

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

**Procedura N. 450/2018 R.G.E.I.**

**BCC NPLS 2019 S.r.l.**

**Contro**

██████████

**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, considerata la trattazione dell'udienza del 03/05/2023 ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c. (*deposito delle note scritte in sostituzione dell'udienza*) introdotto dal D. Lgs. 149/2022; viste le note depositate dal creditore precedente e le istanze formulate; viste le note depositate dalla Curatela del Fallimento ██████████ e le istanze formulate; ritenuto necessario, alla luce del provvedimento di occupazione di urgenza n. 1166 del 28/02/2022 e relativa determinazione urgente dell'indennità provvisoria di asservimento, emanato dal Dirigente dell'Ufficio Espropri di TERNA – Rete Elettrica Nazionale S.p.A., con il quale è stata disposta l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione e all'asservimento di terreni in proprietà ██████████ e più precisamente dei terreni siti in Comune di Melilli, contraddistinti in catasto al foglio 37 p.lle 193, 195, 112, 200 (corrispondenti, giusta variazione del 2/7/2020, a porzioni dei lotti pignorati 1,2,3,4 e al lotto 5), il richiamo dell'esperto già nominato al fine di verificare lo stato dei luoghi e modificare i lotti individuando le parti residue che possono formare oggetto di vendita ed il loro valore, rinviando all'udienza del 25/10/2023 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione.

Alla luce di quanto richiesto, delle modifiche catastali avvenute con variazione del 02/07/2022 per mezzo delle quali sono state generate ulteriori particelle (*in totale 9 anziché le originarie 5*) in precedenza ricomprese nei lotti staggiti (LOTTI 1-2-3-4-5), nonché del Decreto di occupazione di urgenza N. 1166 del 28/02/2022 da parte di TERNA – Rete Elettrica Nazionale S.p.A. per le porzioni di particelle oggetto di intervento, si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi propedeutica all'espletamento dell'incarico conferito.

Si precisa che la variazione catastale del 02/07/2022 ha comportato la generazione delle 9 (nove) p.lle catastali di seguito elencate (Fig. 37, p.lle 112-193-194-195-196-197-198-199-200) e che saranno oggetto della presente relazione di stima con rideterminazione dei lotti di vendita.

Attenendosi al mandato del GE si è dunque provveduto all'analisi dei quesiti di seguito formulati:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della

- stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.
- 

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto del procedimento e svolgendo le necessarie ricerche.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è avvenuto in data 12 Luglio 2023 preceduto da comunicazione alle parti per mezzo PEC e raccomandata postale. Nello specifico il sopralluogo è avvenuto nella data succitata a partire dalle ore 09:00 alla presenza del custode della procedura esecutiva Avv. Stefania Sapuppo. Il sottoscritto, rilevata l'assenza del soggetto esecutato, del creditore procedente e del curatore del Fallimento, constatata la possibilità di accesso ai cespiti siti in *C.da Santa Catrini* (comune di Melilli) costituiti da lotti di terreno privi di recinzione, ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli prendendo visione dello stato dei luoghi redigendo verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Alla data del sopralluogo non si rilevano sostanziali variazioni fisiche dello stato dei luoghi, relativamente alle particelle oggetto di pignoramento, rispetto a quanto riportato nella descrizione del lotti in perizia del 30 Maggio 2019; si rimanda comunque, per una più dettagliata descrizione dello stato dei luoghi, alle singole sezioni dei LOTTI costituendi l'elaborato peritale.

