

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 173/96

Promossa da: **COMIT FACTORING S.p.A.**

Rappresentata da **Avv. Antonio Messina**

Contro: [REDACTED]

Giudice designato: **Dott. Paolo Montoneri**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: **Dott. Ing. Concetto Capodicasa**

Ing. Concetto Capodicasa



Data di conferimento dell'incarico: 30/03/1999

Termine per il deposito della consulenza: 290 gg.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
15/01/2000
OGGI
IL COL. DI CANG.
[Signature]

Siracusa, 15 Gennaio 2000

44

1. - Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Paolo Montoneri, nell'udienza del 30 Marzo 1999, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 173/96, promossa da COMIT FACTORING S.p.A. contro [REDACTED]

Il sottoscritto ha avviato le operazioni di sopralluogo il giorno 11/12/1999, previo formale avviso delle parti, al fine di assumere tutti gli elementi occorrenti al corretto espletamento del mandato conferitogli. Al sopralluogo non è però intervenuta alcuna delle parti.

Ha pertanto operato tutte le possibili indagini ritenute opportune per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione al fine di individuare i requisiti positivi o negativi incidenti sul valore del bene. Esauriti i sopradetti accertamenti preliminari ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

2. - Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 79.74.32, sito in territorio di Melilli, contrada Corvo, in prossimità del centro abitato di Villasmundo, pervenuto alla [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Angelo Bellucci di Siracusa in data 08/03/1990.

Nel N.C.T. di Melilli è censito alla partita 12083 come segue:

- foglio 15, mappale 58 e mappali definitivi nn. da 232 a 329, per una superficie di Ha 9.23.60;



45

- foglio 15, mappale 41 e mappali definitivi nn. da 330 a 557, per una superficie di Ha 21.25.06;
- foglio 15, mappale 3 e mappali definitivi nn. da 558 a 563, per una superficie di are 22.90;
- foglio 15, mappale 61 e mappali definitivi nn. da 564 a 705, per una superficie di Ha 13.82.55;
- foglio 15, mappale 42 e mappali definitivi nn. da 706 a 792, per una superficie di Ha 11.84.08;
- foglio 15, mappale 59 e mappali definitivi nn. da 793 a 795, per una superficie di are 42.82;

(tutti i mappali definitivi derivano dalle particelle originarie 58, 41, 3, 61, 42 e 59 giusto tipo di frazionamento n. 31/1978, rinnovato il 01/07/1989 e il 24/11/1989);

- foglio 15, mappale 40 di are 9.52;
- foglio 15, mappali nn. da 796 a 838, per una superficie di Ha 2.91.45, giusto tipo di frazionamento n. 41/1978;
- foglio 15, mappale 60 di centiare 34 e mappali nn. da 955 a 1001, per una superficie di Ha 5.66.21, giusto il citato tipo di frazionamento n. 41/1978;
- foglio 15, mappali nn. da 839 a 916, per una superficie di Ha 10.31.91, giusto il citato tipo di frazionamento n. 41/78.

E' inoltre censito alla partita 12288, foglio 15, mappale 220 di are 25.27 e mappali nn. da 917 a 954, per una superficie di Ha 3.68.61, giusto il citato tipo di frazionamento n. 41/78.

L'intero terreno è classificato come pascolo ad eccezione della particella 3 su cui insiste un fabbricato rurale.

Confina a nord con strada provinciale Carlentini-Villasimundo, ad Est con



46

attrezzature del Comune di Melilli e proprietà [redacted] a Sud con proprietà fratelli [redacted] ad Ovest con proprietà [redacted]

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona "E", agricola, del vigente Programma di Fabbricazione, disciplinato dall'art. 23 bis, punto 13 del R.E.C..

Nella zona è consentita la fabbricazione per uso residenziale con densità edilizia fondiaria di 0.03 mc/mq e con le seguenti prescrizioni: le costruzioni devono essere del tipo isolato, costituite da non più di due piani, con altezza max di 7.50 mt ed arretramento dal filo stradale e dai confini del lotto di almeno 20 mt.

E' altresì consentita la costruzione di alberghi, ristoranti, rifornimenti di carburanti, locali di esposizione e vendita tipo supermarket con densità edilizia fondiaria di 1.00 mc/mq.

