

# Relazione di Stima Immobiliare

## Integrazione

### Procedura esecutiva iscritta al n. 267/97 riunita al n. 596/95

#### Promossa da Banco Ambrosiano Veneto contro

Facendo seguito a precedente relazione di stima depositata, in data 01/02/2002, nella Cancelleria della Seconda Sezione Civile delle Esecuzioni Immobiliari presso Tribunale di Siracusa, ed al mandato conferito dal Giudice della esecuzione, dott.ssa Chiara Salomone, nell'udienza del 07/03/2019 limitatamente al bene di cui al lotto 2, il sottoscritto Ing Giuseppe Gennaro, consulente tecnico d'ufficio, redige la presente perizia al fine di quantificare i costi per la chiusura e la messa in sicurezza con riferimento alle criticità evidenziate dal custode.

Oggetto della presente perizia è il bene immobile di cui al lotto 2, ovvero immobile in Siracusa nel Viale Epipoli n. 15/B, con due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), in catasto al foglio 29 particella 296, categoria catastale C3 (LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI). L'unità immobiliare in oggetto, come già documentato nella relazione peritale depositata in cancelleria in data 01/02/2002, si presenta in precarie condizioni statiche. Già diciassette anni or sono, quando fu redatta la prima perizia, il fabbricato era privo di tramezzature interne e finiture, con pilastri e strutture portanti a vista, segnati dall'usura degli agenti atmosferici e dall'assoluta mancanza di manutenzione. All'epoca, l'immobile si mostrava come un cantiere "sospeso" in attesa di lavori da completare. Ad oggi, come si evince dall'allegato rilievo fotografico, tutto è rimasto immutato, con l'aggravante che il tempo e le avverse condizioni meteorologiche hanno aggravato oltremodo le condizioni statiche delle strutture portanti, a tal punto che le stesse non sono più in grado di assolvere al loro compito. Ovvero, i pilastri, le travi e le murature portanti presentano tali e tanti dissesti statici che minacciano il crollo anche in presenza di modeste scosse sismiche. I dissesti che affliggono le strutture portanti sono così gravi da rendere inagibile l'immobile in maniera irreversibile. Le strutture portanti non sono più ristrutturabili se non attraverso la loro demolizione e successiva ricostruzione.

Per quanto attiene alla chiusura e messa in sicurezza dell'immobile, come si evince dalle foto allegate, esso non risulta accessibile dal piano terra giacché le finestre sono tamponate mentre il portone è serrato con apposito lucchetto. L'accesso sarebbe possibile dalle finestrate del



primo piano, prive di tamponature, con l'ausilio solo di apposita scaletta retrattile. Si vuole qui specificare che l'immobile ha una forma rettangolare con tra lati ciechi, ovvero senza aperture, a confine con altre ditte ed un solo fronte su pubblica via (Viale Carlo Fortanini).

Per quanto sopra, considerato che a seguito della ispezione eseguita l'immobile risulta **inagile**, il sottoscritto conclude che:

- 1) **la messa in sicurezza per la fruizione interna**, intesa come incolumità per eventuali distacchi di parti ammalorate di solai o murature, è sempre garantita fino tanto che **non si acceda al suo interno**;
- 2) **la messa in sicurezza**, correlata alla sua tenuta statica, per scongiurare eventuali danni a cose e persone **a seguito di crolli** rovinosi delle strutture portanti e delle murature sulle aree a confine con terzi, è garantita solo con **la sua completa demolizione**

#### **Determinazione costi per la demolizione:**

Il costo della demolizione viene stimato facendo ricorso al prezzario regionale 2019, considerando le lavorazioni per la demolizione (*articolo 1.3.1. pari a 14,87 €/mc, valutando il volume vuoto per pieno e quindi pari 1850 mc*), i costi per il trasporto e gli oneri per il conferimento a discarica; per quanto sopra si riporta il calcolo del costo totale:

- 1850 (mc v/p) x 14.87 (€/mc) = 27.509,50 € (costi per la demolizione del fabbricato)
- 600 (mc di materiali inerti) x 3.90 € (discarica fino a 7 Km) = 2.350,00 € (trasporto a discarica)
- 600 (mc di materiale) x 2.90 €/mc = 1.750,00 € (oneri per conferimento a discarica)

**Costo complessivo** pari a  $27.500,00 + 2.350,00 + 1.750,00 =$  **31.600,00 €**

Per completezza del mandato conferito, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che la stima (a suo tempo riportata nella originaria perizia, deposita in cancelleria nel 2002) del bene di cui al lotto n.2, alla luce delle suddette problematiche (*messa in sicurezza*) ed anche alle alla luce delle intervenute modifiche allo strumento urbanistico che qualificato l'area all'interno del articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG (*approvato nell'aprile del 2007*), subirà delle variazioni. A seguito della demolizione del manufatto, il valore del bene, assumendo quest'ultimo la nuova fisionomia di area edificabile, si fonderà sulla sua capacità edificatoria.

La zona di PRG ove ricade il bene è denominata "**tessuto edificato a media densità di tipo b - Zona B4b**". normato dall'articolo 23 delle NTA e che di seguito si riporta:



## 1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

## 2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

## 3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.

## 4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

## 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

## 6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente



*la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.*

Dalla lettura del suddetto articolo si evince che la SLA (superficie lorda ammissibile) è pari al 70% della superficie preesistente, ove quest'ultima ecceda quella consentita dai parametri previsti per la zona *vedi 5.1 dell'articolo 0.76 mq/mq*)

In sostanza la massima SLA realizzabile sul lotto edificabile è pari a 328.30 mq, ovvero il 70% della superficie insediata allo stato attuale che risulta pari a 469,00 mq)

Tenendo conto, quindi, della sua capacità edificatoria, ovvero, valutando il valore del "nuovo costruito" e dei relativi costi per realizzarlo (*costo di costruzione, oneri accessori – contributi costi di costruzione, spese tecniche ed amministrative*) si valuta 410,00 €/mq l'area edificabile del lotto di terreno (*considerando l'area come da estratto di mappa catastale, pari a 340 mq- vedi allegati catastali*), per un valore complessivo di:

- 340 (*superficie in mq del lotto*) x 440,00 €/mq (*valore al mq*) = € 149.600,00

A detto valore dovrà sottrarsi il costo per la demolizione, ovvero il costo per la messa in sicurezza pari a 31.600,00 €, come sopra già determinato, concludendo che la stima complessiva del bene del lotto n.2 è pari a:

149.600,00 € - 31.600,00 € = **118.000,00 €**

Siracusa 19/04/2019

Con Osservanza

**Ing. Giuseppe Gennaro**

Si allegano alla presente:

- 1 estratto di PRG
- 2 visura catastale
- 3 estratto di mappa

