

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITO IN MELILLI
Frazione di Città Giardino, Contrada Spalla, Via Mascagni n.36 (terreni)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 369/2015 R.G.

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.5
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.6
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.8
4. Valutazione dei beni	pag.8
4.1 Valore locativo dei beni	pag.9
5. Conclusioni	pag.9

Allegati:

- **All.1 verbali sopralluogo**
- **All.2 documentazione fotografica**
- **All.3 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.4 documentazione catastale**
- **All.5 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.6 atti di provenienza dei beni**



1. Premessa

Con “Decreto di nomina” del 21/02/2023 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 369/2015 R.G., riunita alla Proc. Esec. n.80/2015 R.G., promossa da *YODA SPV S.r.l.* nei confronti della *Sig.ra Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 22/02/2023.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho proceduto nel modo seguente, inoltrando apposite istanze di accesso agli atti:

- presso l’ufficio tecnico del Comune di Melilli, rivolgendo due istanze, una di accesso agli atti ed una per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei beni, rispettivamente registrate al prot. n.20140 del 01/08/2023, ed al prot. n. 20139 del 01/08/2023 (cfr. istanza – Allegato 3);
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 4):
 - a) le visure storiche per immobile, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati;
 - b) l’estratto di mappa catastale;
 - c) gli elaborati planimetrici;
 - d) la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 5):
 - a) l’ispezione ipotecaria per dati catastali degli immobili;
 - b) l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 07/04/2023, come preventivamente concordato con il custode delegato avv. Santina Meli, (avendo dovuto rinviare per le avverse condizioni meteo, il sopralluogo già fissato per il 04 aprile 2023) è stato eseguito il sopralluogo presso i beni oggetto di accertamento, ossia i terreni siti a Melilli, frazione di città Giardino, Contrada Spalla, Via Mascagni n.36, identificati catastalmente al foglio 86, particelle 1956 e 1953.

In occasione del sopralluogo suddetto, eseguito insieme all’avv. Meli, è stato riscontrato che la stradella comunale di accesso ai luoghi (particella 1070) e le particelle oggetto di accertamento versavano in condizioni di completo abbandono e risultavano invase da vegetazione fitta che non consentiva di percorrerle in sicurezza, non permettendo di percepire la presenza di salti di quota e l’entità degli stessi.

A seguito della pulizia delle aree pignorate, autorizzata dal G.E., il 7 Luglio 2023, come concordato con il custode delegato avv. Santina Meli, ed unitamente alla stessa, è stata eseguita l’ispezione dei



luoghi, come documentato nel verbale redatto in occasione del sopralluogo (cfr. Allegato 1).

Ho inoltre condotto l'indagine di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni oggetto di valutazione.

Ho quindi proceduto all'analisi ed alla elaborazione dei dati e dei documenti raccolti per la predisposizione della presente perizia.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione dei beni (risposta al quesito "I")

Gli immobili oggetto di accertamento nella procedura in questione sono due lotti di terreno adiacenti siti nel comune di Melilli, e precisamente nella frazione di città Giardino, Contrada Spalla, Via Mascagni n.36, la cui estensione complessiva, come risulta dai dati catastali, è pari a 376 mq.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 4), i beni risultano essere, rispettivamente, censiti presso:

Comune di Melilli

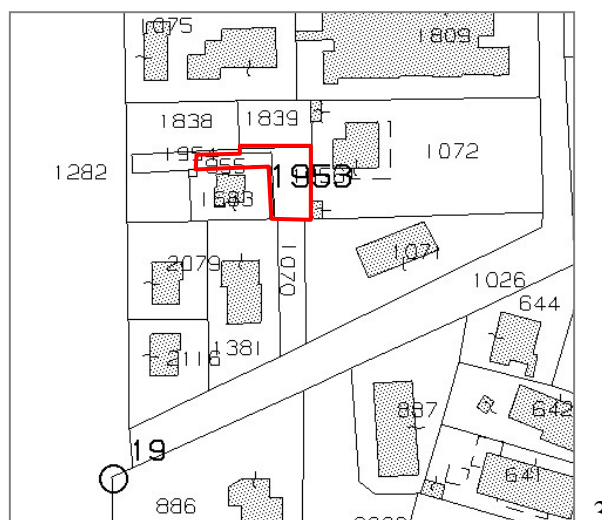
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **86**, particella **1953**, categoria **F/1**, consistenza **92 mq**, indirizzo **via Ragusa**, piano **T (terra)**.
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **86**, particella **1956**, categoria **F/1**, consistenza **284 mq**, indirizzo **via Ragusa**, piano **T (terra)**.