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Melilli e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di terreni similari nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

***RISPOSTA AI QUESITI***

I beni oggetto di procedura risultano essere così individuati:

**LOTTO 1:** «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 198».

**LOTTO 2:** «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 194».

**LOTTO 3:** «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 197».

**LOTTO 4:** «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 196».

**LOTTO 5:** «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 199».

**LOTTO 6:** «1/1 Terreni sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 193-195-112-200».

**LOTTO 1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), C.da Santa Catrini, in C.T. Fg. 37, p.lla 198, esteso Ha 0.08.00». Coordinate GPS: LAT. 37.217896 LONG. 15.121034**

Trattasi di un terreno, in parte strada interpoderale, destinato ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, *C.da Santa Catrini*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Allo stacco di terreno, prospiciente la SP2 e che costituisce in parte strada interpoderale di accesso ai lotti di terreno, è possibile accedere direttamente dalla SP 2.

La superficie catastale complessiva è di 800 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede dalla SP 2 per mezzo di strada interpoderale sterrata costituente il lotto e preceduta da sbarra metallica di accesso.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le *SP 2, SP 60, SP 95*. L'intero appezzamento di terreno presenta in parte confini definiti per mezzo di tracce di muri di delimitazione.

Il terreno, con andamento pianeggiante, è costituito dalla strada interpoderale di accesso ai lotti limitrofi. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestato in proprietà per l'intero: XXXXXXXXXX con sede in Priolo Gargallo.

• **Terreno:** Foglio 37, p.lla 198, ULIVETO 2, ha 0.08.00, Red. Dom. € 4,96, Red. Agr. € 3,31.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n.4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 800 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 28,00**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 37, p.lla 198</b>	Mq. 800	€/mq 28,00 x 800	Euro	22.400,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>22.400,00</b>

(Euro ventiduemilaquattrocento\00)

---

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricade in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: in parte nell'*Agglomerato E1*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A., riportate nell'allegato al quale si rimanda (*all.to n.5*), in parte in fascia di rispetto stradale.

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso [REDACTED]  
[REDACTED] Sulla scorta della ricerca effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento al cespite in oggetto. (*all.to n.7*)

**LOTTO 2**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), C.da Santa Catrini, in C.T. Fg. 37, p.lla 194, esteso Ha 0.02.65». Coordinate GPS: LAT. 37.217169 LONG. 15.121125**

Trattasi di un terreno destinato ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, C.da Santa Catrini, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Allo stacco di terreno, prospiciente la SP2 è possibile accedere per mezzo di strada interpoderale di collegamento con accesso diretto proprio dalla SP 2.

La superficie catastale complessiva è di 265 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpoderale sterrata dotata di sbarra metallica di accesso.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le SP 2, SP 60, SP95. La porzione di appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto con qualche albero di ulivo e vegetazione tipica della macchia mediterranea. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestato in proprietà per l'intero: ██████████ con sede in Priolo Gargallo.

• **Terreno:** Foglio 37, p.lla 194, ULIVETO 2, ha 0.02.65, Red. Dom. € 1,64, Red. Agr. € 1,09.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**



Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n. 4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 265 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 28,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 37, p.lla 194</b>	Mq. 265	€/mq 28,00 x 265	Euro	7.420,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>7.400,00</b>

(Euro settemilaquattrocento\00)

---

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricade in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: nell'*Agglomerato E1*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.5*)

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della [REDACTED]  
[REDACTED] Sulla scorta della ricerca effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento al cespite in oggetto. (*all.to n.7*)

**LOTTO 3**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), C.da Santa Catrini, in C.T. Fg. 37, p.lla 197, esteso Ha 0.09.47». Coordinate GPS: LAT. 37.217034 LONG. 15.121256**

Trattasi di un terreno destinato ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, *C.da Santa Catrini*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Allo stacco di terreno, prospiciente la SP2 e raggiungibile attraversando una stradella interpodereale sterrata di accesso ai lotti di terreno, è possibile accedere direttamente dalla SP 2 preceduta da sbarra metallica di accesso.

La superficie catastale complessiva è di 947 mq e la zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le *SP 2, SP 60, SP95*. L'intero appezzamento di terreno presenta per lo più confini definiti per mezzo di muretti di delimitazione in conci di tufo e pietrame a secco sormontato da rete metallica e paletti in ferro.

