
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 173/1996 R.G.

PROMOSSA DA
COMIT FACTORING S.P.A.

NEI CONFRONTI DI
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE DI STIMA
(AGGIORNAMENTO MAGGIO 2024)

ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, 22 MAGGIO 2024



1. PREMESSA

Con provvedimento del 12/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il custode, unitamente al sottoscritto esperto stimatore, effettuasse una ricognizione dei luoghi, senza formalità, verificando lo stato di fatto attuale e confrontando lo stesso con le risultanze delle precedenti perizie di stima, nonché con le visure ipotecarie aggiornate, al fine dell'individuazione di eventuali lotti vendibili.

Effettuato il sopralluogo unitamente al custode in data 28/06/2023 (all. 1) e svolti i necessari accertamenti, il sottoscritto riportava le proprie valutazioni nella relazione depositata il 16/11/2023.

Con ordinanza del 17/11/2023 il G.E. disponeva il deposito della perizia di stima e la formazione dei lotti escludendo, allo stato, gli immobili in relazione ai quali sussistono i profili di criticità segnalati.

Svolti quindi gli ulteriori necessari accertamenti il sottoscritto espone adesso quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE LOTTI VENDIBILI

Secondo le indicazioni ricevute i lotti vendibili sono stati individuati sulla base dei seguenti criteri:

a) esclusione dei terreni il cui attuale stato può far presupporre l'utilizzo e/o il possesso da parte di terzi, e precisamente:

- p.lla 3, priva di recinzione con soprastante fabbricato diruto;
- p.lla 355, priva di recinzione, su cui ricade una vecchia cisterna interrata;
- p.lle dell'originario lotto 25, su parte delle quali insiste un'area denominata "Crocifisso", come da apposite insegne rinvenute in loco, attrezzata con panchine metalliche, ed una ulteriore porzione delimitata con picchetti in ferro e filo metallico elettrificato, come da apposite segnalazioni, ove si rinviene un recinto per animali ed un capanno, entrambi realizzati con tubi metallici;
- p.lla 385, su parte della quale insiste un'area denominata "Area di ristoro San Giuseppe", come da apposite insegne rinvenute in loco, attrezzata con panche e tavoli in legno;
- p.lle 607-834-835-836-1000, costituenti un lotto parzialmente dotato di basi di recinzioni, con soprastanti resti di fabbricati oltre ad un piccolo casotto;
- p.lla 841, non recintata con soprastanti resti di costruzione non definita;
- p.lla 862 (ora 1425), costituente un lotto recintato e chiuso da cancello su cui insistono un fabbricato ed un casotto prefabbricato in lamiera;
- p.lla 873 e 824, costituenti un lotto recintato e chiuso da cancello su cui insiste un pergolato con struttura metallica e sul quale sono presenti piante di vario genere;
- p.lla 874, per la quale non è stato rinnovato il pignoramento, costituente, assieme alla p.lla 825, esclusa per estinzione della procedura, un lotto recintato ed edificato;
- p.lla 875 e porzione della p.lla 889, costituenti un lotto recintato, chiuso da cancello, su cui insiste un capannone metallico recante l'insegna con la dicitura "████████████████████ culturale carri allegorici";
- p.lla 881, costituente un lotto recintato con muri a secco, rete metallica e filo spinato;
- p.lla 892, per la quale non è stato rinnovato il pignoramento, costituente un lotto delimitato da muri e rete metallica, chiuso da cancello, su cui insiste un basamento in calcestruzzo ed un recinto con muri in corrispondenza del confine nord-ovest; si è altresì rilevata la presenza di un cane di media taglia;
- p.lle 920 e 220, costituenti un lotto prevalentemente recintato, chiuso da cancello, su cui insistono un fabbricato semi diruto in muratura, un rimorchio e resti di costruzione non definita;
- p.lle 967 e 969, costituenti un lotto parzialmente recintato con muri a secco su cui insistono resti di fabbricati;
- p.lla 968, non recintata, con soprastante vasca circolare di raccolta d'acqua con struttura in cemento armato;
- p.lle 970-974-978-979, costituenti un lotto delimitato da rete metallica su cui è stata rilevata la presenza di un cavallo;



- p.lla 982, costituente un lotto recintato con muri e rete metallica su cui insiste un ricovero precario per animali ed una roulotte, con la zona centrale dotata di manto di asfalto e con varco di accesso chiuso da staccionate in legno; si è altresì rilevata la presenza di un cavallo;
 - p.lla 987, costituente un lotto recintato e chiuso da cancello su cui insistono 4 prefabbricati in metallo e piccole tettoie anch'esse metalliche, sui cui sono impiantati alberi da frutto ed ulivi; si è altresì rilevata la presenza di un cavallo;
 - p.lla 991, costituente un lotto delimitato lungo la strada di accesso con rete metallica; si è altresì rilevata la presenza di un cavallo;
 - p.lle 997, soppressa dando origine alle p.lle 1343 e 1344 costituenti due distinti lotti recintati, edificati e chiusi da cancelli.
- b) esclusione dei terreni individuati dalle p.lle 331, 614, 615, 616, 662, 338, 826, 331, 825, 827, 828, 829, a seguito dei provvedimenti di estinzione parziale del 09/05/2013 e del 23/04/2021;**
- c) esclusione degli originari lotti nn. 4-6-8-9 aggiudicati a seguito della vendita del 30/07/2007, sui quali non è stato rinnovato il vincolo pignoratizio;**
- d) esclusione degli ulteriori terreni su cui non è stato rinnovato il vincolo pignoratizio, distinti dalle p.lle 874-888-892-945, rappresentando che lo stato attuale delle p.lle 874 e 892 è descritto al precedente punto 2 e che le p.lle 888 e 945 risultano invece libere;**
- e) esclusione dei terreni distinti dalle p.lle 851, 856, 877, 902, 975, 1299, 1301 (le ultime due derivate dal frazionamento delle originarie p.lle 980 e 903) che pur risultando attualmente liberi sono stati oggetto di decreto di acquisto per usucapione come da certificazione notarile del 07/09/2016;**
- f) esclusione del terreno distinto dalla p.lla 864, di dubbia titolarità in quanto catastalmente intestato a terzi (all. 2);**
- g) stralcio dei terreni che, per effetto delle precedenti esclusioni e della loro posizione, non sono aggregabili in lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq, secondo il criterio precedentemente utilizzato ed indicato in data 17/10/2001 dal Notaio Sofio Rio, al fine di evitare la configurazione di lottizzazione abusiva di cui all'art. 18 della L. 47 del 28/02/1985 e s.m..**

Per comodità di inquadramento le esclusioni di cui a punti da a) ad f) sono state evidenziate nell'allegato grafico n. 3, ove sono indicati i lotti originari di cui alla relazione di stima del 16/01/2003.

Nell'allegato grafico n. 4 sono invece indicati i nuovi lotti vendibili, con evidenziazione di tutti i terreni esclusi. Si precisa al riguardo che la numerazione dei lotti è stata mantenuta per quelli che non hanno subito modifiche e rideterminata per quelli variati.

La composizione dei lotti e le relative superfici sono riportate nell'allegato n. 5.

Per completezza di informazioni si evidenzia che:

- i lotti 26, 31, 32, 33, 35, 68, 69, 70 sono attraversati da un elettrodotto;
- i lotti 20, 66, 69, 76 sono attraversati dalla p.lla 1253 (ex 1216) intestata al Comune di Melilli, sede di una vecchia condotta interrata di un acquedotto da decenni non attiva, sulla quale non sono in programma opere da realizzare, come da nota del Comune di Melilli del 29/04/2024 (all. 13);
- nella superficie dei lotti è ricompresa la superficie delle strade attualmente realizzate.

Si allega infine la documentazione fotografica dei luoghi per una migliore comprensione del loro stato attuale (all. 6).



3. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Dal certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2024 (all. 7) si rileva che secondo il vigente PRG di Villasmundo (all. 8-9-10), approvato con Decreto Dirigenziale n. 1050/DRU del 22/09/2003, i terreni oggetto della procedura ricadono:

- in parte in zona “E - Agricola”, regolamentata dall’art. 22 delle N.T.A.;
- in parte in zona “F4 - Aree boschive e parchi sub-urbani-sughereto”, regolamentata dall’art. 27 delle N.T.A.;
- in parte in zona “Distanza di rispetto ex legge Galasso n.431/1986”.

Si rileva inoltre che i terreni ricadenti nella zona agricola sono classificati in parte come “Boschi con vegetazione a macchia mediterranea”, regolamentati dall’art. 2.8 delle N.T.A., ed in parte destinati ad “Area per servizi di protezione civile provinciale” e quindi attendibilmente soggetti a futuro esproprio per scopi di pubblica utilità.

Il certificato di destinazione urbanistica riporta inoltre le prescrizioni del Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, approvato con D.A. n.5040 del 20 ottobre 2017, in base al quale i terreni oggetto della procedura ricadono nel paesaggio locale “05 – Alti Iblei”, e nei seguenti contesti locali (all. 11):

- in parte nel contesto “5o - Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata”, normato dall’art. 25 lett. 5o delle N.T.A., sottoposto al massimo livello di tutela 3.
- in parte nel contesto “5e - Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01)”, normato dall’art. 25 lett. 5e delle N.T.A., sottoposto a livello di tutela 1;
- in parte nel contesto “5g - Paesaggio fluviale e/o agrario collinare ed aree di interesse archeologico comprese”, normato dall’art. 25 lett. 5g delle N.T.A., sottoposto a livello di tutela 2.

4. STIMA DEI NUOVI LOTTI

In relazione ai vigenti PRG e Piano Paesaggistico si è del parere che le relative previsioni ed i vincoli di tutela imposti non incidano sulla vendibilità dei nuovi lotti, avendo però riflessi sui valori di stima e sulla loro appetibilità.

Sono stati quindi individuati una serie di lotti per i quali, ritenendo possibile mantenere la seppur modesta potenzialità edificatoria prevista per i terreni agricoli e precisamente i lotti 16, 17, 21, 44, 45, 59, 64, 65, 67, 68, 69, 72, 76, la stima è condotta tramite il procedimento in precedenza applicato, definito per “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.

Ritenuto coerente individuare un valore dell’edificabile pari a 2.200,00 €/mq, comprensivo dell’incidenza del terreno di pertinenza, e considerata la densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq prevista per le zone agricole, si perviene ai seguenti risultati:

- volume edificabile: mq. $10.000 \times 0,03 \text{ mc/mq} = 300 \text{ mc}$.
- superficie edificabile (altezza interpiano = 3,20 mt e maggiorazione del 40% per spazi assentiti non rientranti nel calcolo della volumetria ammissibile): $300 \text{ mc} / 3,20 \text{ mt} \times 1,40 = 131 \text{ mq}$.
- valore della superficie edificata: $131 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 288.750,00$
- costo di costruzione in base agli attuali prezzi di mercato = $131 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.875,00$
- incidenza per spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti stimabile in ragione del 20% del costo di costruzione = $\text{€ } 196.875,00 \times 0,20 = \text{€ } 39.375,00$
- utile d’impresa stimato in ragione del 10% del valore di mercato dell’edificato in considerazione della tipologia d’intervento = $\text{€ } 288.750,00 \times 0,10 = \text{€ } 28.875,00$
- valore del terreno = $\text{€ } (288.750,00 - 196.875,00 - 39.375,00) - \text{€ } 28.875,00 = \text{€ } 23.625,00$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell’operazione di trasformazione, cioè al momento in cui il prodotto trova collocazione sul mercato.



Il risultato sopra determinato deve pertanto essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione $1/(1+q)^n$.

Il saggio “q” può assumersi uguale al 5% tenendo conto del rischio legato all’intervento di trasformazione; il tempo di completamento dell’intervento “n” può essere invece ragionevolmente stimato in un anno.

Il valore dell’area risulta pertanto pari a $€ 23.625,00 \times 1/(1+0,05) = € 22.500,00$ a cui corrisponde un parametro unitario di $€ 22.500,00 / 10.000 \text{ mq} = 2,25 \text{ €/mq}$

Tale valore viene incrementato ad €/mq 2,50 per tenere conto della presenza delle strade attualmente realizzate che facilitano l’utilizzazione dei luoghi costituendone pertanto un miglioramento.

I rimanenti lotti, privi di potenzialità edificatoria, sono stati invece stimati in base ai valori agricoli medi disponibili per la zona in esame (all. 12), considerando la prevalente coltura a pascolo e con conseguente valore pari a 0,40 €/mq.

Solo per il lotto 10, destinato secondo il PRG a “servizi di protezione civile” e quindi oggetto di probabile futuro esproprio, si è considerata l’attuale coltura catastale a seminativo e quindi un valore di 0,68 €/mq.

I valori dei terreni agricoli possono ritenersi comprensivi dell’incidenza delle strade.

Si riporta di seguito la tabella di riepilogo dei valori dei lotti ritenuti attualmente vendibili.

Lotto 10	mq 10.452	€ 7.110,00
Lotto 16	mq 13.645	€ 34.110,00
Lotto 17	mq 12.145	€ 30.360,00
Lotto 18	mq 11.666	mq 4.670
Lotto 19	mq 10.002	€ 4.000,00
Lotto 20	mq 10.500	€ 4.200,00
Lotto 21	mq 11.109	€ 27.770,00
Lotto 22	mq 15.500	€ 6.200,00
Lotto 23	mq 15.000	€ 6.000,00
Lotto 24	mq 15.000	€ 6.000,00
Lotto 26	mq 13.505	€ 5.400,00
Lotto 30	mq 10.753	€ 4.300,00
Lotto 31	mq 12.820	€ 5.130,00
Lotto 32	mq 16.032	€ 6.410,00
Lotto 33	mq 15.716	€ 6.290,00
Lotto 35	mq 10.500	€ 4.200,00
Lotto 37	mq 11.000	€ 4.400,00
Lotto 39	mq 11.246	€ 4.500,00
Lotto 40	mq 11.000	€ 4.400,00
Lotto 42	mq 10.000	€ 4.000,00
Lotto 44	mq 10.500	€ 26.250,00
Lotto 45	mq 13.280	€ 33.200,00
Lotto 48	mq 10.074	€ 4.030,00
Lotto 49	mq 17.666	€ 7.070,00
Lotto 50	mq 15.750	€ 6.300,00
Lotto 51	mq 12.542	€ 5.020,00
Lotto 52	mq 13.000	€ 5.200,00
Lotto 53	mq 10.547	€ 4.220,00
Lotto 55	mq 13.164	€ 5.270,00



Lotto 56	mq 12.055	€ 4.820,00
Lotto 57	mq 11.000	€ 4.400,00
Lotto 58	mq 11.501	€ 4.600,00
Lotto 59	mq 10.000	€ 25.000,00
Lotto 60	mq 10.694	€ 4.280,00
Lotto 61	mq 15.059	€ 6.020,00
Lotto 62	mq 11.264	€ 4.510,00
Lotto 63	mq 19.910	€ 7.960,00
Lotto 64	mq 16.387	€ 40.970,00
Lotto 65	mq 17.943	€ 44.860,00
Lotto 66	mq 19.355	€ 7.740,00
Lotto 67	mq 16.000	€ 40.000,00
Lotto 68	mq 14.619	€ 36.550,00
Lotto 69	mq 24.208	€ 60.520,00
Lotto 70	mq 13.500	€ 5.400,00
Lotto 71	mq 14.666	€ 5.870,00
Lotto 72	mq 10.500	€ 26.250,00
Lotto 73	mq 10.000	€ 4.000,00
Lotto 74	mq 10.000	€ 4.000,00
Lotto 75	mq 18.285	€ 7.310,00
Lotto 76	mq 13.515	€ 33.790,00

Il valore complessivo dei lotti è pari a € 656.020,00.

Siracusa, 22 maggio 2024



L'esperto stimatore

Concetto Capodicasa

Allegati

1. Verbale sopralluogo
2. Visure catastali
3. Elaborato grafico con indicazione dei lotti originari ed evidenziazione delle relative criticità
4. Elaborato grafico con indicazione dei nuovi lotti originari ed evidenziazione dei terreni esclusi
5. Tabelle riepilogative dei nuovi lotti
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2024
8. Tavola 1 PRG Melilli - Villasmundo
9. Tavola 2PA PRG Melilli – Villasmundo
10. Tavola 2PC PRG Melilli – Villasmundo
11. Stralcio Piano Paesaggistico Norme tecniche di attuazione PRG
12. Valori agricoli medi
13. Nota del Comune di Melilli del 29/04/2024