Riguardo l'indirizzo si precisa che da quanto riscontrabile dalle mappe, la Via Ragusa e la Via Mascagni costituiscono l'una il prolungamento dell'altra.

Le **coordinate GPS** che identificano l'accesso agli immobili sono le seguenti:

Latitudine **37°06'06.9"N**, Longitudine **15°12'10.7"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle che identificano i beni immobili



3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito “II”)

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche, relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc., gli immobili sono ubicati a Città Giardino, frazione del Comune di Melilli, sita in provincia di Siracusa ed avente una popolazione di oltre 2.200 abitanti.

Il centro abitato di Città Giardino è sorto alla fine degli anni sessanta, e non è geograficamente contiguo con il restante territorio comunale di Melilli, confinando con i comuni di Priolo Gargallo a nord e di Siracusa a sud-ovest. La frazione di Città Giardino, che si estende per circa 150 ettari, si trova per la maggior parte del suo territorio in contrada "Spalla" e, in piccola parte, in un'area su cui sorgeva il villaggio neolitico di Stentinello, ed è costituita da costruzioni di tipo isolato a villino.

I beni in esame si trovano in un'area compresa tra la via Ragusa e la via Mascagni, all'estremità ovest del centro urbano di Città Giardino, nei pressi dell'autostrada A18 Siracusa-Catania. In merito alle caratteristiche intrinseche dei beni, gli stessi si trovano all'interno di un'area, di circa 2500 mq, in cui originariamente, con una concessione edilizia rilasciata nel 2008, era prevista la realizzazione di quattro villini di tipo unifamiliare, e nella quale ne è stato realizzato uno solo, catastalmente identificato alla particella 1683, subalterno 4. All'area suddetta si accede dalla Via Mascagni n.36, attraversando una stradella, catastalmente identificata alla particella 1070, di proprietà comunale; non ci sono ulteriori accessi all'area.

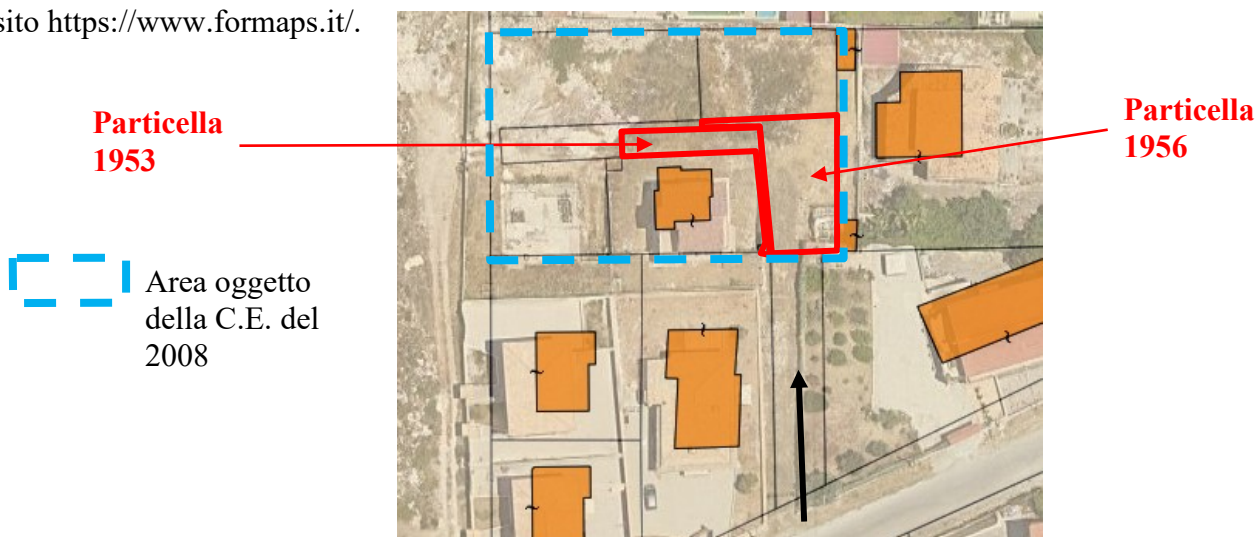
I beni oggetto della presente relazione sono identificati alle particelle catastali 1953 e 1956, ricadenti all'interno dell'area sopra descritta.

