

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE FALLIMENTI-

R.G. F. n° 37/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 2

-Immobile in Melilli-

-Contrada Tardara-

-N.C.T. Foglio 7 Particelle 417e 419-

Giudice Delegato: Dott. Maida Federico

Curatore: Avv. Tuccitto Vincenzo

Procedura: Liquidazione Giudiziale

Ragione sociale: (omissis)

C.T.U.: dott. ing. Andrea Pennisi

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi



INDICE

1.0	PREMESSA	3
2.0	OPERAZIONI PERITALI	3
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	4
3.1	Identificazione del bene	4
3.2	Storia immobiliare e catastale.....	4
3.3	Descrizione complessiva e sintetica del bene	6
3.4	Lotto di vendita.....	11
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	11
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	11
4.0	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE	13
4.1	Certificato di Destinazione Urbanistica	13
4.2	Documentazione Catastale	13
5.0	STIMA DEL BENE	14
5.1	Criteri di stima utilizzati	14
5.2	Immobili di confronto.....	14
5.3	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	16
5.4	VALORE DI STIMA DEL BENE	16
6.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :.....	17
7.0	ALLEGATI	18
7.1	ALLEGATO 1: Documentazione catastale.....	18
7.2	ALLEGATO 2: Documentazione ipotecaria.....	18
7.3	ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica	18
7.4	ALLEGATO 4: Copia dell'atto di provenienza del bene.	18



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in Siracusa, nella via **(omissis)**, mobile **(omissis)**, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

In data 26/08/2024, riceveva dal curatore la comunicazione di avvenuta autorizzazione, da parte del Giudice delegato, alla nomina dello scrivente quale esperto stimatore nell'ambito della procedura fallimentare n°37/2024 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, affinché:

1. descriva i beni individuandoli catastalmente;
2. accerti la conformità urbanistica e l'esistenza di concessioni o di titoli abilitativi;
3. indichi eventuali opere abusive e se le stesse sono sanabili;
4. indichi l'esistenza di rifiuti speciali e i costi per mettere in sicurezza i siti o per procedere allo smaltimento;
5. Indichi le somme necessarie ad ottenere la sanatoria di eventuali opere abusive o quelle necessarie alla rimessa in pristino;
6. Indichi la conformità dell'esistente alle planimetrie catastali;
7. Indichi la classe energetica;
8. Indichi la conformità o non conformità degli impianti;
9. il valore venale dei beni.

2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 11/08/2025 visita sui luoghi.
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 1 e 2](#).
- ✓ Richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportato come [Allegato n° 3](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati.
- ✓ Richiedeva e ritirava presso l'Archivio notarile, copia dell'atto di provenienza del bene. [Allegato n° 4](#)



3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene oggetto della Procedura Fallimentare n.37/2024, trattato in questo scritto, è costituito, così come descritto alla lettera b) della relazione notarile in atti –relazione ex art.567 c.p.c.- a firma del notaio (omissis), in (omissis), datata 16 aprile 2025 da uno: “Stacco di terreno agricolo esteso are quattordici e centiare novantatre (are 14.93), sito in territorio di **Melilli, Contrada Tardara**, confinante con le particelle 45,169 e 931.

In Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7**:

particella 417, Ha 0.00.20 seminativo di 4ª, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,01;

particella 419, Ha 0.14.73 seminativo di 4ª, R.D. euro 2,66 e R.A. euro 0,61.”

3.2 Storia immobiliare e catastale

Dalla sopraccitata relazione notarile si apprende, altresì, che il bene in parola è nella titolarità della (omissis) (C.F.: (omissis)): “in virtù di atto di costituzione di società con conferimento di beni del 28 settembre 1985, rep.12064, registrato in termini, ai rogiti del Notaio (omissis) già di (omissis)

Io sottoscritto Notaio [redacted]
DICHIARO
che dalle risultanze dei registri immobiliari, gli immobili in
oggetto risultano essere in titolarità della
predetta [redacted] alla quale sono
pervenuti:
-- gli immobili sopra descritti alle lettere a) e b) in virtù
di atto di costituzione di società con conferimento di beni del
28 settembre 1985, Rep. 12064, registrato in termini, ai rogiti
del Notaio [redacted]

Fig. 1



Si evidenzia che “dalle risultanze catastali detti immobili risultano intestati alla (omissis)” così come osservato anche in seno alla relazione notarile

Si evidenzia, altresì, che la (omissis) risulta avere lo stesso codice fiscale della (omissis)

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR) Foglio 7 Particella 417 Partita: 9893 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,04 Lire 70 agrario Euro 0,01 Lire 16 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 20 m ²
Intestati catastali 1.  sede in AUGUSTA (SR) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Fig. 2


Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR) Foglio 7 Particella 419 Partita: 9893 Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,66 Lire 5.156 agrario Euro 0,61 Lire 1.178 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 1.473 m ²
Intestati catastali 1.  sede in AUGUSTA (SR) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Fig. 3

Dalla lettura delle visure catastali si apprende, ancora, che il bene è giunto in possesso della (omissis) da potere di (omissis) , giusta atto di compravendita del 16/04/1973 Notaio (omissis), Sede di (omissis) Repertorio n. 88723 - registrato in data 03/05/1973 - Voltura n. (omissis) in atti dal 18/06/19.

Copia dell' atto ai rogiti del Notaio (omissis) è riportata come **Allegato n°4**.



3.3 Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto di liquidazione giudiziale, trattato in questa relazione, si trova in Contrada Tardara, Comune di Melilli, tra la Strada Provinciale 3 e la Strada Provinciale 105 (via Garda), nei pressi dell'hotel *Città della Notte*, e della stazione di rifornimento carburante, ex Motel *Sicilfuel*.

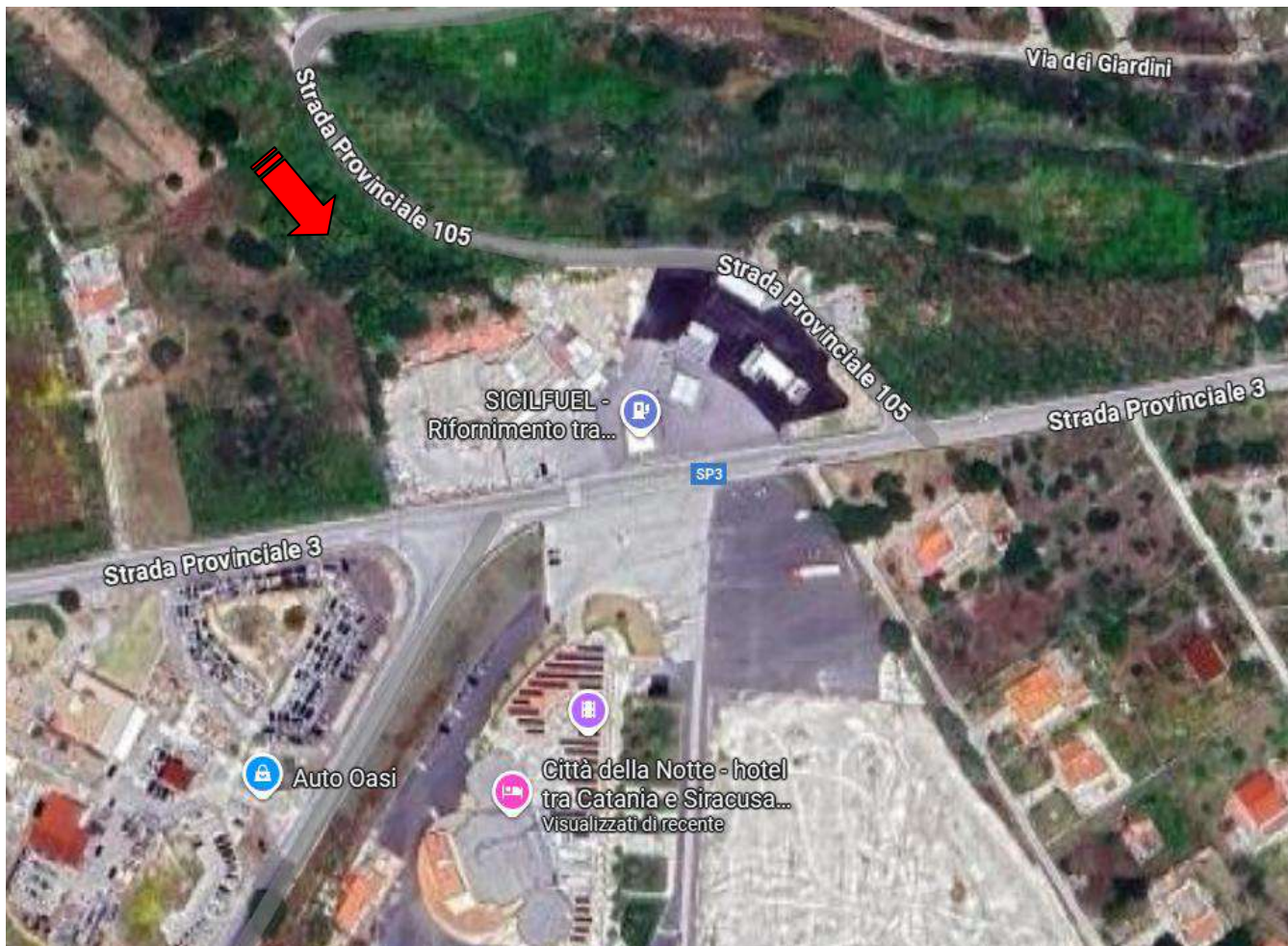


Fig. 4

Si tratta di un terreno intercluso, privo di accesso diretto alla via pubblica, di forma irregolare, che dalle visure catastali risulta essere **esteso complessivamente 1.493 mq**, censito al N.C.T. Melilli, foglio 7 particella 417 (20mq) e particella 419 (1.473mq), come seminativo di classe 4. Le coordinate GPS sono 37°15'51.8"N 15°08'27.3"E.

Non è stato possibile avere accesso all'interno dei lotti di interesse.

Nel seguito alcune immagini tratte da *Google Maps* ed alcune foto scattate dalle strade limitrofe.





Fig. 5



Fig. 6





Fig. 7

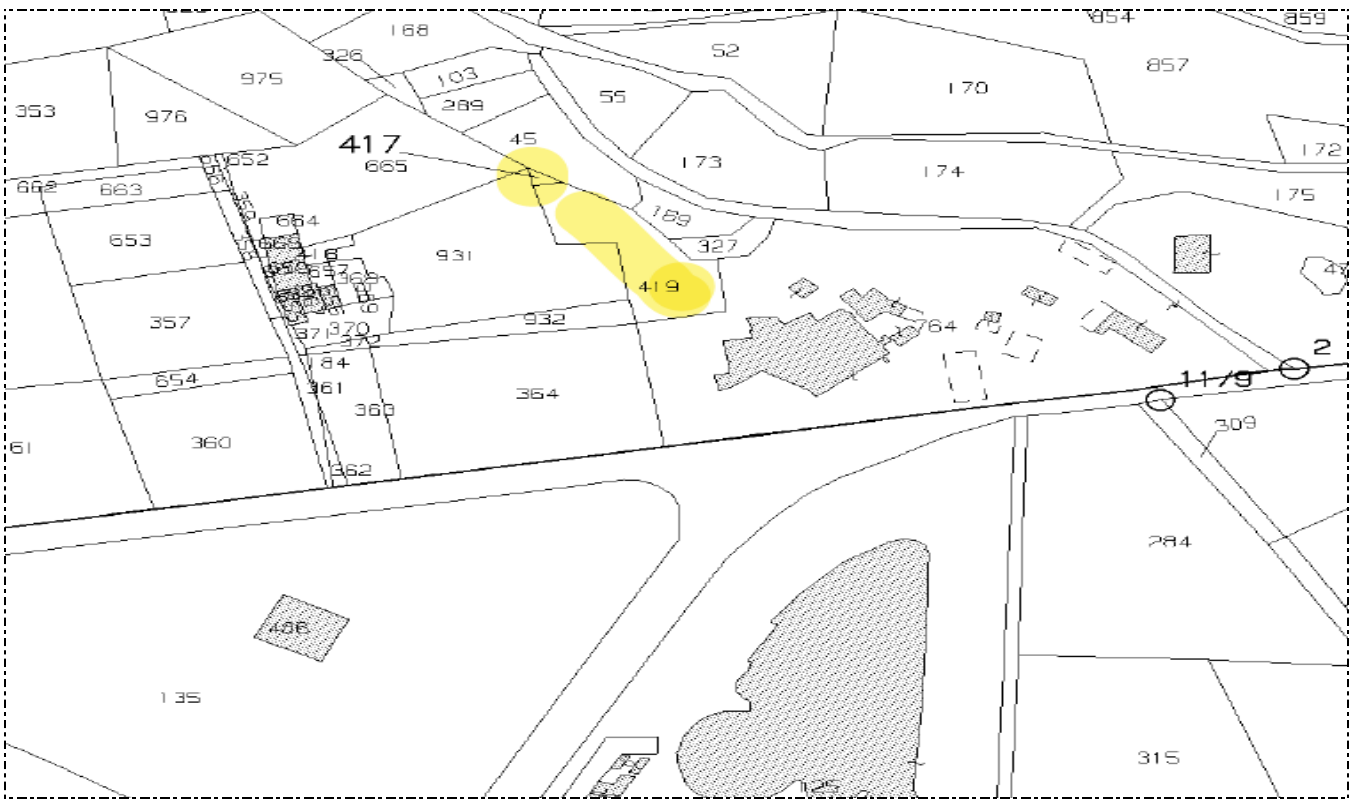


Fig. 8





Fig. 9

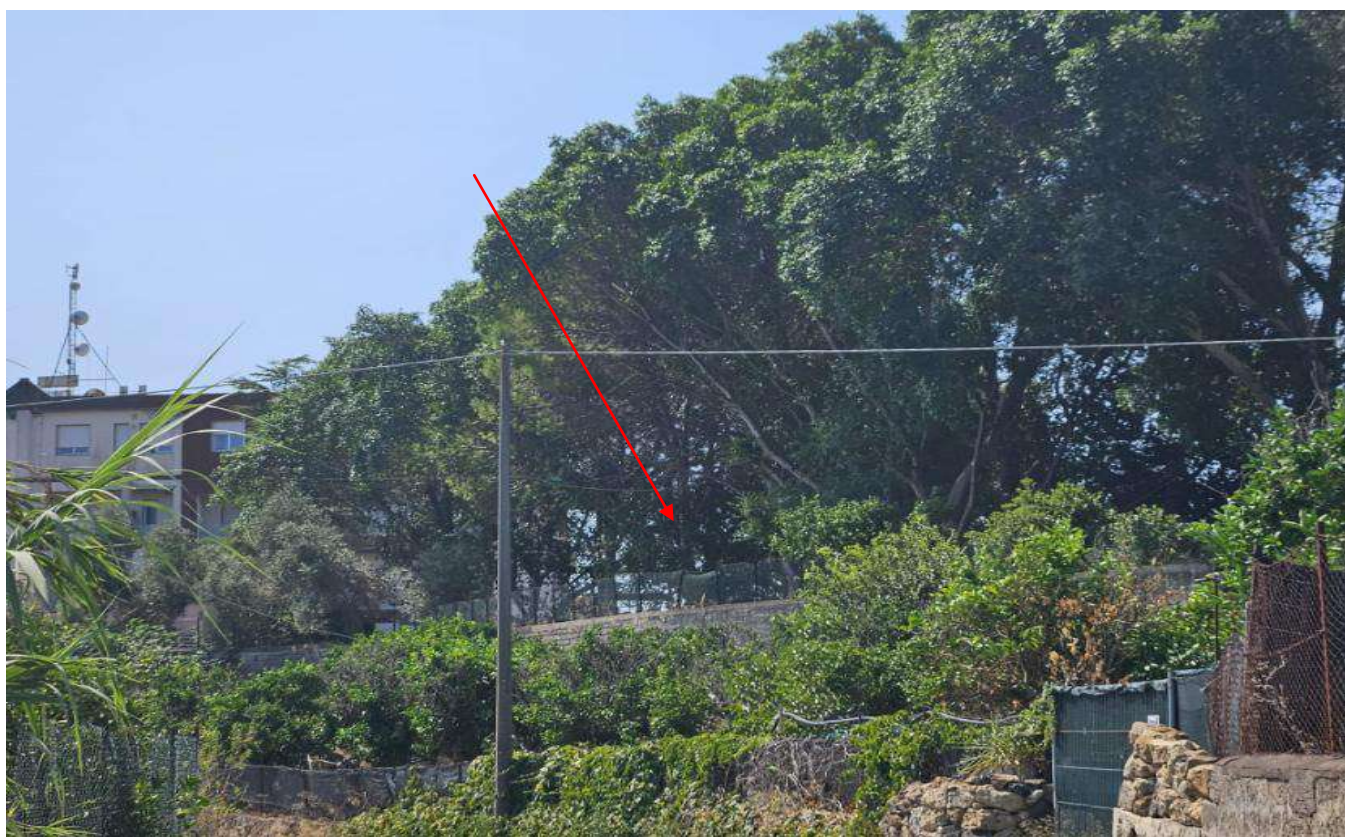


Fig. 10





Fig. 11



Fig. 12



3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento, e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di procedura fallimentare, che costituisce **l'unico lotto di vendita: -LOTTO 2-**

*“Piena proprietà di uno **stacco di terreno agricolo**, intercluso, di forma irregolare, esteso are quattordici e centiare novantatre (1.493 mq), sito in territorio di **Melilli, Contrada Tardara**, confinante con le particelle 45, 169 e 931. In Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7: particella 417**, Ha 0.00.20 seminativo di 4^a, **particella 419**, Ha 0.14.73 seminativo di 4^a”*

3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato n. 2](#)), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti su entrambi i beni oggetto di procedura fallimentare che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili, si può concludere quanto segue.

- TRASCRIZIONE del **30/12/2010** - Registro Particolare (**omissis**) Registro Generale (**omissis**) Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio (**omissis**) del 28/10/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- TRASCRIZIONE del **13/05/2011** - Registro Particolare *(omissis)* Registro Generale *(omissis)* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio *(omissis)* del 01/04/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del **21/06/2011** - Registro Particolare *(omissis)* Registro Generale *(omissis)* Pubblico ufficiale *(omissis)* Repertorio *(omissis)* del 20/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO SCADUTO
- TRASCRIZIONE del **05/10/2011** - Registro Particolare *(omissis)* Registro Generale *(omissis)* Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *(omissis)* del 29/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si osserva che, nel merito, nulla si rinviene nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti.

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal curatore.



4.0 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE

4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Melilli, Prot. 17751 del 4 luglio 2025, si apprende che il lotto di terreno in parola ricade in **zona E**. (zona agricola) ed all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, nella **fascia di tutela 1**.

CERTIFICA

che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al foglio 7 particelle 417-419 ricade:

- 1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003:
 - in zona "E" agricola disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.;
- 2) nel P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.43 del 13/05/2024 :
 - in zona "E" disciplinata dall'art.38 delle N.T.A.;
- 3) all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14- 17, disciplinati dal titolo III dell'art. 20 delle N.T.A., approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017, nella fascia di tutela 1;

P.R.G. approvato con Decreto Dir. n. 1050/DRU del 22/09/2003
Art.22
-ZONA"E" -AGRICOLA-

La zona " E " comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte. Nel caso di edificazione 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. 2.4.68.
Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri etc.
La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:
22.1 - Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.
22.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare i mt 7,50.
22.3 - Gli edifici non possono comprendere più di due piani.
22.4 - E' obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt dal filo stradale.

Pagina 1 di 3

Fig. 13

Nell' Allegato n° 3 il Certificato di Destinazione Urbanistica

4.2 Documentazione Catastale

I beni oggetto di procedura fallimentare oggetto di questa trattazione, come detto, risultano censiti al N.C.T. Melilli, foglio 7 particella 417 (20mq) e particella 419 (1.473mq), come seminativo di classe 4^a.

Si ricorda che “dalle risultanze catastali detti immobili risultano intestati alla (omissis) :” così come osservato anche in seno alla relazione notarile.



5.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione risultano più o meno idonei, in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello “specifico” bene. La stima dell’immobile in parola è volta a determinarne “il più probabile valore di mercato”, ai fini della vendita nell’ambito della procedura fallimentare che ci occupa.

5.1 Criteri di stima utilizzati


La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili” edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

Il criterio di stima adottato nel caso in parola è il **Criterio di stima comparativa**, che consiste nell’individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione.

Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.


5.2 Immobili di confronto

13 Foto Planimetria

 **Terreno agricolo in Vendita** € 55.000
Melilli - Via Garda

13.280 m²

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

 **Sky Wifi e la TV di Sky**
Sky Wifi a 20,90€/m per 18mesi + Sky TV a 9€/m per 18mesi
SCOPRILA ORA

🕒 Annuncio aggiornato il 15/04/2024

Descrizione
Riferimento: EK-110925173
TERRENO AGRICOLO
A circa 6 km dalla città di Augusta e dal borgo marinaro di Brucofi, pur se in territorio di Melilli, proponiamo in vendita il seguente lotto di terreno agricolo, in contrada Rosa:
- mq 13.280 - cultivar: newholl - piante n. 680 - anno di piantumazione 09.07. 2020 - soggetto citrince.
Fanno parte della proprietà n° 3 pozzi trivellati, in condominio, profondi intorno ai 130 m che possono erogare intorno ai 13 l/sec.



confronto	euro	mq	€/mq
1	55.000 €	13.280	4,14 €

Terreno agricolo in Vendita
Melilli • Via Garda

€ 125.000

28.610 m²

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu
AGGIUNGI

Sky Wifi e la TV di Sky
Sky Wifi a 20,90€/m per 18mesi + Sky TV a 9€/m per 18mesi

SCOPRILA ORA

Annuncio aggiornato il 15/04/2024

Descrizione
Riferimento: EK-110923549
TERRENI AGRICOLI A MELILLI
A circa 6 km dalla città di Augusta e dal borgo marinaro di Brucoli, pur se in territorio di Melilli, proponiamo in vendita i seguenti due lotti di terreni agricoli, in contrada Rosa:

- particella 1:
mq 14.620 - cultivar: limoni (50% interdonato + 50% 2kr) piante n. 840, anno di piantumazione 23.06. 2018 - soggetto macrophylla - impianto di irrigazione "a baffo"
- particella 2:
mq 13.990 - cultivar: moro / newholl - piante n. 865 - anno di piantumazione 25.06. 2018 - soggetto citrance - impianto di irrigazione "a baffo"

confronto	euro	mq	€/mq
2	125.000 €	28.610	4,37 €

Terreno agricolo in Vendita
Melilli • via Brucoli

€ 20.000

4.000 m²

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu
AGGIUNGI

Sky Wifi e la TV di Sky
sky Wifi a 20,90€/m per 18mesi + Sky TV a 9€/m per 18mesi

SCOPRILA ORA

Annuncio aggiornato il 29/04/2025

Descrizione
Riferimento: 33661015-260
TERRENO IN VENDITA A MELILLI, VILLASMUNDO
Terreno agricolo di circa mq. 4000 costituito da n. 2 particelle lungo la strada provinciale 3 che collega Augusta con villasmundo e precisamente in via Brucoli.
E' presente un rudere.
L'edificazione per uso residenziale ha una densità fondiaria di 0,03 mc./mq.
Il terreno si trova a circa 2 minuti di auto da Villasmundo.

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia Terreno Agricolo
Superficie 4.000 m ²	Disponibilità Libero

confronto	euro	mq	€/mq
3	20.000 €	4000	5,00 €



Dalla media dei valori si ottiene:

Valore medio confronto al mq	4,50 €
------------------------------	--------

5.3 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si fa riferimento ai valori riportati nelle visure catastali:

N.C.T. Melilli, foglio 7 particella 417 (20mq) e particella 419 (1.473mq).

La superficie totale è pertanto pari a 1.493 mq.

5.4 VALORE DI STIMA DEL BENE

Si è proceduto a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili, come mostrato ai paragrafi che precedono.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si è arrivati a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro, da riferire alla superficie commerciale del bene, pari a 4,50 €/mq.

Valutato, altresì, che il terreno, pur insistendo nella stessa zona degli immobili presi come riferimento, si trova in posizione più prossima a centri di attrazione, quali l'hotel Città della Notte, ed il fatto che ha una estensione minore, si è stimato un valore unitario maggiorato del 20%, pertanto pari a 5,40 €/MQ .

Si ottiene così IL VALORE CERCATO:

$5,40 \text{ [€/mq]} \times 1.493 \text{ [mq]} = 8.062,20\text{€}$ che si arrotonda a 8.000,00€
--

LOTTO UNICO: VALORE DI STIMA

€ 8.000,00



6.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, denominato LOTTO 2, così individuato:

*“Piena proprietà di uno **stacco di terreno agricolo**, intercluso, di forma irregolare, esteso are quattordici e centiare novantatre (1.493 mq), sito in territorio di **Melilli, Contrada Tardara**, confinante con le particelle 45,169 e 931. In Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7: particella 417**, Ha 0.00.20 seminativo di 4^a e **particella 419**, Ha 0.14.73 seminativo di 4^a”*

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 8.000,00€

Siracusa, li 12/08/2025

Dott. ing. Andrea Pennisi



7.0 ALLEGATI

- 7.1 ALLEGATO 1: Documentazione catastale.
- 7.2 ALLEGATO 2: Documentazione ipotecaria.
- 7.3 ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7.4 ALLEGATO 4: Copia dell'atto di provenienza del bene.