Il terreno, con andamento pianeggiante, è prevalentemente occupato da un recinto per allevamento di animali. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestato in proprietà per l'intero: XXXXXXXXXX con sede in Priolo Gargallo.

- **Terreno:** Foglio 37, p.lla 197, ULIVETO 2, ha 0.09.47, Red. Dom. € 5,87, Red. Agr. € 3,91.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n.4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 947 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 28,00**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 37, p.lla 197</b>	Mq. 947	€/mq 28,00 x 947	Euro	26.516,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>26.500,00</b>

(Euro ventiseimilacinquecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricade in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: nell'*Agglomerato E1*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.5*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso [REDACTED]  
[REDACTED] Sulla scorta della ricerca effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento al cespite in oggetto. (*all.to n.7*)

**LOTTO 4**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 196, esteso Ha 00.05.36». Coordinate GPS: LAT. 37.216755 LONG. 15.121031

Trattasi di un terreno destinato ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, *C.da Santa Catrini*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Allo stacco di terreno, prospiciente la SP2 è possibile accedere per mezzo di strada interpoderale di collegamento con accesso diretto proprio dalla SP 2.

La superficie catastale complessiva è di 536 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpoderale sterrata dotata di sbarra metallica di accesso.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le SP 2, SP 60, SP95. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta incolto con qualche albero di ulivo e vegetazione tipica della macchia mediterranea. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestato in proprietà per l'intero: ██████████ con sede in Priolo Gargallo.

- **Terreno:** Foglio 37, p.lla 196, ULIVETO 2, ha 0.05.36, Red. Dom. € 3,32, Red. Agr. € 2,21.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n. 4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 536 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 28,00**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 37, p.lla 196</b>	Mq. 536	€/mq 28,00 x 536	Euro	15.008,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>15.000,00</b>

(Euro quindicimila\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricade in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: nell'*Agglomerato E1*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.5*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della [REDACTED]  
[REDACTED] Sulla scorta della ricerca effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento al cespite in oggetto. (*all.to n.7*)



**LOTTO 5**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 199, esteso Ha 0.12.94». Coordinate GPS: LAT. 37.216717 LONG. 15.121269

Trattasi di un terreno, in parte strada interpoderale, destinato ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, *C.da Santa Catrini*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Allo stacco di terreno, prospiciente la SP2 e che costituisce in parte strada interpoderale di accesso ai lotti di terreno, è possibile accedere direttamente dalla SP 2.

La superficie catastale complessiva è di 1.294 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, dalla SP 2 per mezzo di strada interpoderale sterrata preceduta da sbarra metallica di accesso.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le SP 2, SP 60, SP95. L'intero appezzamento di terreno presenta solo in parte confini definiti per mezzo di tracce di delimitazione per mezzo di porzioni di muro a secco e recinzione in paletti e rete metallica.

Il terreno, con andamento pianeggiante, è costituito prevalentemente dalla porzione di terreno circostante il fabbricato rurale di cui alla particella 92 (non interessato dal procedimento) e dalla porzione di strada interpoderale di accesso ai lotti limitrofi; risulta in parte essere occupato da un recinto per allevamento di animali e da una struttura metallica al di sotto della quale trovano ricovero le balle di fieno per il bestiame. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestato in proprietà per l'intero: [REDACTED] con sede in Priolo Gargallo.