Le due particelle sono collocate lungo i confini nord ed est del villino sopra citato.

La particella 1956 è confinante, a sud, con dalla stradella comunale (particella 1070), e rappresenta pertanto la particella di accesso all'area oggetto della concessione del 2008.

Lo sviluppo e la geometria delle particelle 1953 e 1956 è riscontrabile dai confini catastali rappresentati negli elaborati planimetrici delle particelle e nell'estratto di mappa catastale.

Si riporta di seguito lo stralcio della foto aerea con la sovrapposizione della mappa catastale estratto dal sito <https://www.formaps.it/>.



Le particelle suddette non sono perimetrare da confini fisici sui luoghi; si tratta di aree libere sulle quali non insiste alcun intervento edilizio.

Lo stato dei luoghi è riscontrabile dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito “III”)

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano entrambi intestati a:

- **Omissis** (soggetto debitore), nata a Siracusa il 27/12/1973, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale;**
- **Omissis** (soggetto debitore), nata a Siracusa il 27/12/1973, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, l'area, rappresentata dalle due particelle catastali in esame, risulta libera ed inutilizzata, ed è attualmente in custodia all'Avv. Santina Meli che detiene le chiavi del cancello di accesso su Via Mascagni.

In merito all'indicazione di intestazione catastale secondo cui per entrambe le particelle risulta “*Proprietà per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale*”, si ritiene si tratti un errore di intestazione, in quanto, secondo ciò che è stato accertato dai titoli di provenienza dei beni, la Sig.ra **Omissis** detiene la piena proprietà dei beni per l'intero.

Risulta infatti che 1/2 della proprietà (per entrambe le particelle) è stata acquisita con “Atto di identificazione e precisazione catastale” del 13/11/2014, Repertorio n.1663, rogato dal Notaio Francesco Di Filippo (atto che identifica le aree già oggetto di compravendita a rogito del Notaio Filippo Immè del 30/06/2009, Repertorio n.40384; l'atto del Notaio Immè è antecedente al frazionamento da cui hanno origine le particelle in esame); la restante parte di proprietà (1/2) è stata acquistata con atto di vendita del 13/11/2014, repertorio n.1664, rogato dal Notaio Francesco Di Filippo.

I titoli di provenienza sopra menzionati sono contenuti in copia nell'Allegato 6 alla presente relazione.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

I beni oggetto della presente relazione, in funzione delle ricerche eseguite e delle ispezioni ipotecarie



effettuate dalla sottoscritta, risultano gravati dalle seguenti formalità, pubblicate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 5):

➤ ***vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c..***

- **Trascrizione** del 13/04/2022 – Registro Particolare 5409 Registro Generale 6751

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 666/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ ***vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente***

- **Rettifica a Trascrizione** del 19/11/2014 – Registro Particolare 13119 Registro Generale 18594

Pubblico ufficiale Di Filippo Francesco Repertorio 1663/1314 del 13/11/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Trascrizione** del 19/11/2014 – Registro Particolare 13120 Registro Generale 18595

Pubblico ufficiale Di Filippo Francesco Repertorio 1664/1315 del 13/11/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nell’Allegato 5 alla presente relazione, oltre all’ispezione ordinaria relativa alle particelle sopra citate, è contenuta l’ispezione ordinaria che riporta l’elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica dei beni e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito all’istanza inoltrata all’ufficio tecnico del Comune di Melilli di cui al prot. n.20139 del 01/08/2023, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 3).

Nell’istanza rivolta all’ufficio tecnico, oltre al certificato di destinazione urbanistica, ho richiesto se vi fossero pratiche edilizie presentate o titoli edilizi rilasciati, ulteriori e successivi rispetto a quanto già acquisito per la predisposizione della perizia di stima depositata il 02/06/2016 ed avente ad oggetto il villino identificato catastalmente alla particella 1683, sub 4.

Si trattava della Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008, rilasciata alla Ditta DOMUS s.r.l., relativa alla *realizzazione di 4 villini unifamiliari, da destinare a civile abitazione, con accessi dalla via Ragusa e dalla via Mascagni*, sull’area distinta in catasto al foglio 86, particella 1073, e della pratica edilizia n.81/12 del 24/05/2012, presentata dalla Ditta Domus Costruzioni s.r.l. (di cui non è stata emessa la relativa concessione edilizia), riguardante il Progetto di variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008, per la realizzazione di uno solo dei quattro villini, e per la



quale, all'epoca dell'istanza, non risultava rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

Le particelle oggetto di accertamento nella presente relazione (1953 e 1956) derivano dal frazionamento (n.124734.1/2012) di particelle a loro volta derivanti dalla particella 1073, che identificava l'area oggetto della concessione edilizia del 2008, sopra menzionata.

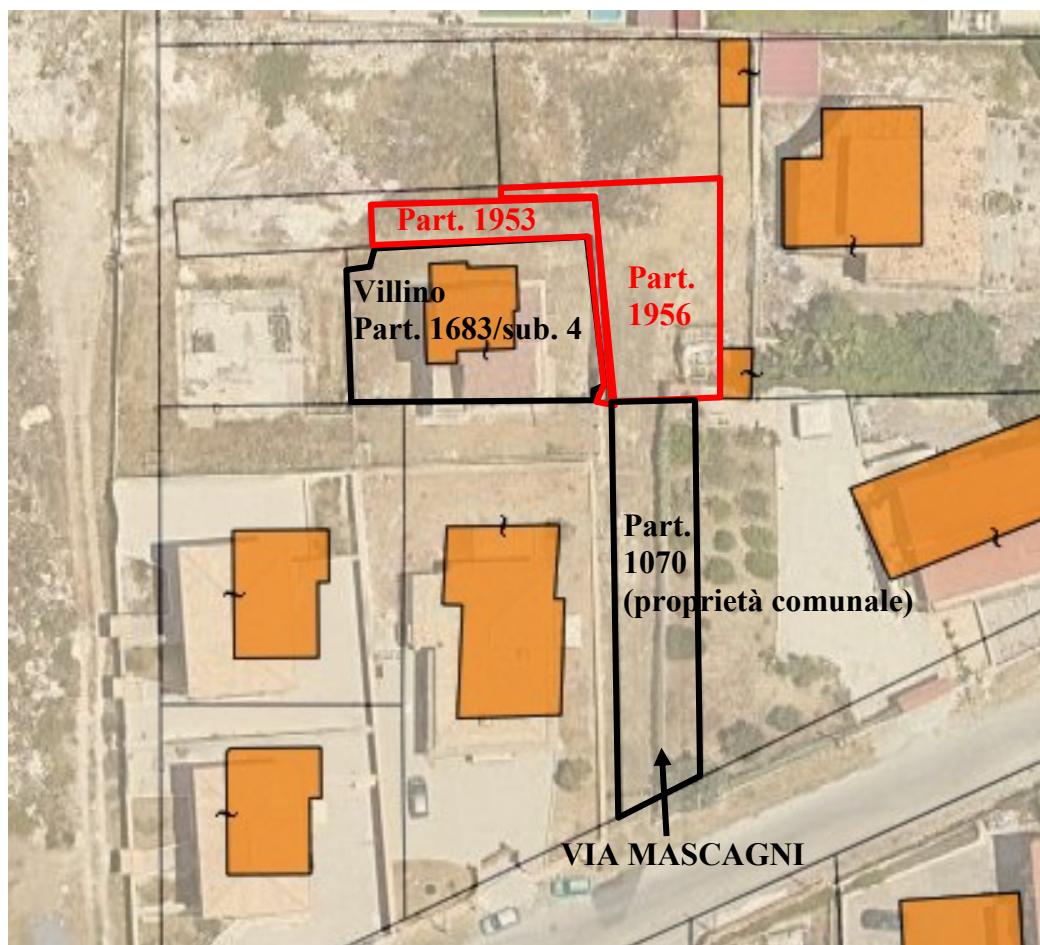
Presso l'ufficio tecnico è stata visionata la documentazione afferente alle due pratiche edilizie sopra menzionate ed è stato accertato che lo stato delle stesse è rimasto invariato. E' emerso altresì che non risultano ulteriori pratiche presentate in riferimento agli immobili oggetto di accertamento.

