

21

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**ISCRITTA AL n. 596/95**  
**PROMOSSA DA BANCO AMBROSIANO VENETO**  
**CONTRO**

Io sottoscritto **Ing. GENNARO Giuseppe**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.919, con studio tecnico a Siracusa, P.zza della Repubblica n.9, consulente tecnico d'ufficio, come da disposizione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Romeo, con la presente relazione provvede all'aggiornamento della stima dell'immobile di cui alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.267/97 R.G.E.S. riunita al n. 596/95, lotto n.1 ubicato a Siracusa e precisamente:

**1) Immobile in Siracusa, Ronco Milo n.8 a Via Mineo piano terra e primo;**

**A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile ricade in zona Scala Greca, nel quartiere Tiche, zona di Siracusa sufficientemente dotata di servizi ed infrastrutture.

**B) ACCERTAMENTI URBANISTICI**

Il fabbricato risulta in area non soggetta a vincoli di esproprio. L'immobile è stato edificato con C.E. n. 11/E del 08/Agosto/1990, in testa a L'area ove ricade il  
fabbricato è ubicato in zona di **P.R.G.** classificata **B4/b** in quest'area si trovano complessi edilizi di recente parzialmente edificati ove è permesso effettuare riqualificazione, ristrutturazione, ridimensionamento viario ed edilizio e completamento edilizio per la costituzione di unità organiche. E' consentita la licenza singola. La zona in oggetto è regolamentata dell'articolo 23 delle NTA di cui al PRG approvato con D.D. Arta n. 669 del 03/08/2007, pubb. in G.U.R.S. numero 46 in data 28/09/2007. Di seguito si riporta stralcio di detto articolo.

**articolo 23 Tessuto edificato a media densità di tipo b - Zona B4b**

*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 è 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.

### **C) CONSISTENZA CATASTALE**

L'immobile, da indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Siracusa, alla data odierna risulta riportato e intestato nel modo seguente:

Ronco Milo a Via Mineo n.8 piano terra e primo, foglio n. 30 p.lla 415, sub 2, cat. A/3, classe 2°, consistenza 9 vani, rendita € 697,22; totale sup catastale 198 mq, 188 mq escluse le aree scoperte: intestatario: \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_) proprietaria 50% e \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_) proprietario del rimanente 50%.

### **D) ELENCAZIONE ,INDIVIDUAZIONE E TIPOLOGIA**

L'immobile in oggetto occupa per intero l'area di sedime del terreno su cui è realizzato ed ha uno sviluppo piano altimetrico regolare su due piani fuori terra con strutture portanti in cemento armato e solai in latero-cemento. La tipologia edilizia del tipo villetta a schiera con destinazione d'uso abitativa.

### **E) DESCRIZIONE PROGRESSIVA E SINTETICA**

L'immobile è adibito ad abitazione con sviluppo su due livelli. Al piano terra troviamo un ampio soggiorno pranzo un piccolo disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno ed a una camera da letto, sia la cucina che la camera da letto affacciano su una veranda che da su un piccolo giardino di pertinenza mentre il soggiorno affaccia su una piccola veranda. Mediante una scala interna posta all'interno del soggiorno si accede al piano superiore dove troviamo quattro camere ed un bagno, una veranda ed un balcone. Le pareti interne di tutti i vani si presentano rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate con pittura del tipo lavabile



(idropittura) e nelle tinte correnti, le pareti dei bagni sono piastrellate per una altezza di circa 2.20 ml. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

### **G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ISCRIZIONI e TRASCIZIONI**

Con riferimento alla relazione di stima già in atti presso la cancelleria, risultano i seguenti elementi:

- A) Ipoteca volontaria** giusta nota di iscrizione del 11/11/1993 n.62 ai numeri registro generale n.16947 e di registro particolare n. 1986 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.
- B) Decreto ingiuntivo** del presidente del Tribunale di Siracusa giusta nota di iscrizione del 30/11/1994 n.60 ai numeri registro generale n.17711 e di registro particolare n. 2117 a favore della Banca di Credito Popolare di Siracusa.
- A) Pignoramento Immobiliare** giusta nota di trascrizione del 20/05/1997 n.30, ai numeri: registro generale 7307 e di registro particolare n.5908, a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.
- B) Pignoramento Immobiliare** giusta nota di trascrizione del 24/06/1998 n.8, ai numeri: registro generale 7905 e di registro particolare n.6263, a favore del Banco di Sicilia S.p.A.
- C) Pignoramento Immobiliare** giusta nota di trascrizione del 16/12/1999 ai numeri: registro generale 17408 e di registro particolare n.12846, a favore del Credito Italiano S.p.A.