Il terreno, originariamente costituito dalle particelle 1 - 3 - 40 - 41 - 42 - 58 - 59 - 60 - 61, è stato oggetto di lottizzazione mediante la realizzazione di una viabilità interna ed il frazionamento in 778 lotti, di estensione mediamente compresa tra 1000 e 2000 mq. Tale lottizzazione, eseguita abusivamente data la destinazione agricola della zona e la dimensione dei lotti, è stata oggetto di provvedimento Sindacale, prot. n. 16093 del 07/09/1987, concernente la demolizione delle opere eseguite e la rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi.

Ad eccezione della viabilità e di pochissimi lotti, recintati ed edificati con modeste costruzioni prevalentemente a carattere di residenza stagionale, il terreno si presenta allo stato naturale, di natura prevalentemente rocciosa, con sporadici alberi di olivo e piante a basso fusto, concentrati soprattutto nella zona più a Sud. L'andamento è prevalentemente pianeggiante per circa i 2/3 dell'intera estensione ed irregolarmente degradante nella rimanente zona a Sud verso il fiume Molinello. La viabilità interna è costituita da una rete di strade, con larghezza variabile tra



5.00 e 6.00 mt, dello sviluppo di circa 9.5 km, per circa 6 km complete di asfalto, in discrete condizioni, e le rimanenti a fondo naturale.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei lotti recintati a causa dell'assenza degli attuali possessori, di cui si sconoscono le generalità.

Non è stato pertanto possibile appurare l'esatta consistenza delle costruzioni esistenti, né verificare la sussistenza di eventuali richieste di concessioni in sanatoria. Di conseguenza non si è proceduto alla valutazione dei fabbricati che potrebbero essere oggetto di futura demolizione.

Più in dettaglio sono di seguito riportati i rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

In corrispondenza della zona Nord-Ovest e lungo la strada di accesso al terreno, che si diparte dalla provinciale Carlentini - Villasmundo, sono prevalentemente concentrate le poche recinzioni e costruzioni esistenti.

Sulla particella 862, di 2500 mq, recintata con muri in conci di tufo e soprastante rete metallica e con varco d'ingresso dotato di cancello, insiste un fabbricato al rustico di circa 25 mq. ad unica elevazione con copertura piana. L'area esterna è variamente coltivata.

Sulla particella 922, di circa 800 mq, recintata con rete metallica e varco d'ingresso dotato di cancello, insiste un casotto in muratura di circa 16 mq ed altezza 3.00 mt, con copertura piana ed infissi metallici. L'area esterna è sistemata con pietrisco livellato.

La particella 220, di 2527 mq, è parzialmente recintata con muri in conci di tufo privi di intonaco.

La particella 920, di circa 2700 mq, è in parte recintata con muri in conci di tufo realizzati a secco e privi di intonaco. Su di essa insiste un piccolo fabbricato rurale in pessime condizioni di circa 20 mq. L'area esterna è incolta.



Sulla particella 968 di 2104 mq è realizzata una vasca di raccolta d'acqua di circa 200 mc di volume, con struttura in cemento armato, attualmente in disuso. L'area esterna è incolta.

Le particelle 825 e 826, di 1628 mq, sono recintate con muri in conci di tufo rifiniti con intonaco mediterraneo. Il varco d'ingresso è protetto da cancello metallico. Sul terreno insiste un villetta interamente rifinita di circa 100 mq, rialzata rispetto al piano di campagna, ad unica elevazione con copertura piana. Sul retro è inoltre realizzata una veranda coperta ed un vano al rustico. L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.

Le particelle 827 e 331, di circa 1000 mq, sono recintate con muri in conci di tufo e soprastante rete metallica, con varco d'ingresso dotato di cancello. Il terreno è variamente coltivato.

Sulla particella 820, di 840 mq, recintata con muri in conci di tufo e con varco d'ingresso dotato di cancello, insiste un fabbricato in muratura, interamente rifinito, di circa 40 mq ed altezza media di 3.00 mt, con copertura a tetto ed antistante veranda coperta di tipo precario. L'area esterna, con viale d'ingresso in pietrisco, presenta una modesta sistemazione a verde.

Sulla particella 871, di 2500 mq, recintata con muri in conci di tufo e con due varchi d'ingresso dotati di cancello, insiste un fabbricato in muratura, interamente rifinito, di circa 70 mq ed altezza media di 3.00 mt, con copertura a tetto ed antistante veranda coperta. L'area esterna è priva di sistemazione.

Sul lotto di terreno ricadente sulle particelle 585 - 607 - 834 - 836 - 1000, complessivamente di circa 1800 mq, privo di recinzioni, insistono il basamento in calcestruzzo ed i soli muri portanti, privi di intonaco, di un fabbricato di circa 100 mq oltre ad un piccolo casotto in muratura di circa 10 mq ed altezza di 2.50 mt.



48

L'area esterna è priva di sistemazione.

La particella 997, di 2000 mq, recintata con muri in conci di tufo e soprastante rete metallica, è suddivisa in due lotti di uguale estensione, con ingressi separati, su cui insistono un fabbricato in muratura di circa 40 mq. ad unica elevazione, parzialmente rifinito e con copertura in lamiera grecata, ed una costruzione con struttura in legno e copertura a tetto di circa 25 mq. Le aree esterne presentano una modestissima sistemazione a verde.

Sulla particella 969, di 2500 mq, parzialmente recintata con muri in pietrame a secco, insiste un graticcio di travi di fondazione in cemento armato di circa 100 mq.

Le particelle 661 e 337, di circa 1000 mq, sono recintate con recenti muri in conci di tufo e soprastante rete metallica. Il varco d'ingresso è protetto da cancello metallico. Sul terreno insiste una piccola costruzione al rustico di circa 15 mq, rialzata rispetto al piano di campagna di circa 2.00 mt. L'area esterna è interamente sistemata con alberi di olivo e mandorli.

Sulla particella 3, di complessivi 2290 mq, priva di recinzione, è presente un vecchio fabbricato rurale in rovina, della superficie di circa 250 mq ed altezza media di 4.50 mt.

Sul terreno insistono, infine, in posizione centrale e con direzione Est-Ovest, alcuni piloni di sostegno di un elettrodotto.

3. - Valutazione

Al fine di valutare il terreno in esame, il sottoscritto ritiene corretto ricorrere al procedimento noto come "valore di trasformazione", che consente di ricavare il più probabile prezzo di mercato dell'area in funzione del corrispondente valore della parte su di esso edificabile. Nonostante, infatti, l'attuale destinazione



50

agricola, il terreno possiede una seppur modesta potenzialità edificatoria che consentirebbe, ad esempio, la realizzazione di un insediamento di case coloniche, ciascuna con un'adeguata pertinenza di terreno da destinare ad uso agricolo. Tale pertinenza non dovrebbe comunque essere inferiore a 10.000 mq al fine di evitare la configurazione di una lottizzazione abusiva.

In realtà il terreno avrebbe una potenzialità edificatoria ben più consistente qualora la sua trasformazione fosse indirizzata alla costruzione di alberghi, ristoranti, rifornimenti di carburanti, locali di esposizione e vendita tipo supermarket, così come consentito dalle attuali prescrizioni urbanistiche.

Tuttavia tale potenzialità è al momento da ritenersi remota in considerazione della lontananza del terreno da aree di particolare interesse turistico o commerciale e da importanti centri urbani ed anche in conseguenza dell'attuale crisi del settore edilizio riscontrata in zona.

La valutazione sarà pertanto condotta nell'ipotesi di realizzazione di un insediamento colonico, considerando, per semplicità di calcolo, un lotto tipo di 10.000 mq.

Ritenuto coerente individuare un valore dell'edificabile pari a L./mq. 1.500.000, comprensivo dell'incidenza del terreno di pertinenza, considerata la densità edilizia fondiaria di 0.03 mc/mq fissata per le zone agricole, e determinata un'incidenza del terreno sul valore finale dell'edificabile pari al 20%, in funzione della tipologia costruttiva e della destinazione d'uso, il sottoscritto è pervenuto ai seguenti conteggi:

- volume edificabile: $\text{mq. } 10.000 \times 0.03 \text{ mc/mq} = 300 \text{ mc.}$
- superficie edificabile (altezza interpiano = 3,00 mt.): $300 \text{ mc}/3,50 \text{ mt} = 85,71 \text{ mq.}$
- valore della superficie edificata: $85,71 \text{ mq.} \times \text{L./mq. } 1.500.000 = \text{L. } 128.565.000$



51

- valore dell'area: $L. 128.565.000 \times 0.20 = L. 25.713.000$

a cui corrisponde un parametro unitario di

$$L. 25.713.000 / 10.000 \text{ mq} = L./\text{mq. } 2.571$$

A tale valore deve inoltre essere aggiunto quello delle strade attualmente realizzate, che seppur abusive, facilitano l'utilizzazione dei luoghi costituendone pertanto un miglioramento. Il costo delle strade, in considerazione della loro estensione e del loro stato, può con buona approssimazione essere determinato utilizzando un parametro di $L./\text{ml } 80.000$. Il valore complessivo corrisponde pertanto a

$$6000 \text{ ml} \times L./\text{ml } 80.000 = L. 480.000.000$$

a cui corrisponde un parametro unitario per mq di terreno servito pari a:

$$L. 480.000.000 / 797.432 \text{ mq} = L./\text{mq. } 602$$

Il parametro unitario per mq di terreno resta quindi determinato in

$$L./\text{mq} (2.571 + 602) = L./\text{mq } 3.173.$$

Il sottoscritto ritiene infine di incrementare il valore ottenuto di circa il 10%, ottenendo un parametro di $L./\text{mq } 3.500$, in considerazione della maggiore suscettività edificatoria, tuttavia aleatoria allo stato attuale, derivante dalla possibile destinazione ad attività ricettive o commerciali.

Il valore finale del terreno resta pertanto determinato in

$$797.432 \text{ mq} \times L./\text{mq } 3.500 = L. 2.791.000.000 \text{ (arr.)}$$

(lire duemiliardisettecentonovantunomilioni).

In merito infine alla possibilità di suddivisione in lotti del terreno per procedere ad un'eventuale vendita frazionata, il sottoscritto, data la destinazione agricola, ritiene che i singoli lotti potranno avere superfici non inferiori a 10.000 mq al fine di evitare la configurazione di lottizzazione abusiva prevista dall'art. 18 della L. 47



COMUNE DI MELILLI

52

del 28/02/1985.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Siracusa, 15 Gennaio 2000

Il C.T.U.: Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Ing. Concetto Capodicasa



Allegati:

- certificato di destinazione urbanistica
- estratto di mappa catastale foglio 15 Comune di Melilli (scala 1:4.000)



COMUNE DI MELILLI

PROVINCIA DI SIRACUSA

Prot. N.

4612

(da citare nella risposta)



9 MAR 1999



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I L S I N D A C O

Vista l'istanza del Geom. Intagliata Giuseppe, tendente ad ottenere certificazione di

Destinazione Urbanistica del terreno sito in tenere di Melilli riportato in catasto al foglio 15 part. l. 232 - 233

234	235	236	237	238	239	240	241	242	243
244	245	246	247	248	249	250	251	252	253
254	255	256	257	258	259	260	261	262	263
264	265	266	267	268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279	280	281	282	283
284	285	286	287	288	289	290	291	292	293
294	295	296	297	298	299	300	301	302	303
304	305	306	307	308	309	310	311	312	313
314	315	316	317	318	319	320	321	322	323
324	325	326	327	328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349	350	351	352	353
354	355	356	357	358	359	360	361	362	363
364	365	366	367	368	369	370	371	372	373
374	375	376	377	378	379	380	381	382	383
384	385	386	387	388	389	390	391	392	393
394	395	396	397	398	399	400	401	402	403
404	405	406	407	408	409	410	411	412	413
414	415	416	417	418	419	420	421	422	423
424	425	426	427	428	429	430	431	432	433
434	435	436	437	438	439	440	441	442	443
444	445	446	447	448	449	450	451	452	453
454	455	456	457	458	459	460	461	462	463
464	465	466	467	468	469	470	471	472	473
474	475	476	477	478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489	490	491	492	493
494	495	496	497	498	499	500	501	502	503
504	505	506	507	508	509	510	511	512	513
514	515	516	517	518	519	520	521	522	523
524	525	526	527	528	529	530	531	532	533
534	535	536	537	538	539	540	541	542	543
544	545	546	547	548	549	550	551	552	553
554	555	556	557	558	559	560	561	562	563
564	565	566	567	568	569	570	571	572	573
574	575	576	577	578	579	580	581	582	583
584	585	586	587	588	589	590	591	592	593
594	595	596	597	598	599	600	601	602	603
604	605	606	607	608	609	610	611	612	613
614	615	616	617	618	619	620	621	622	623
624	625	626	627	628	629	630	631	632	633
634	635	636	637	638	639	640	641	642	643
644	645	646	647	648	649	650	651	652	653
654	655	656	657	658	659	660	661	662	663
664	665	666	667	668	669	670	671	672	673
674	675	676	677	678	679	680	681	682	683
684	685	686	687	688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699	700			