• **Terreno:** Foglio 37, p.lla 199, ULIVETO 2, ha 0.12.94, Red. Dom. € 8,02, Red. Agr. € 5,35.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n.4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estende per un totale di 1.294 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 28,00**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 37, p.lla 199</b>	Mq. 1.294	€/mq 28,00 x 1.294	Euro	36.232,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>36.200,00</b>

(Euro trentaseimiladuecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che la particella di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricade in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: nell'*Agglomerato E1*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda. (*all.to n.5*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso della [REDACTED]  
[REDACTED] Sulla scorta della ricerca effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento al cespite in oggetto. (*all.to n.7*)

**LOTTO 6**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«1/1 Terreno sito in Melilli (SR), C.da Santa Catrini, in C.T. Fg. 37, p.lle 193-195-112-200, esteso Ha 6.53.02». Coordinate GPS: LAT. 37.217493 LONG. 15.120361**

Trattasi di un raggruppamento di terreni (n. 4 particelle) destinati ad insediamenti artigianali per piccole e medie industrie sito nel territorio del Comune di Melilli, C.da Santa Catrini, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Provinciale N. 2, asse di collegamento tra l'autostrada Catania-Siracusa E45 e la SP 60 direzione Sortino. Agli stacchi di terreno, prospicienti la SP2, è possibile accedere per mezzo di strada interpoderale di collegamento con accesso diretto proprio dalla SP 2.

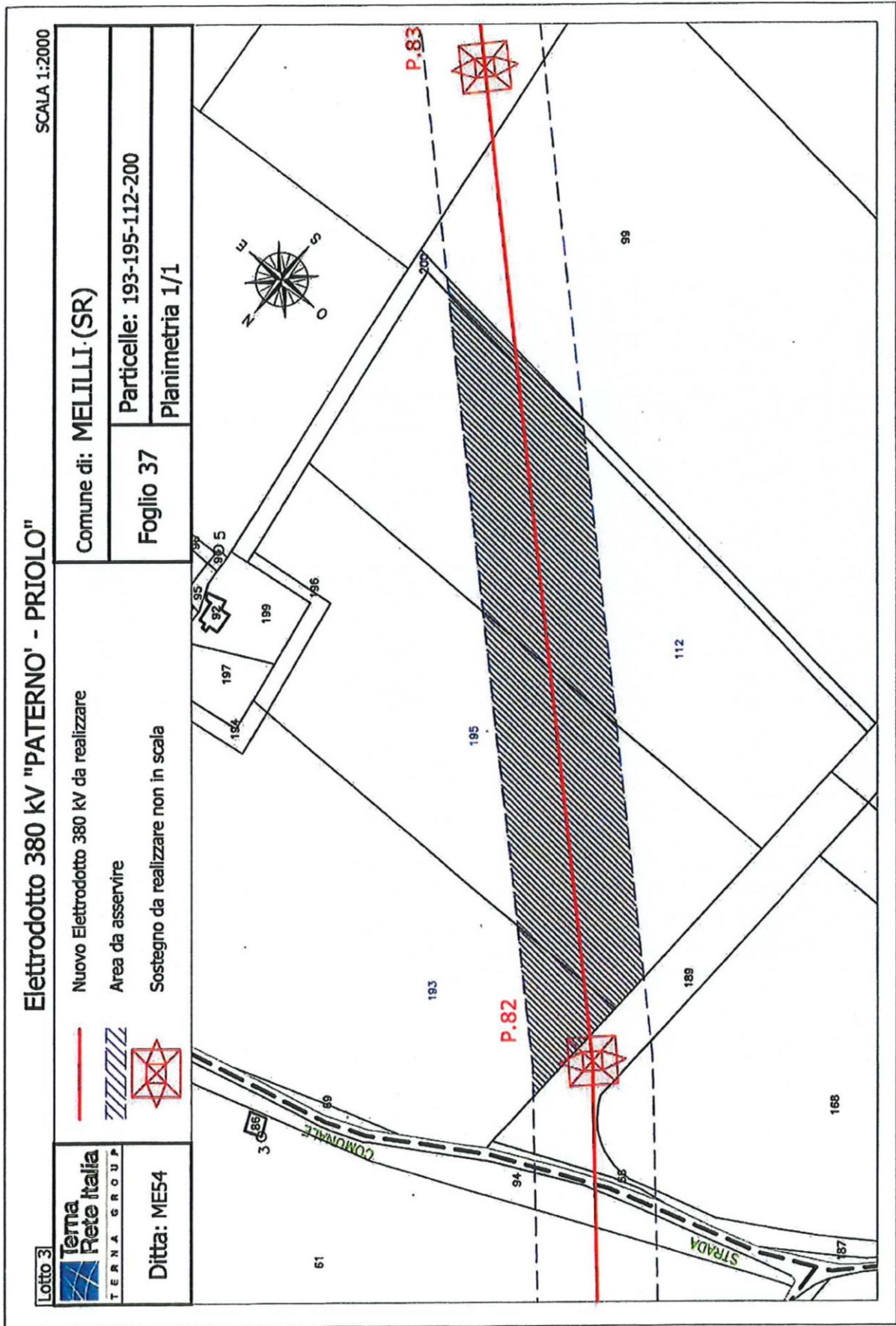
La superficie catastale complessiva è di 65.302 mq; presentano conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpoderale sterrata dotata di sbarra metallica di accesso.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento E45 e le SP 2, SP 60, SP95. Gli appezzamenti di terreno presentano in parte confini definiti principalmente sul versante della confinante SP2 sul fronte strada e tracce di muri a secco e strada interpoderale sui rimanenti fronti.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta incolto e con diversi fusti di ulivo e vegetazione tipica della macchia mediterranea. Risultano essere presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica.