### **H) INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto ai signori [redacted] e [redacted] con atto di DONAZIONE, in data 29/01/2008 (Pubblico Ufficiale Pensavalle Emanuele, con numero di repertorio 85624), dalla Signora [redacted]. L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [redacted] per atto di compravendita datato 16/10/1991 da parte della Sig.ra [redacted] nata a Licata il [redacted] e dei rispettivi figli, [redacted] nata a Licata il [redacted], [redacted] nata in Francia il 05/05/1958, [redacted] nato in Francia il [redacted] [redacted] nata in Francia il [redacted]. Alla sig.ra [redacted] ed ai figli era pervenuto per successione in seguito la morte del marito [redacted] nato a [redacted] e deceduto in [redacted]. Ai coniugi [redacted] era pervenuto in data 13/05/1967 tramite atto di rinuncia di usufrutto dei [redacted] nato a [redacted] il [redacted]





e la \_\_\_\_\_ nata a Licata il \_\_\_\_\_ (genitori della \_\_\_\_\_), il terreno su cui è sorto successivamente l'immobile.

**I coniugi** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ avevano acquistato rispettivamente i primi l'usufrutto del terreno e gli altri la nuda proprietà dal Sig. \_\_\_\_\_ in data 20/05/1966.

## **D) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

I criteri di stima adottati sono quelli del reddito, della consistenza e del valore commerciale; il probabile valore di stima dell'immobile viene assunto operando la media aritmetica dei risultati così conseguiti. NB per i corpi accessori sono considerati solo il 60% della loro superficie effettiva.

### **1) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, procederemo con il metodo di stima analitico, costituito dal canone di affitto sulla base della conoscenza del canone di affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Pertanto procederemo con i conteggi di stima di seguito riportati:

Immobile mq 160 c/a x €/mq 5.50 = € **880,00**

Reddito Lordo = € 880.00 x 12 = € **10.560,00**

Reddito Netto 10.560,00 – (10.560,00\*40%) = € **6.336,00**

Valore del Beneficio fondiario prodotto dal Reddito Netto diviso il saggio di Interesse.

**Bf = RN/i = €6.336,00 / 0.04 = € 158.400,00**

### **2) STIMA A VALORE DI COSTRUZIONE**

In ragione dell'andamento del mercato delle costruzioni attualmente vigente a Siracusa ed in considerazione dell'ubicazione, tipologia delle rifiniture dell'immobile in esame e considerato un deprezzamento della costruzione per l'effettiva vetustà e lo stato di manutenzione, si valuta il costo di costruzione secondo quanto segue.

Pianoterra mq lordi 115 x 3.10 ml = mc 356.00 c/a

Piano primo mq lordi 115 x 3.10 ml = mc 356.00 c/a

Mc 712 c/a x €/mc. 180,00 = € **128.160,00**

### **3) STIMA A VALORE COMMERCIALE**



In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita attualmente in vigore sulla piazza di Siracusa, nel quartiere di Tiche per gli immobili con caratteristiche simili, si valuta:

mq netti 160.00 c/a x €/ mq 1050,00= € 168.000,00

### VALORE DELL'IMMOBILE

Il probabile valore venale di stima dell'immobile, desunto dalla media dei risultati perseguiti con i tre diversi criteri di stima applicati risulta:

1) STIMA PER CAPITALIZ. DEL REDDITO: :	€ €158.400,00
2) STIMA A VALORE DI COSTRUZIONE:	€ 128.160,00
3) STIMA A VALORE COMMERCIALE	€ 168.000,00
SOMMANO delle tre valutazioni	€ 545.560,00

**Media: € 454.560,00 / 3 = € 151.520,00**

**In cifra tonda, la stima immobiliare è pari a € 151.500,00**

In lettere ;euro *centocinquantunomilacinquecento,00*

### M) DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene oggetto della stima, visto le caratteristiche specifiche e le destinazioni d'uso, considerato la presenza di una scala comune esterna all'immobile e vista la presenza di due ingressi, risulta divisibili.

Siracusa 09/11/2022

Il C.T.U.

*(Ing. Giuseppe Gennaro)*

