

43

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**

Dott. Ing. Concetto Capodicasa



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

Termine per il deposito della consulenza: 290 gg.

*DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 15/01/2000
IL COL. DI CANCELLERIA*

Siracusa, 15 Gennaio 2000

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;

41

- 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-Villasmundo, 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 fondata 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 fondata 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 Carletti - Villasmundo, sono prevalentemente concentrate le poche recinzioni e costruzioni esistenti.

Sulla particella 862, di circa 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 circa 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.



u 8

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.



63

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 un 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 fondata 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: 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: $85,71 \text{ mq.} \times \text{L./mq. } 1.500.000 = \text{L. } 128.565.000$



- 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



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 MELI

PROVINCIA DI SICILIA



Prot. N.

4612 (da citare nella risposta)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I L S I N D A C O

Vista l'istanza del Geom. Intagliata Giuseppe, datata 04/03/1999, tendente ad ottenere certificazione di Destinazione Urbanistica del terreno sito in tenere di Melilli riportato in catasto al foglio 15 part. 11e 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
DOTT. UGO FRANZIA
CANCELLERIA

Poste Italiane (SIR) Tel. 0931-652726

- 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' fonciaria 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.

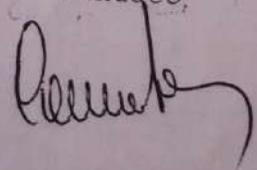
13.5. - E' obbligatorio il distacco di almeno 20 mt. dai confini del lotto.

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. Ile 1 - 60 - 61 - 40 - 41 - 42 - 58.

Il Sindaco,



F o s l i c

4

Strada

Stata

UFFICIO DEL TERRITORIO SIRACUSA

Visura Mappa

prot. mod. R.B. n. 623P 11-5-98

Comune di Melilli

Fg. 1/5 Scala 1: 51.000