

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

ISCRITTA AL n.267/97 riunita al 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, ho ricevuto in data 25/08/1999 l'incarico dal Tribunale di Siracusa, nella persona del Giudice dell'Esecuzione Dr V. Milone e secondo il giuramento effettuato nel corso del verbale di 1° comparizione del 13/06/2001 di determinare il valore dell'immobile di cui alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.267/97 R.G.E.S., e ubicato a Siracusa e precisamente:

- 1) **Immobile in Siracusa, Ronco Milo n.8 a Via Mineo piano terra e primo;**
- 2) **Immobile in Siracusa, Viale Epipoli n. 15/B piano terra e primo;**

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

L'immobile al punto primo ricade in zona Scala Greca mentre il secondo è situato all'interno di una traversa del Viale Epipoli, nei pressi del quadrivio tra (Viale Scala Greca, Viale Teracati, Viale Epipoli, Via Necropoli Grotticelli) entrambi gli immobili ricadono nel quartiere Tiche. Questa zona di Siracusa si può considerare dotata di servizi ed infrastrutture sufficienti a garantire un normale svolgimento della vita quotidiana.

**B) ACCERTAMENTI URBANISTICI**

**Immobile di cui al punto 1**

Ricade in zona di P.R.G. classificata B7/1 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. Presso l'archivio dell'Ufficio tecnico non è stato

possibile risalire alla licenza edilizia con cui fu edificato l'immobile. Dalla verifica degli elaborati grafici del piano regolatore del comune di Siracusa, risulta che il fabbricato è regolarmente riportato nel suddetto piano. Il fabbricato risulta in area non soggetta a vincoli di esproprio.

#### **Immobile di cui al punto 2**

Ricade in zona di P.R.G. classificata B1 ( sono le parti dell'abitato prospettante sul Viale Scala Greca, in gran parte edificato con tipologia omogenea ad alta intensità), ove è possibile effettuare interventi di edilizia residenziale in genere. Gli interventi sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Culturali. E' consentita la licenza singola secondo l'assetto grafico di piano nella scala 1:2000.

L'immobile in oggetto fu realizzato con progetto approvato dalla commissione edilizia del 13/09/1965 e successiva variante approvata dalla commissione edilizia del 10/07/1968. In tali progetti risultava che il piano terra fosse adibito a laboratorio mentre al primo piano erano previsti due unità abitative. Nella realtà invece tutto il fabbricato fu adibito a laboratorio e deposito così come anche risulta dall'accatastamento con destinazione C3 ( LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI)

#### **C) CONSISTENZA CATASTALE**

Gli immobile da indagini effettuare presso il N.C.E.U. di Siracusa, Comune di Siracusa, alla data 21/11/2001 sono riportati nel modo seguente:

##### **Immobile di cui al punto 1**

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 ; £ . 1.350.000 ;

intestatario: \_\_\_\_\_ a nata a Siracusa il ( \_\_\_\_\_ ) proprietà per 1000/1000;

##### **Immobile di cui al punto 2**

Viale Epipoli n.15/B piano terra e primo, foglio n. 29 p.lla 296, cat. C/3, classe 1°, consistenza 460 mq , rendita € 1.876,80 ; £ . 3.634.000 ;

intestatario: \_\_\_\_\_ ata a Siracusa il \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000;

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

### **Immobile di cui al punto 1**

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.

### **Immobile di cui al punto 2**

L'immobile in oggetto occupa per intero l'area di sedime del terreno su cui è realizzato, ha una forma regolare di circa mq 270. L'immobile è realizzato su due piani fuori terra, con strutture portanti miste in cemento armato e muratura con solai in latero cemento, i tamponamenti esterni sono del tipo in blocchi di tufo. La tipologia edilizia è del tipo commerciale-artigianale con destinazione d'uso per laboratori di arti e mestieri.

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

### **Immobile di cui al punto 1**

Dal sopralluogo che si è effettuato si è riscontrato che l'immobile è adibito ad abitazione. Esso si sviluppa 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 dà 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 allacciato alla rete Enel, ed impianto idrico fognario.

Allo stato attuale esso è occupato dalla Sig  
padre

che vi risiede assieme al  
GIUDIZIARIE.it

### **Immobile di cui al punto 2**

Dal sopralluogo che si è effettuato si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale è libero senza occupanti. Catastalmente esso è destinato a laboratorio di arti e mestieri.

Esso si presenta in uno stato fatiscente ove sono visibili i pilastri in cemento armato e le tamponature esterne, senza finiture interne ed esterne, privo delle tramezzature interne e degli impianti, privo di infissi e porte ad eccezione del portone d'ingresso sulla pubblica via. In atto sono evidenti i segni di un cantiere per lavori edili interrotti. I lavori interrotti stavano interessando le strutture portanti, le fondazioni ed il ripristino delle coperture. Prima di poterlo rendere fruibile ed agibile, l'immobile necessita del completamento delle opere di ristrutturazione delle strutture portanti e della nuova esecuzione di tutti gli impianti e finiture interne ed esterne (intonaci, pavimenti, infissi e scale).

