

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE FALLIMENTI-

R.G. F. n° 37/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 4

-Immobili in Melilli-

-Contrada Baratta-

-N.C.T. FG. 39 P.LLE 235-240-241-247-454

Giudice Delegato: Dott. Maida Federico

Curatore: Avv. Tuccitto Vincenzo

Procedura: Liquidazione Giudiziale

Ragione sociale: [REDACTED]

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



**STUDIO DI INGEGNERIA
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..... | 5 |
| 3.3 | Descrizione complessiva e sintetica del bene | 6 |
| 3.4 | Lotto di vendita..... | 20 |
| 3.5 | Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente..... | 20 |
| 3.6 | Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente | 20 |
| 4.0 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE | 21 |
| 4.1 | Certificato di Destinazione Urbanistica | 21 |
| 4.2 | Documentazione Catastale | 26 |
| 5.0 | STIMA DEL BENE | 27 |
| 5.1 | Criteri di stima utilizzati | 27 |
| 5.2 | Consistenza del bene-calcolo delle superfici | 27 |
| 5.3 | VALORE DI STIMA DEL BENE | 28 |
| 6.0 | FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI : | 29 |
| 7.0 | ALLEGATI | 30 |
| 7.1 | ALLEGATO 1: Documentazione catastale..... | 30 |
| 7.2 | ALLEGATO 2: Documentazione ipotecaria..... | 30 |
| 7.3 | ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica | 30 |
| 7.4 | ALLEGATO 4: Copia degli atti di provenienza dei beni. | 30 |



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 Sigmund Freud 62, mobile 3924156136, pec: andrea.pennisi@ingpec.eu espone quanto nel seguito.

In data 26/08/2024 riceveva, dal curatore fallimentare, 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 23/03/2026 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 di Melilli, ove insistono gli immobili staggiti, 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 degli atti di provenienza dei beni. [Allegato n° 4](#)



3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

I beni oggetto della Procedura Fallimentare n.37/2024 trattati in questo scritto sono costituiti da: “*diversi stacchi di terreno siti in territorio di Melilli, Contrada Baratta.*”

In Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 39**:

- **particella 235**, superficie 35.023 mq, seminativo di classe 4.
- **particella 240**, superficie 880 mq, pascolo di classe 3.
- **particella 241**, superficie 90 mq, pascolo di classe 3.
- **particella 247**, superficie 2.280 mq, pascolo di classe 3.
- **particella 454**, superficie 8.320 mq, pascolo di classe 3.”

Nel seguito una tabella riassuntiva:

| FG | PLLA | MQ | QUALITA' catastale | in capo a | quota | titolo di provenienza |
|--------|------|--------|--------------------|---|-----------|--|
| 39 | 235 | 35.023 | SEMINATIVO 4 | APRILE GIOVANNI S.A.S. (CF 00786460899) sede in AUGUSTA | 1000/1000 | Atto del 14/10/1993 Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Sede AUGUSTA (SR) Repertorio n. 26024 - U |
| 39 | 240 | 880 | PASCOLO 3 | APRILE GIOVANNI S.A.S. (CF 00786460899) sede in AUGUSTA | 1000/1000 | Atto del 25/05/1987 Pubblico ufficiale FILIPPO IMME Sede MELILLI (SR) Repertorio n. 10579 - |
| 39 | 241 | 90 | PASCOLO 3 | APRILE GIOVANNI S.A.S. (CF 00786460899) sede in AUGUSTA | 1000/1000 | Atto del 25/05/1987 Pubblico ufficiale FILIPPO IMME Sede MELILLI (SR) Repertorio n. 10579 - |
| 39 | 247 | 2.280 | PASCOLO 3 | APRILE GIOVANNI S.A.S. (CF 00786460899) sede in AUGUSTA | 1000/1000 | Atto del 25/05/1987 Pubblico ufficiale FILIPPO IMME Sede MELILLI (SR) Repertorio n. 10579 - |
| 39 | 454 | 8.320 | PASCOLO 3 | APRILE GIOVANNI S.A.S. (CF 00786460899) sede in AUGUSTA | 1000/1000 | Atto del 25/05/1987 Pubblico ufficiale FILIPPO IMME Sede MELILLI (SR) Repertorio n. 10579 - |
| totale | | 46.593 | | | | |

Fig. 1

Detti terreni sono descritti alle *lettere c) e d)* della relazione notarile in atti –*relazione ex art.567 c.p.c.*- a firma del notaio Sofio Rio, in Floridaia, datata 16 aprile 2025.



