

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.249/2019 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO S.p.A., n.q. di procuratrice di INTESA
SANPAOLO S.p.A. e, per essa, INTRUM ITALY S.p.A.,
con l'avv. Sebastiano Di Luciano

CREDITORE INTERVENUTO: Condominio "CASA GIOVANI, 86",
con l'avv. Gianfranco Bellassai

DEBITORI: sig. GIUSEPPE SCIRE'
sig.ra LUCIA REALE

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE TECNICA

per accertamento dello stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA

VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
TEL.: 3271686107

E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT

PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)



1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	2
2.1. Accertamento della circostanza che il valore attribuito all'immobile indicato nella relazione di stima in atti si riferisca al valore della piena proprietà, ovvero a quello della proprietà superficiaria.....	2
2.2. Valutazione degli immobili: valore del diritto di piena proprietà, aggiornamento della stima.....	6
2.2.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	7
2.2.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	8
2.2.3. Mediazione tra i valori ottenuti.....	9
2.3. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.....	9
2.4. Valutazione degli immobili: valore del diritto di proprietà superficiaria.....	10
2.4.1. Prezzo massimo di cessione degli immobili e costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.....	11
2.4.2. Determinazione del valore del diritto di proprietà superficiaria degli immobili.....	11
3. NOTA DI CHIUSURA.....	12
4. ELENCO ALLEGATI.....	12



**RELAZIONE TECNICA**

OGGETTO: procedura n.249/2019 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. n.q. di procuratrice di INTESA SANPAOLO S.p.A. (e per essa INTRUM ITALY S.p.A.) ed altri intervenuti, nei confronti di GIUSEPPE SCIRE' e LUCIA REALE.



1. PREMESSA

Per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto e ottemperando all'incarico conferito dal Giudice dott.ssa Concita Cultrera con Decreto del 25.10.2019, il dott. ing. Fabio Fazio in qualità di Esperto ha redatto la relazione di stima del 25.01.2020 (depositata nel fascicolo telematico in data 11.02.2020). L'elaborato peritale riguarda specificamente i beni:

- **Abitazione di tipo economico sita a Siracusa, Via Teofane n.1, scala A, int. 6, terzo piano, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 26 del territorio di Siracusa p.lla 2649 sub 14;**
- **Autorimessa sita a Siracusa, Via Teofane n.1, scala A, int.19, piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 26 del territorio di Siracusa p.lla 2649 sub 8.**



Sulla relazione depositata, e specificamente sul valore attribuito agli immobili pignorati, è stato successivamente richiesto all'Esperto di fornire alcuni chiarimenti sotto forma di relazione integrativa. Detto elaborato, tuttavia, non è stato mai depositato, così all'udienza del 11.03.2025 il Giudice ha infine disposto la sostituzione dell'ing. Fazio e la nomina del sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di rispondere al seguente quesito:

"chiarire se il valore attribuito all'immobile indicato nella relazione di stima in atti, si riferisca al valore della piena proprietà ovvero a quello della proprietà superficaria che è quello esattamente pignorato, precisando che nel caso in cui abbia valutato solo la piena proprietà si debba integrare la relazione con la stima del diritto esattamente pignorato indicando altresì il valore di affrancazione, [...], tenuto conto della



relazione in atti, anche eventualmente aggiornando la stima se necessario.".

In data 26.03.2025 e con modalità telematica, lo scrivente ha accettato il mandato prestando il giuramento di rito, dopodiché sono iniziate le operazioni peritali, consistite in prima battuta nel download degli atti telematici ritenuti di interesse e nella loro successiva analisi. In quest'ultima fase particolare attenzione è stata dedicata alla relazione di stima a firma dell'ing. Fabio Fazio, integralmente posta a disamina con lo scopo di ricavare le basilari informazioni sugli immobili oggetto di stima e conoscerne le caratteristiche generali, con doveroso approfondimento dei profili urbanistico e catastale.

Nel corso della predetta fase di analisi si è ritenuto superfluo eseguire sopralluoghi presso gli immobili staggiti, ciò perché il quesito concerne specificamente aspetti sui quali è di per sé possibile esprimersi attraverso l'interpretazione della perizia di stima e lo svolgimento di verifiche documentali, anche integrando gli accertamenti urbanistici già eseguiti (circostanza poi rivelatasi necessaria). Lo stesso è per l'eventuale aggiornamento della stima effettuata nel gennaio 2020, di fatto conseguibile sulla base dei rilievi in atti, tramite l'applicazione di valori di mercato più attuali e la determinazione di opportuni coefficienti correttivi. Nel capitolo che segue si espone l'esito degli accertamenti svolti.

2. RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE

2.1. Accertamento della circostanza che il valore attribuito all'immobile indicato nella relazione di stima in atti si riferisca al valore della piena proprietà, ovvero a quello della proprietà superficiaria.

La relazione di stima depositata l'11.02.2020 si sviluppa in capitoli e paragrafi articolati in modo da rispondere ai quesiti posti dal Giudice, di volta in volta estrapolati e richiamati per opportuno riferimento.

A scopo di riepilogo si riportano di seguito i tratti salienti dell'elaborato peritale, sui quali si fonderanno le successive considerazioni per l'accertamento di specie.

A. Oggetto di stima sono i beni già identificati, e cioè

- a. Abitazione di tipo economico sita a Siracusa, Via Teofane n.1, scala A, int. 6, terzo piano, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 26 del territorio di Siracusa p.lla 2649 sub 14;
- b. Autorimessa sita a Siracusa, Via Teofane n.1, scala A, int.19, piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 26 del territorio di Siracusa p.lla 2649 sub 8;
- B. Il diritto di superficie del terreno su cui sorge il complesso edilizio che comprende le unità immobiliari oggetto di stima è stato acquisito da "Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l." con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 26.11.1998, rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa (repertorio n.66118 e raccolta n.17011, trascritto l'01.12.1998 ai nn.15515/12433), e successive rettifiche del 27.06.2000 e del 01.12.2000, da potere del Comune di Siracusa.
- C. Le unità immobiliari oggetto di stima sono state assegnate al sig. Giuseppe Scirè (debitore esecutato) con atto del 24.10.2003, rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa (repertorio n.90483 e raccolta n.20889, trascritto il 31.10.2003 ai nn.19396/14146, si veda l'allegato n.14 della relazione di stima), rettificato con atto del 29.11.2004 a firma del medesimo Notaio (repertorio n.95677 e raccolta n.21749, trascritto il 21.12.2004 ai nn.30774/19272), da potere di "Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l.". All'epoca il sig. Scirè risultava coniugato con la sig.ra Lucia Reale (debitrice esecutata), in regime di comunione dei beni.
- D. L'intestazione catastale di entrambi gli immobili pignorati, su identificati, riporta: Comune di Siracusa, per la quota di 1/1 della proprietà dell'area; Reale Lucia, nata a Catania il 17.09.1974, per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria; Scirè Giuseppe, nato a Siracusa il 16.06.1967, per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria.
- E. Per le unità immobiliari oggetto di stima è stato costituito un lotto di vendita denominato "Lotto n.1". La scelta di formare un unico lotto è stata probabilmente dettata dal fatto che le unità immobiliari sono di fatto ricomprese nel medesimo stabile e specificamente nella scala "A" di un complesso edilizio realizzato su un lotto di terreno dell'estensione di circa 10.000m².
- F. Nell'elaborato peritale le unità immobiliari sono descritte dal punto di

vista costruttivo, distributivo e impiantistico. E' inoltre trattato l'aspetto dei vincoli gravanti sui beni, facendo specifico riferimento alla convenzione urbanistica del 26.11.1998 stipulata tra il Comune di Siracusa e "Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l." (allegato n.13 della relazione di stima), ai sensi della quale, in data 27.11.2019, il Comune di Siracusa ha determinato in 142.053,84€ il prezzo massimo di cessione degli immobili (si veda l'allegato n.20 della relazione di stima). Non sono stati invece calcolati i costi inerenti l'affrancazione del predetto vincolo e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

- G. Per la realizzazione dell'edificio che comprende le unità immobiliari oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.38EEp (pratica n.2509/C del 16.08.1999) alla quale è seguita la variante autorizzata con provvedimento n.4189Bis (pratica n.3771/C del 06.12.2002). Per il complesso edilizio è stata inoltre rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 14.04.2004 (prot. gen. n.0034564), rettificata il 22.07.2015.
- H. Nei confronti dei suddetti titoli edilizi e della planimetria catastale gli immobili hanno palesato alcune difformità, per la cui regolarizzazione è stata indicata la procedura e il relativo costo, quest'ultimo comprendente spese, oneri amministrativi e onorari tecnici forfettariamente quantificati in 2.500,00€ (cfr. pag. 35). Nella relazione di stima era stato precedentemente individuato anche il costo di revisione, adeguamento e dichiarazione di conformità dell'impianti, stimando un importo forfettario che in totale ammonta a 4.000,00€ (cfr. pag. 25).
- I. Il valore di mercato delle singole unità immobiliari pignorate è stato determinato secondo due differenti approcci estimativi, uno orientato al mercato (stima per metodo sintetico comparativo) e l'altro orientato al reddito (stima per capitalizzazione del reddito), mediandone i risultati e detraendo infine i costi. In entrambi i casi il parametro base impiegato nei calcoli è stato il metro quadro di superficie commerciale, quest'ultima determinata in totali 146,80m² per l'abitazione e 29,60m² per il box auto (cfr. pagg. 28-29).

Nell'eseguire la stima per metodo sintetico comparativo si sarebbe tenuto conto del prezzo di mercato di beni equivalenti, per zona e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, agli immobili oggetto di stima. Di tale prezzo, tuttavia, non v'è indicazione nell'elaborato peritale e i dati applicati nei calcoli di fatto corrispondono all'esatta media aritmetica dei valori ricavabili dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa relativamente al primo semestre 2019, che per gli immobili a destinazione residenziale esistenti nella zona in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona D5, microzona catastale n.5, si veda l'allegato n.3), in €/m² per unità di superficie lorda, prevedono: prezzi compresi tra 620,00€ e 920,00€ (valore medio 770,00€) per le abitazioni di tipo economico; prezzi compresi tra 400,00€ e 600,00€ (valore medio 500,00€) per i box auto (si veda l'allegato n.3 della presente relazione). Applicata dunque una detrazione per lo stato d'uso, sviluppati i calcoli e sommati i singoli risultati, il valore degli immobili è determinato in 115.052,40€.

La stima per capitalizzazione del reddito è stata invece svolta secondo un processo analitico (seppur con spese assunte in modo convenzionale) che ha condotto al valore complessivo di 119.449,60€. Mediando infine i valori ottenuti con i due metodi di stima e detraendo i costi di adeguamento, certificazione e regolarizzazione si ottiene il valore complessivo finale di 110.751,00€, arrotondato per eccesso a 111.000,00€.

Orbene, sulla scorta dei contenuti dell'elaborato peritale depositato l'11.02.2020, sinteticamente riepilogati nei superiori punti "A-I", si conclude che il valore stimato è quello del diritto di piena proprietà.

In nessun punto della relazione di stima, infatti, si riscontra la trattazione di argomenti dei quali occorre necessariamente tenere conto per determinare il valore del diritto di proprietà superficiaria. Ci si riferisce alla procedura di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, ma soprattutto all'iter legale ed amministrativo atto a conseguire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Ma non è tutto.

Nel processo di stima e specificamente nel caso del metodo sintetico comparativo, sono stati espressamente applicati valori rinvenuti nelle quotazioni dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, servizio che notoriamente si occupa di analizzare le compravendite e raggruppare le quotazioni immobiliari per zone omogenee, fornendo all'utenza dati che di fatto rispecchiano il concetto di valore del principale settore di mercato, quello della piena proprietà (diritti reali diversi non sono attualmente contemplati).

Alla luce di quanto accertato, in ottemperanza al mandato ricevuto si provvede ad effettuare la stima del diritto esattamente pignorato, quello della proprietà superficiaria.

2.2. Valutazione degli immobili: valore del diritto di piena proprietà, aggiornamento della stima.

Per stimare il valore del diritto di proprietà superficiaria delle unità immobiliari pignorate occorre partire dal relativo valore del diritto di piena proprietà.

Nel complesso si ritiene formalmente corretta la stima dei beni per come effettuata dall'ing. Fazio, tuttavia, alla luce del tempo trascorso dal febbraio 2020 (oltre cinque anni e mezzo) e per tenere conto sia delle oscillazioni dei prezzi del mercato immobiliare sia del (seppur lieve) fisiologico peggioramento dello stato di conservazione degli esterni dello stabile condominiale (nella fattispecie gli interni acquisiscono invece un ruolo marginale, ritenendo per gli stessi trascurabile il peggioramento delle condizioni generali nell'arco temporale di riferimento e considerando le eventuali opere abusive post 2020 potenzialmente regolarizzabili con le procedure già indicate ed economicamente quantificate), si ravvisa la necessità di rieseguire la stima dei beni applicando parametri di mercato attuali e opportuni coefficienti correttivi.

Con specifico riferimento al caso in esame si ritiene idoneo procedere ad effettuare una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa. Entrambi gli approcci estimativi sono orientati al mercato e si ritengono i più

appropriati al caso di specie come anche, in generale, alla valutazione di immobili per i quali si dispone di insufficienti dati a carattere reddituale.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di riferimento e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, per i quali è accertabile il prezzo tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (il m² di superficie lorda), riferite ad unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento alle unità immobiliari in esame, nel processo di stima è necessario considerare il fisiologico peggioramento (dal febbraio 2020 ad oggi) delle condizioni degli esterni dell'edificio condominiale che le ricomprende, caratteristica che influisce negativamente sul valore e economico e sull'appetibilità commerciale dei beni. In considerazione di tale aspetto e del fatto che già nel 2020, per la stessa ragione, i prezzi di mercato erano stati ridotti di circa il 10%, nei calcoli che seguiranno, finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, si applicherà un coefficiente correttivo C_p pari a 0,85.

Si ritiene inoltre doveroso applicare un coefficiente C_v pari a 0,95, per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre all'asta.

2.2.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Appartamento (abitazione di tipo economico)

Accertato che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 139,60m²;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 7,20m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 850,00€/m²;
- si applica il coefficiente C_p pari a 0,85;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:



$(139,60 + 7,20)\text{m}^2 \times 850,00\text{€/m}^2 \times 0,85 \times 0,95 = 100.759,85\text{€}$.



Box auto

Accertato che:

- il box auto ha superficie lorda pari a 29,60m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 460,00€/m²;
- si applica il coefficiente C_p pari a 0,85;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,95;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$29,60\text{m}^2 \times 460,00\text{€/m}^2 \times 0,85 \times 0,95 = 10.994,92\text{€}$.

2.2.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale esistenti nella zona in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona D5, microzona catastale n.5), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 660,00€ e 980,00€ per le abitazioni di tipo economico, mentre per i box auto lo stesso valore è variabile tra 360,00€ e 530,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, nel caso di specie si ritiene congruo adottare il valore medio, che per l'appartamento e il garage che compongono il lotto di vendita è rispettivamente di 820,00€/m² e 445,00€/m² (si veda l'allegato n.4 della presente relazione), ed applicare i coefficienti correttivi già citati.

Appartamento (abitazione di tipo economico)

Accertato che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 139,60m²;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 7,20m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 820,00€/m²;





- si applica il coefficiente C_p pari a 0,85;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,95;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(139,60 + 7,20)m^2 \times 820,00€/m^2 \times 0,85 \times 0,95 = 97.203,62€.$$

Box auto

Accertato che:

- il garage ha superficie lorda pari a 29,60m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 445,00€/m²;

- si applica il coefficiente C_p pari a 0,85;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,95;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$29,60m^2 \times 445,00€/m^2 \times 0,85 \times 0,95 = 10.636,39€.$$

2.2.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.2., 2.2.1. e 2.2.2., risulta:

Appartamento (abitazione di tipo economico):

$$(100.759,85 + 97.203,62)€/2 = 98.981,74€.$$

Box auto:

$$(10.994,92 + 10.636,39)€/2 = 10.815,66€.$$

Effettuata la mediazione degli importi determinati con i due metodi di stima e sommati i risultati, risulta dunque che valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(98.981,74 + 10.815,66)€ = 109.797,40€.$$

2.3. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 2.2.3., il valore del lotto di vendita ridotto dei costi di adeguamento, certificazione e regolarizzazione quantificati nella relazione di stima a firma dell'ing. Fabio Fazio (cfr. pagg. 25 e 35) è di:

$$109.797,40€ - 6.500,00€ = 103.297,40€ arrotondabili a **103.300,00€.**$$



Detto valore è inferiore al prezzo massimo di cessione di 134.871,35€ calcolato dal Comune di Siracusa su richiesta dello scrivente e comunicato con certificazione del 26.06.2025 prot. n.0151533 del 25.06.2025 (si veda l'allegato n.1 della presente relazione). Il prezzo determinato per il vincolo aggiorna quello calcolato dall'Ente in data 27.11.2019, che ammontava a 142.053,84€ (si veda l'allegato n.20 della relazione di stima).

2.4. Valutazione degli immobili: valore del diritto di proprietà superficiaria.

La proprietà superficiaria è un diritto reale che permette al titolare (superficiario) di possedere una costruzione realizzata su un terreno di proprietà di un altro soggetto (nudo proprietario). In tale contesto la proprietà superficiaria rappresenta pertanto una componente del diritto di piena proprietà e sottende a condizioni e vincoli convenzionalmente pattuiti, che tipicamente regolano l'uso, la locazione e l'alienazione dei beni nel dato termine.

Nel caso in esame il titolare del diritto superficiario è l'esecutato sig. Giuseppe Scirè, mentre titolare del diritto di nuda proprietà è il Comune di Siracusa, ciò in virtù della convenzione urbanistica del 26.11.1998 stipulata tra il predetto Ente e la cooperativa "Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l.".

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa sono stati dunque effettuati gli approfondimenti del caso, accertando l'effettiva opportunità di affrancare il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili e trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà. E' stato inoltre appurato che per i medesimi immobili non è stata mai avanzata alcuna richiesta di affrancazione, né tantomeno risultano procedure di affrancazione esitate.

All'esito degli accertamenti eseguiti, stante la possibilità di trasformare il diritto di proprietà e atteso che ad oggi nessun versamento è stato effettuato a scopo di riscatto, il valore della proprietà superficiaria può essere ricavato direttamente dal valore della piena proprietà, precedentemente stimato, detraendo da esso gli oneri e i costi quantificabili per la procedura di affrancazione e trasformazione del diritto di proprietà.

2.4.1. Prezzo massimo di cessione degli immobili e costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Su richiesta dello scrivente e con comunicazione di cui al prot. n.0149972 del 24.06.2025 (si veda l'allegato n.2 della presente relazione), il Servizio Edilizia Privata del Comune di Siracusa ha attestato che *"l'importo di affrancazione atto all'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione ad ella trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è fissato in complessivi Euro 927,50"*.

Per il titolare superficiario è dunque possibile acquisire il diritto di piena proprietà, ciò attuando un iter amministrativo che prevede la presentazione di apposita istanza al Comune di Siracusa e il versamento del corrispettivo dovuto. Il costo dell'operazione è attualmente quantificabile in 62,80€ per diritti di segreteria e marca da bollo da apporre sull'istanza.

Oltre ciò, considerato che tra la documentazione da produrre figurano atti catastali e dichiarazioni sia di conformità urbanistica che di inesistenza ipoteche e/o diritti di terzi, potrebbe essere necessario affidare l'assistenza alla pratica ad un tecnico abilitato il cui onorario per la prestazione si stima in 850,00€ oltre I.V.A. e contributo previdenziale (1.078,48€), ed oltre spese, queste ultime preventivamente quantificabili in 200,00€. Allo stato attuale non è invece possibile determinare i costi di natura notarile e fiscale eventualmente conseguenti alla procedura.

Sulla scorta dei calcoli e delle valutazioni eseguite, si conclude dunque che il costo dell'iter di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ammonta complessivamente a:

$(927,50 + 62,80 + 1.078,48 + 200,00)€ = 2.268,78€$, arrotondabili a **2.300,00€ (Sp.Trasf.)**.

2.4.2. Determinazione del valore del diritto di proprietà superficiaria degli immobili.

Alla luce degli accertamenti svolti e sulla base delle considerazioni e dei calcoli riportati nel precedente paragrafo 2.4.1., il valore della proprietà superficiaria degli immobili oggetto di stima è di:

$103.300,00€ - (Sp.Trasf.) = 103.300,00€ - 2.300,00€ = 101.000,00€$



(centounomila/00€).



3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al proprio mandato, rassegna la presente relazione composta da n.12 pagine oltre copertina e n.4 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Certificazione prot. n.0151533 del 25.06.2025 rilasciata dal Comune di Siracusa;
2. Attestazione prot. n.0149972 del 25.06.2025 rilasciata dal Comune di Siracusa;
3. Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari_Anno 2019 – Semestre 1;
4. Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari_Anno 2025 – Semestre 1.

Siracusa, 29.10.2025

L'Esperto
arch. Marco Mallia
(firmato digitalmente)