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
16 MAR. 1999

Ugo Franza
Dott. Ugo Franza

UFFICIO PROVINCIALE DI MELILLI (SR) Tel. 0931-952228

701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710
 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720
 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730
 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740
 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750
 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760
 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770
 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780
 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790
 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800
 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810
 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820
 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830
 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840
 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850
 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860
 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870
 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880
 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890
 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900
 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910
 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920
 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930
 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940
 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950
 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960
 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970
 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980
 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990
 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000
 1001 - 220 - 3 - 41 - 61 - 42 - 40 - 68 - 1 - 220;

VISTO il provvedimento del Sindaco prot. n. 16093
 del 07/09/1987, concernente diffida a demolire e rimessione
 in pristino dello stato dei luoghi a seguito lottizzazione
 abusiva;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la Legge 28.2.1985 n. 47;

Vista la relazione tecnica datata 08/03/1999;

C E R T I F I C A

che il terreno sito in tenere di Melilli riportato in
 catasto come in premessa, ricade in zona "E" - agricola -
 del vigente Programma di Fabbricazione, disciplinato
 dall'art. 23 bis punto 13 del R.E.C., di seguito trascritto:
 13) - ZONA "E" - agricola -

La zona "E" comprende tutto il territorio del
 Comune non delimitato con le zone precedentemente descritte.

Nel caso di fabbricazioni per uso residenziale
 dovrà essere assicurata una quantità minima di mq. 6 per
 abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi
 di cui al D.M. 2.4.1968. Sono ammesse: costruzioni di
 carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole
 aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..

55

La fabbricazione per uso residenziale e' consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra di ciascun fabbricato non superi la misura di 3/100 di mc. per ogni mq. di area del lotto (densita' fondiaria 0,03 mc/mq.) con le seguenti prescrizioni:

13.1. - Le costruzioni debbono essere del tipo isolato.

13.2. - L'altezza di ogni edificio non puo' superare i mt. 7,50.

13.3. - Gli edifici non possono comprendere piu' di 2 piani.

13.4. - E' obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt. dal filo stradale.

13.5. - E' obbligatorio il distacco di almeno 20 mt. dai confini del lotto.

13.6. - E' permessa la costruzione di alberghi, ristoranti, rifornimenti di carburante, locali di esposizione e vendita tipo supermarket. In tal caso la densita' edilizia max sara' di mc. 1 per mq. di area.

Le aree, con destinazione a verde agricolo, ricadenti nell'ambito del P.R.G. dell'A.S.I. sono sottoposte al regime previsto dall'art. 16 delle norme del predetto P.R.G..-

Salvo gli effetti del provvedimento del Sindaco prot. n. 16093 del 07/09/1987, concernente diffida a demolire e rimessione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito lottizzazione abusiva del terreno originario riportato in catasto al foglio 15 part. lle 1 - 60 - 61 - 40 - 41 - 42 - 58.



Il Sindaco,



UFFICIO DEL TERRITORIO SIRACUSA

Visura Mappa

prot. mod. R.B. n. 623P 11-5-92

Comune di Melilli

Fg. 15 Scala 1: 4.000