3.2 Storia immobiliare e catastale

Dalla sopraccitata relazione notarile si apprende, che i beni in parola sono nella titolarità della [REDACTED]
[REDACTED]: "in virtù di atto di compravendita del 14 ottobre 1993 Rep. N. 26024 registrato in termini ai rogiti del Notaio **Egidio Santangelo** già di Augusta"; ed "in virtù di atto di compravendita del 25 maggio 1987 Rep. N. 10579 registrato in termini ai rogiti del Notaio **Filippo Immè** già di Melilli. "

| |
|---|
| -- <u>l' immobile sopra descritto alla lettera c)</u> in virtù di atto di compravendita del 14 ottobre 1993, Rep. n. 26024, registrato in termini, ai rogiti del Notaio Egidio Santangelo già di Augusta; |
| -- <u>l' immobile sopra descritto alla lettera d)</u> in virtù di atto di compravendita del 25 maggio 1987, Rep. n. 10579, registrato in termini, ai rogiti del Notaio Filippo Imme' già di Melilli; |

Fig. 2

| |
|---|
| Osservazioni: |
| --- Dalle risultanze delle visure catastali detti immobili risultano intestati alla "[REDACTED]", eccetto le particelle 939 del foglio 43 e 313 del foglio 33 che risultano intestate alla "[REDACTED]. |
| --- Dalle risultanze dei Registri Immobiliari non risulta trascritto nessun atto di trasformazione della "[REDACTED] s.a.s." in [REDACTED] |

Fig. 3

Copia degli atti di provenienza dei beni è riportata come [Allegato 4](#) a questo scritto.



3.3 Descrizione complessiva e sintetica del bene

I beni oggetto di liquidazione giudiziale trattati in questa relazione, si trovano in **Contrada Baratta**, nel **Comune di Melilli**, a Sud della Discarica di Contrada Bagali; raggiungibili percorrendo la **SP96 Strada Provinciale Augusta-Melilli**, per poi imboccare la **SP2 Strada Provinciale Santa Catrini-Passo di Vè**.



Fig. 4

Il lotto staggito è costituito da diversi stacchi di terreno, censiti **al N.C.T. Comune di Melilli, foglio 39, particella 235, superficie 35.023 mq; particella 240, superficie 880 mq; particella 241, superficie 90 mq; particella 247, superficie 2.280 mq; particella 454, superficie 8.320mq; per una estensione complessiva pari a 46.593 mq.**

Si evidenzia che le particelle 240,241,247,454 sono attigue e confinanti tra loro; poco più a Ovest, la particella 235. Si tratta di terreni agricoli incolti, verso i quali l'accesso risulta difficoltoso, data la presenza di erbe infestanti e l'andamento scosceso del terreno.

Le coordinate GPS sono: GMS N 37° 12' 46.926"E 15° 8' 51.32" e GMS N 37° 12' 43.013" E 15° 8' 34.166".





Fig. 5



Fig.6



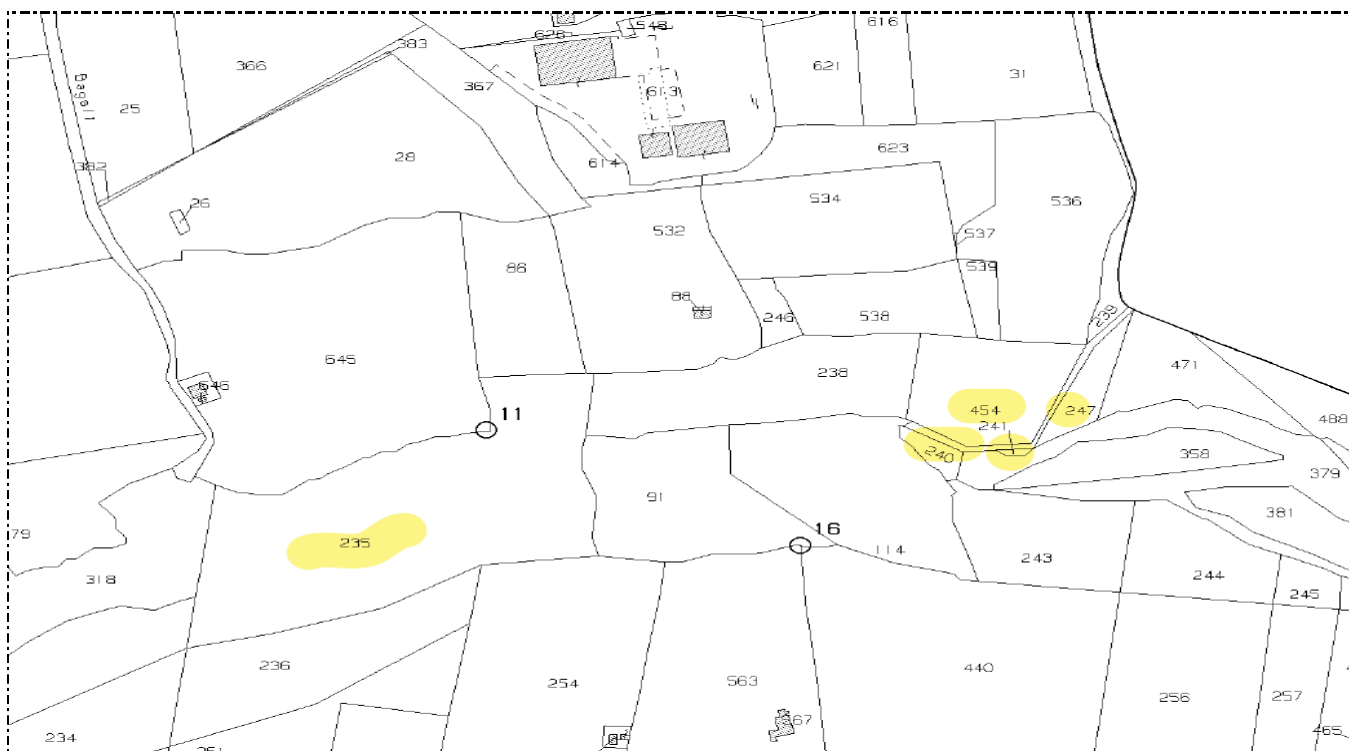


Fig.7



Fig.8





Fig.9

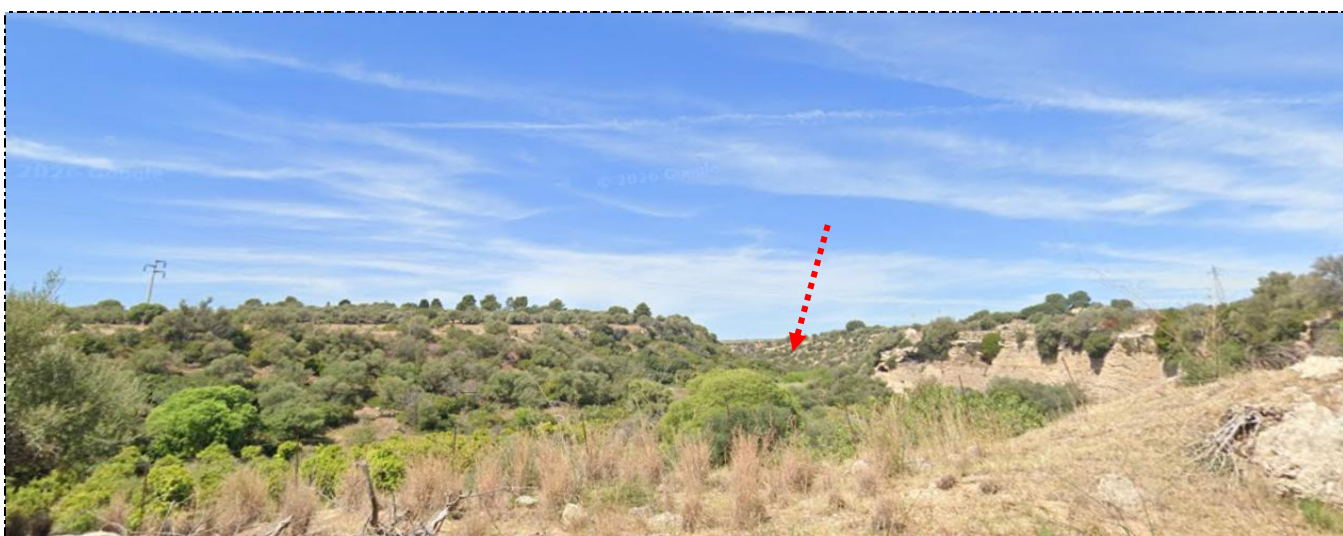


Fig.10



Nel seguito alcune immagini tratte dal **Sistema Informativo Territoriale** del Comune di Melilli e dalla banca dati del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana.