Come da Decreto di occupazione d'urgenza ex art. 22-bis DPR 327/01 dei fondi necessari alla realizzazione dell'**elettrodotto 380 KV in singola terna "Paternò – Priolo" ed opere connesse**, emesso dal Dirigente dell'Ufficio Espropri in **data 28.02.2022 Rep. N. 1166**, depositato in atti si rende noto che parte delle particelle di cui in oggetto è interessata dalla realizzazione dell'opera così come specificato nel piano particellare grafico-descrittivo allegato al decreto.

In dettaglio si tratta della *“fascia di terreno da occupare avente per asse l'asse della linea stessa, per gli elettrodotti aerei a 380 KV, avente larghezza totale di m 50 (25 m. per ogni parte dell'asse della linea) e le superfici dei sostegni in ferro comprensive di un'adeguata zona di rispetto”* le cui dimensioni, in ordini di grandezza ed occupazione delle singole particelle, sono di seguito rappresentate nello schema grafico e riportate in tabella:





Numero Ditta  
ME54

**Elettrodotto aereo a 380 kV dalla Stazione Elettrica "Paternò" alla Stazione elettrica "Priolo" e delle opere connesse**

**COMUNE DI MELILLI (SR)**

**Dati Catastali e di Asservimento**

FG.	P.IIa	Superficie (mq)	Coltura	Fascia di asserv. (m)	Sostegni				Percorrenza (m)	Superf. Asserv. (mq)
					Codice	Lato (m)	%	Sup. Tot. (mq)		
37	193	19.897	ULIVETO	50	82	20	8%	29	22	1302
37	195	19.577	ULIVETO	50					132	6410
37	112	27.043	ULIVETO	50					127	6332
37	200	2.366	ULIVETO	50					7	370
<b>Totali</b>									<b>288</b>	<b>14.414</b>

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.3*) si è accertato che i cespiti in oggetto sono censiti al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Melilli (SR), intestati in proprietà per l'intero: [REDACTED] con sede in Priolo Gargallo.

- **Terreno:** Foglio 37, p.IIa 193, ULIVETO 2, ha 2.32.57, Red. Dom. € 144,13, Red. Agr. € 96,09.
- **Terreno:** Foglio 37, p.IIa 195, ULIVETO 2, ha 1.95.77, Red. Dom. € 121,33, Red. Agr. € 80,89.
- **Terreno:** Foglio 37, p.IIa 112, ULIVETO 2, ha 2.01.02, Red. Dom. € 124,58, Red. Agr. € 83,05.
- **Terreno:** Foglio 37, p.IIa 200, ULIVETO 2, ha 0.23.66, Red. Dom. € 14,66, Red. Agr. € 9,78.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**  
**APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**  
**PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione Notarile, all.to n. 4,*) redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 21 Febbraio 2019, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