#### **F) STATO DI POSSESSO**

Gli immobile risultano essere di piena proprietà della

#### **G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **ISCRIZIONI**

**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. sull'immobile di cui al punto 1.

**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 sugli immobile di cui al punto 1 e 2

##### **TRASCRIZIONE**

**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. sugli immobile di cui al punto 1 e 2

**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. sull'immobile di cui al punto 1.

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. sull'immobile di cui al punto 1.

Non risultano essere presenti, alla data odierna altre formalità pregiudizievoli.

## H) INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

### Immobile di cui al punto 1

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra  
16/10/1991 da parte della Sig.ra  
rispettivi figli,

per atto di compravendita datato

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ era pervenuto per successione in seguito la morte  
del marito \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e deceduto in \_\_\_\_\_  
Ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ era pervenuto in data 13/05/1967 tramite  
atto di rinuncia di usufrutto dei Sig. \_\_\_\_\_  
(genitori dell: \_\_\_\_\_), il terreno su  
cui è sorto successivamente l'immobile.

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

## I) 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.

**Immobile sito in Siracusa Ronco Milo n. 8 a Via Mineo**

### 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 7.500 = £ 1.200.000

Reddito Lordo = £ 1.200.000 x 12 = £ 14.400.000

Reddito Netto 14.400.000 - 40% = £ 8.640.000

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

$Bf = RN/i = £ 8.640.000 / 0,04 = £ 216.000.000$  pari a € 111.554,69

## 2) STIMA A VALORE DI COSTRUZIONE

In ragione dell'andamento del mercato delle costruzioni attualmente vigente ad 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.

Piano terra 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. 250.000 = £ 178.000.000 pari a € 91.929,33

## 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 1.700.000 = £ 272.000.000 pari a € 140.476,28

## VALORE VENALE DI STIMA 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 :

£ 216.000.000 € 111.554,69

2) STIMA A VALORE DI COSTRUZIONE :	£ 178.000.000	€ 91.929,33
3) STIMA A VALORE COMMERCIALE :	£ 272.000.000	€ 140.476,28
SOMMANO	£ 666.000.000	€ 343.960,29

£ 666.000.000 / 3 = £ 222.000.000 pari a € 114.653,43

diconsi (lire duecentoventiduemilioni)

diconsi (euro centoquattordicimilaseicentocinquantatre,43centesimi)

## **Immobile sito in Siracusa Viale Epipoli 15/B**

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

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, viste le condizioni e le caratteristiche dell'immobile privo di finiture interne ed impianti, procederemo considerando il valore delle strutture esistenti sotto il profilo del costo di costruzione e del costo desunto dai prezzi commerciali correnti sulla piazza di Siracusa, considerando chiaramente lo stato di fatto dell'immobile.

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

In ragione dell'andamento del mercato delle costruzioni attualmente vigente ad 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.

Piano terra mq lordi 270.00 x 4.05 ml = mc 1096 c/a

Piano primo mq lordi 199.50 x 3.75 ml = mc 748.12 c/a

Mc 1844.65 c/a x £/mc. 110.000 = £ 202.911.500 pari a € 104.795,04

### **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 ove ricade l'immobile, per gli immobili con caratteristiche similari, si valuta:

mq 470.00 c/a x £ / mq 500.000 = £ 235.000.000 pari a € 121.367,37

### VALORE VENALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

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

1) STIMA A VALORE DI COSTRUZIONE

£ 202.911.500 € 104.795,04

2) STIMA A VALORE COMMERCIALE :

£ 235.000.000 € 121.367,37

SOMMANO

£ 437.911.500 € 226.162,41

£ 437.911.500 / 2 = £ 218.955.750 pari a € 113.081,21

diconsi (lire duecentodiciottomilioninovecentocinquantacinquemila750 )

diconsi (euro centotredicimilaottantuno,21centesimi)

### RIEPILOGO DI STIMA

Immobile di cui al punto 1 £ 222.000.000 pari a € 114.653,43

Immobile di cui al punto 2 £ 218.955.750 pari a € 113.081,21

SOMMANO £ 440.955.750 € 227.734,64

### M) DIVISIBILITA' DEL BENE

#### Immobile di cui al punto 1

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.

#### Immobile di cui al punto 2

Il bene oggetto della stima, visto le caratteristiche specifiche e le destinazioni d'uso, considerato la presenza di un solo ingresso, risulta indivisibile.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del 1-2-02

IL SEGRETARIO  
Il Cancelliere C 1  
Gennaro Maria Carm