Ciò peraltro risulta coerente con il fatto che lo stato si presenta oggi anch'esso invariato rispetto alle indagini condotte nel 2016. Nessun intervento edilizio risulta realizzato sui luoghi.

Le due particelle in esame, 1953 e 1956, rientrano nell'area oggetto del progetto autorizzato con il quale è stato edificato il villino identificato alla particella 1683, subalterno 4, ed individuano l'area immediatamente adiacente al villino stesso.

Le particelle 1953 e 1956 rappresentano l'area che occorre percorrere/attraversare per accedere al villino, dopo aver percorso la particella 1070 (di proprietà comunale), direttamente accessibile dalla via Mascagni n.36 (unico punto di accesso agli immobili sopra menzionati).

La configurazione delle aree sopra descritte è la seguente:



La geometria e l'estensione delle particelle in esame è tale da rendere ridotta la funzionalità delle

stesse, se non come area di accesso/pertinenza.

In una eventuale riprogettazione dell'area nel suo complesso (ossia l'area oggetto della concessione edilizia del 2008) occorrerà computare e distribuire la potenzialità edificatoria residua in relazione a quella già sfruttata (per l'edificazione del villino, identificato alla particella 1683, sub 4) prima del frazionamento che ha dato origine alle particelle in esame.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si specifica quanto segue:

gli immobili ricadono nella **Zona B3** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli, che comprende le zone di recente edificazione, costituenti l'abitato di Città Giardino, che sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 3).

I beni in questione, come già in precedenza descritto, sono aree libere sulle quali non insiste alcun intervento edilizio ed il cui perimetro non è identificato da confini materializzati sui luoghi.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito "VIII")

I beni in esame non sono soggetti al rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

4. Valutazione dei beni (risposta al quesito "IX")

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



Il caso di specie riguarda dei beni le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche li rendono attualmente di esigua utilità sul mercato.

L'estensione complessiva, la geometria e la relativa ubicazione rispetto ai lotti adiacenti, nonché l'accessibilità agli stessi, ne rende particolarmente ridotta la funzionalità. A tal riguardo si ritiene che gli stessi possano essere fruiti come area di passaggio e di pertinenza piuttosto che aver un uso indipendente.

In relazione alle considerazioni sopra esposte, nonché alle indagini di mercato eseguite, anche in relazione ai valori delle quotazioni immobiliari del semestre 2 dell'anno 2022, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione dei dati emergenti per il contesto di in cui i beni si trovano, si è assunto utilizzare per la stima, il valore minimo, espresso in €/mq per "ville e villini", ridotto alla percentuale forfettaria, del 2%.

La **stima è stata risolta con il procedimento sintetico comparativo monoparametrico** (nell'ambito del quale il parametro utilizzato per la comparazione è la superficie, espressa in mq), applicando il valore in €/mq alla superficie complessiva dei beni, che, nel caso in esame, è stata assunta pari alla consistenza catastale.

Il **valore di mercato stimato** è pertanto il seguente:

$(92,00 \text{ mq} + 284,00 \text{ mq}) \times [2\%(930,00 \text{ €/mq})] = 376,00 \text{ mq} \times 18,60 \text{ €/mq} = 6.993,60 \text{ €}$ ed in cifra tonda **7.000,00 €** (valore stimato per i beni oggetto della presente relazione).

4.1 Valore locativo dei beni

Date le caratteristiche dei beni, in particolare in termini di consistenza complessiva, localizzazione, accessibilità e destinazione, non si ritiene che gli stessi siano capaci di generare un reddito sul mercato, pertanto non è possibile stimarne il valore locativo.

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- il **valore di mercato stimato per i beni** è pari ad **€ 7.000,00**.

Siracusa, 26/09/2023

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra