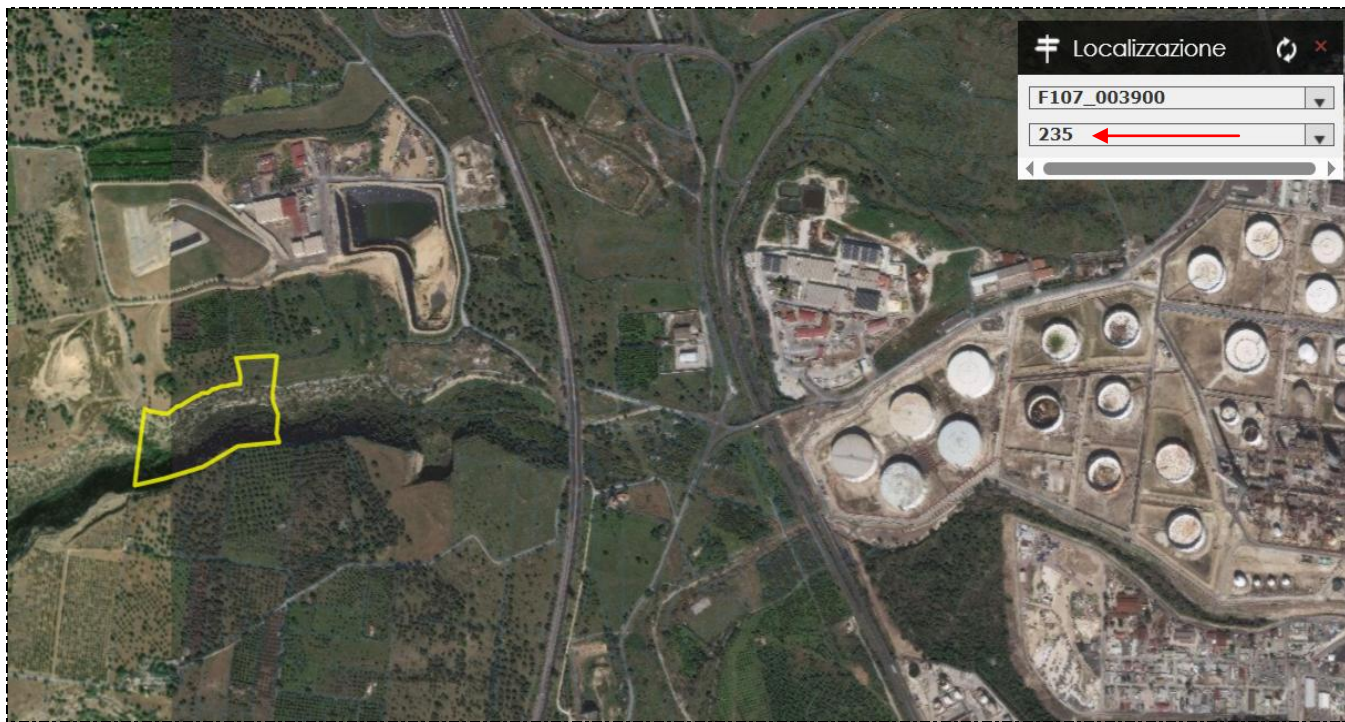


Fig. 11

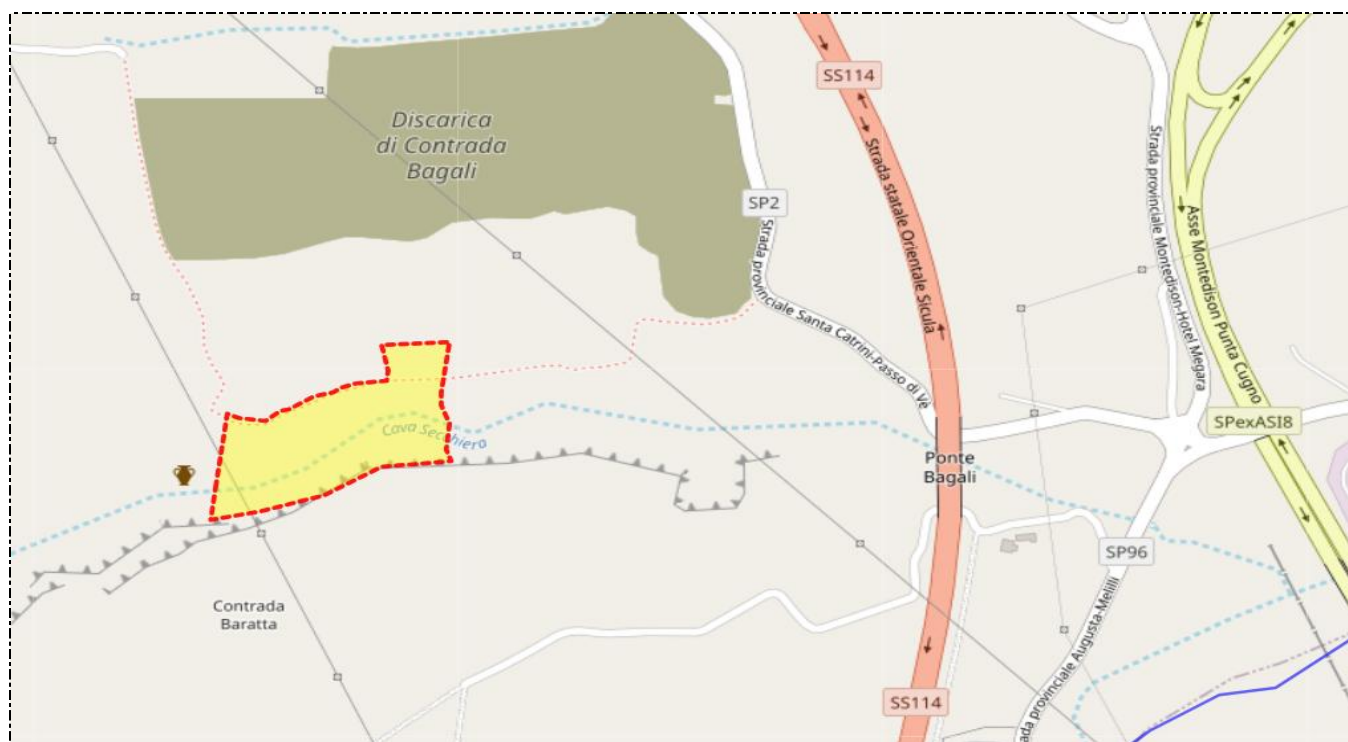


Fig. 12



| | | |
|---|--------|------|
| Foglio 39 e Particella 235 | | |
| BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI | | |
| » » Beni Archeologici | | |
| » » » Aree complesse | | |
| Area archeologica - Parco Archeologico Legge di rif. Art.142 lett.M | 31.520 | 89% |
| PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO | | |
| » » Vincolo Paesaggistico Art.142 | | |
| Fascia 150mt dalla sponda dei fiumi Legge di rif. Art.142 c) | 35.312 | 100% |
| Foreste o Boschi, incendiate o da rimboschire Legge di rif. Art.142 g) | 29.786 | 84% |
| » » Livelli di Tutela previste dal Piano Paesaggistico | | |
| Livello di Tutela 1 | 1.856 | 5% |
| Livello di Tutela 1 | 8.927 | 25% |
| Livello di Tutela 1 | 3.670 | 10% |
| Livello di Tutela 3 | 122 | 0% |
| Livello di Tutela 3 | 20.736 | 59% |
| TUTELA DEL SUOLO E DELL' AMBIENTE | | |
| Aree Forestali o boschive vincolate ai sensi del D.lgs. 227 del 2001 | 29.688 | 84% |
| VINCOLI DA LEGGI REGIONALI SICILIA | | |
| Vincoli Aree Boscate Legge di rif. L.R. 16/96 | 29.688 | 84% |
| » » