TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 198/2019 R.G.

Promossa da: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro: [redacted]

AGGIORNAMENTO

DELLA RELAZIONE DI STIMA

Siracusa, 16 marzo 2026

il C.T.U.:

Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b

INDICE

1. Premessa pag. 3
2. Risposta ai quesiti pag. 4
3. Conclusioni pag. 7

ALLEGATI

Allegato A: lettere inviate dal C.T.U.

Allegato B: Convenzione tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Edilizia “ANIA”.

Allegato C: attestazioni e certificazioni rilasciati dal Comune di Siracusa.

Allegato D: copia atto di prima assegnazione dell’immobile.

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N°198/2019 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Concita Cultrera, mi conferì l'incarico di stimare i beni pignorati di proprietà [redacted], a favore dell'istituto bancario BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C..

In data 21 febbraio 2020 depositai la relazione tecnica relativa all'incarico di cui sopra.

Successivamente il Giudice, nel corso dell'udienza del 21 maggio 2024, *ritenuto necessario un aggiornamento della relazione di stima alla luce della rettifica del pignoramento e del diritto pignorato e tenuto conto che trattasi di immobile da edilizia convenzionata, ha disposto che l'esperto già nominato rinnovi la stima dell'immobile specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indichi:*

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 I.A.C.P. ecc.);*
4) *La sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'arrt. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);*
5) *I costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).*

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b

2. RISPOSTA AI QUESITI

I beni pignorati, costituiti da un appartamento e da un garage distinti al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32 particella 1358, rispettivamente al sub 101 e 196, insistono in una palazzina facente parte della Cooperativa Edilizia "ANIA" e pertanto rientrano nella nozione di edilizia convenzionata-agevolata (si veda art. 13 della Convenzione stipulata tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Edilizia "ANIA" prodotta in allegato B alla presente relazione).

2.1 RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

In data 13 ottobre 2025 ho chiesto al Comune di Siracusa il rilascio della Convenzione stipulata dal Comune di Siracusa con la Società Cooperativa ANIA ARL.
A seguito della sopraccitata istanza il Comune di Siracusa ha rilasciato la Convenzione (prodotta in allegato B) che il Comune di Siracusa stipulò il 29 settembre 1981 con la Cooperativa Edilizia "ANIA" per la durata di anni 99. La Convenzione riguardava la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sull'area avente un'estensione di mq 20.940, di cui mq 14.708 per la costruzione e a servizio degli alloggi e, mq 6.232 destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
L'art. 12 della sopraccitata Convenzione chiarisce che *la costituzione del diritto di superficie è rinnovabile alla scadenza della convenzione stessa per un ulteriore periodo di anni 99 a richiesta della Cooperativa, da formularsi almeno due anni prima della scadenza. Il corrispettivo dovrà essere determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentata delle spese previste per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni. L'ammontare di dette spese risulterà da una stima dell'Ufficio Tecnico comunale.*

2.2 RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Dalla Convenzione prodotta in allegato B si evince che la stessa è stata registrata a Siracusa il 2.10.1991 al n. 4751.

2.3 RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, lo stesso è indicato agli artt. 13 e 14 della Convenzione. In particolare l'art. 13 riguarda la prima

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b

cessione, mentre l'art. 14 tratta le successive alienazioni. In particolare per quanto attiene le successive alienazioni, l'art. 14 precisa che *il prezzo iniziale potrà essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della convenzione, tenendo conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio: a) dalla data del certificato di abitabilità fino al 5° anno: 0%; dal 6° anno al 25°: 1% annuo.*

Per quanto attiene l'eventuale: divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti e la prelazione in favore dello IACP, che l'ill.mo Giudice mi ha chiesto evidenziare, nulla si evince dalla Convenzione.

Pertanto, con istanza del 26.01.2026, ho chiesto al Comune di Siracusa, Ufficio Servizi Espropriazioni la valutazione del prezzo massimo di cessione degli immobili pignorati e tutte le altre informazioni che non mi è stato possibile dedurre dalla Convenzione.

Il Comune di Siracusa, ha risposto alla superiore istanza con comunicazione del 19.02.2026, prodotta in allegato C, nella quale ha certificato che l'immobile potrà essere alienato al prezzo non superiore del limite di 116.262,75 Euro, ma che in ogni caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della Legge Regionale Sicilia 2 Ottobre 2020 n.21, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione, nonché di eventuali diritti di prelazione, previsti nella convenzione stipulata in data 29/09/1981, sono decaduti in quanto sono trascorsi oltre venticinque anni dalla data di stipula medesima.

2.4 – 2.5 RISPOSTA AL QUARTO E QUINTO QUESITO

Per quanto attiene la sussistenza di affrancazione, ho chiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa, con istanza del 18.12.2025, la verifica dell'eventuale eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e, in caso negativo, la valutazione ad oggi dell'importo del riscatto del diritto di superficie.

Il Comune di Siracusa, Settore Edilizia Privata, ha risposto alla superiore istanza con comunicazione del 26.01.2026, prodotta in allegato C, in cui ha chiarito che *non risulta essere stata sottoscritta alcuna transazione per la risoluzione della quota pro parte fra la Ditta intestataria dell'immobile ed il Comune di Siracusa, che non risulta altresì in atti richiesta antecedente di determinazione dell'importo ai fini dell'affrancazione e/o procedura di affrancazione esitata e che l'importo finalizzato al riscatto della proprietà*

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b

superficiaria ed all'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione viene determinato in complessivi ***Euro 4.969,35****.*

3. CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto certificato dal Comune di Siracusa, in particolare che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di vendita, nonché che eventuali diritti di prelazione, sono decaduti, ritengo di poter confermare la stima degli immobili eseguita nella relazione depositata il 21 febbraio 2020:

- valore complessivo dell'appartamento pignorato è pari ad Euro 73.500;

- valore complessivo dell'box auto pignorato è pari ad Euro 7.500.

Evidenzio altresì che l'importo finalizzato al riscatto della proprietà superficiaria ed all'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione è stato determinato dal Comune di Siracusa in complessivi **Euro 4.969,35**.

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

Firmato Da: SONIA DI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a899bc0e7cbb9da44a25c8ba1373d0b