r q^n] + (Vr / q^n)$$

a: *canone annuo di affitto netto*

r: *saggio di capitalizzazione*

q = 1 + r

n: *durata del diritto di superficie*

Vr: *valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato*

Per ottenere tutti i dati necessari alla formula precedente si operano i necessari calcoli organizzati in paragrafi distinti

Determinazione **saggio r da fonti indirette**: considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche posizionali ed intrinseche ed estrinseche del bene, si può affermare che **il valore della locazione**, per l'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, è pari a **€ 4,00 mq x n°12 mesi**, mentre un valore di mercato pari **€ 862,07 mq**.

Segue, pertanto:

- 1) un **reddito lordo annuo** pari a **€ 48,00** x mq annuo;
- 2) **Saggio r** (indicatore di redditività) pari al **4,80 %**;

Avremo pertanto:

a lordo = **4,00 €/mq** mese x **12,18 mq** x **12 mesi** = c.ca € 584,00

a netto = € 584,00 – le spese calcolate in media del 20% = € **467,00**

r = **4,80 %** come determinato nel paragrafo precedente

q = 1+r= 1 + 0,048= **1,048**

n = **84** anni come descritto in dettaglio in premessa

Vr = **10.500,00** come determinato con la stima

Pertanto, dalla formula **$[a (q^n - 1) / r q^n] + (Vr / q^n)$** , avrò:

$[467,00 * (1,048^{84} - 1) / 0,048 * 1,048^{84}] + (10.500,00 / 1,048^{84}) =$

$4967,00 * (50,32 / 2,46) + 204,60 =$



$467,00 * 20,45 + 204,60 = € 9.754,00$ ed in cifra tonda **€ 9.750,00**

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile ed in proprietà per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni si valuta in totale in **€ 9.800,00 (diconsieuronovemilaottocento,00).**

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		Valutazione complessiva
ID	Descrizione del bene	Euro
A	1/1 Abitazione civile posta in Siracusa in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F , piano 2°	€ 81.200,00
B	1/1 Garage posto in Via Giuseppe Maria Danieli n°6/F, piano terra	€ 9.800,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesperte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

II C.T.U.
Arch. Stefano D'Amico
Arch. Stefano D'AMICO
2005




La presente relazione si compone di n°57 pagine e di n°8 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H") e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.

Allegati:

- "A": Verbale delle operazioni peritali
- "B": Documentazione catastale

Immobile A

- ✓ Visura storica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale

Immobile B

- ✓ Visura storica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale

- "C": Documentazione Urbanistica (Immobili A e B)
 - ✓ Richiesta accesso atti
 - ✓ Concessione edilizia n°152/2010.
 - ✓ S.C.A. (segnalazione certificata per l'Agibilità) del 09.03.2017;
 - ✓ Comunicazioni di inizio lavori del 10.12.2010;
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica;

- "D": Documentazione fotografica:

Immobile A;

Immobile B

- "E": Copia Titolo di proprietà – Atto di assegnazione (Immobili A e B)
- "F": Convenzione Urbanistica del 04/06/2009;
- "G": Resoconto Amministratore Condominio Eden;
- "H": A.P.E.(Attestazione di prestazione energetica).



ALLEGATO “A”

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI



ALLEGATO “B”

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Immobile **A.**



Visura storica



Estratto di mappa



Planimetria catastale



Immobile B.



Visura storica



Estratto di mappa



Planimetria catastale



ALLEGATO “C”

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Richiesta accesso atti



Concessione edilizia n°152/2010



*S.C.A. (segnalazione certificata per l'Agibilità) del
09.03.2017*



Comunicazione inizio lavori del 10.12.2010



Certificato di destinazione urbanistica



ALLEGATO “D”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immobile A.



Fot.n°1: Ingresso-Soggiorno



Fot.n°2: Ingresso- Soggiorno





Fot.n°3: Cucina



Fot.n°4: Disimpegno-corridoio





Fot.n°5: Camera singola



Fot.n°6: Camera matrimoniale





Fot.n°7: Bagno



Fot.n°8: Bagno lavanderia





Fot.n°9: Balcone lato ovest



Fot.n°10: Balcone lato est





Fot.n°11: Prospetto est



Fot.n°12: Prospetto est – ingresso portone principale





Fot.n°12: Prospetto ovest



Immobile B.

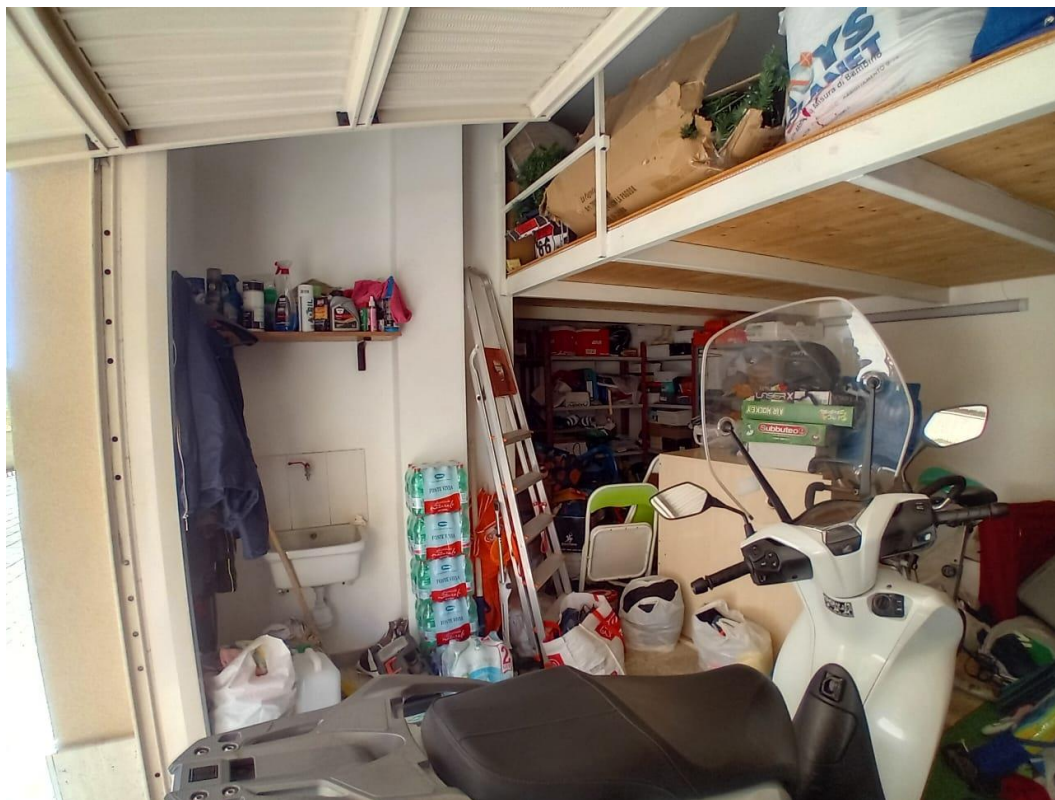


Fot.n°1: Ingresso carrabile civico n°6/G



Fot.n°2: prospetto Ovest con il garage sulla destra





Fot.n°3: garage interno



Fot.n°4: garage interno



ALLEGATO “E”

COPIA TITOLO DI PROPRIETA' – ATTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI



ALLEGATO “F”

CONVENZIONE URBANISTICA DEL 04/06/2009



ALLEGATO “G”

RESOCONTO AMMINISTRATORE CONDOMINIO EDEN



ALLEGATO “H”

A.P.E. (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