I cespiti, hanno forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico pianeggiante e si estendono per complessivi 65.302 mq, di cui 14.414 mq soggetti ad Asservimento da TERNA S.p.A. per realizzazione di elettrodotto.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari ricadenti in zona ASI si può assumere pari ad **€/mq 28,00**; mentre la porzione di terreno interessata dal passaggio dell'elettrodotto aereo a 380 KV e relativa fascia di rispetto, con riferimento al suddetto Decreto di occupazione, alla luce del DPCM 08/07/2003 "*per il quale sotto gli elettrodotti non possono essere costruiti ambienti con permanenza prolungata di operai oltre le 4 ore consecutive*", assumerà il valore di terreno agricolo pari ad **€/mq 2,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie totale del lotto (65.302 mq) :

<b>Foglio 37, p.lle 193-195-112-200</b> "Non soggette ad Asservimento"	Mq. 50.888	€/mq 28,00 x 50.888	Euro	1.424.864,00
<b>Foglio 37, p.lle 193-195-112-200</b> "Soggette ad Asservimento"	Mq. 14.414	€/mq 2,00 x 14.414	Euro	28.828,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>1.453.700,00</b>

(Euro unmilionequattrocentocinquantatremilasettecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 25/07/2023 a seguito di istanza Prot. n. 16006 del 13/07/2023, che le particelle di cui in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003, del Comune di Melilli, ricadono in aree destinate agli insediamenti *artigianali (piccole e medie industrie)* disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.; nel P.R.G. dell'ASI approvato con Decreto Dir. N. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con Decreto Dir. N. 621/DRU del 26/05/2006: nell'*Agglomerato EI*, in aree destinate alle piccole e medie industrie ed artigianato, disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. riportate nell'allegato al quale si rimanda (*all.to n.5*), ed in parte nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale. Inoltre la p.lla 193 ricade in parte in fascia di rispetto stradale.

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

I cespiti di cui in oggetto, così come riportato nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giambattista Coltraro, Rep. N. 9698 del 18/09/2012 (*all.to n.6*), risultano essere di proprietà per l'intero in testa alla [REDACTED]

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo i cespiti risultano essere liberi ed in possesso della [REDACTED]. Sulla scorta della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa, N. protocollo 0023317 del 17/04/2019, non risultano essere registrati contratti di locazione in riferimento ai cespiti in oggetto. (*all.to n.7*)



Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Comune</b>	<b>Tipologia/ Estensione in mq</b>	<b>Valore (€) della proprietà</b>
<b>LOTTO 1</b>	Fg. 37, p.lla 198	Melilli	Terreno - 800	22.400,00
<b>LOTTO 2</b>	Fg. 37, p.lla 194	Melilli	Terreno - 265	7.400,00
<b>LOTTO 3</b>	Fg. 37, p.lla 197	Melilli	Terreno - 947	26.500,00
<b>LOTTO 4</b>	Fg. 37, p.lla 196	Melilli	Terreno - 536	15.000,00
<b>LOTTO 5</b>	Fg. 37, p.lla 199	Melilli	Terreno - 1.294	36.200,00
<b>LOTTO 6</b>	Fg. 37, p.lle 193-195-112-200	Melilli	Terreno - 65.302	1.453.700,00
Valore complessivo dei Lotti:				<b>1.561.200,00</b>

(Euro unmilione cinquecentosessantunomiladuecento/00)

---

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata; si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 26 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Visura catastale storica ed estratto di mappa
4. Relazione notarile
5. Documentazione urbanistica (CDU)
6. Titolo di proprietà
7. Esito ricerca contratti di locazione c/o Agenzia delle Entrate – Ufficio di Siracusa
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa lì, 11 Settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

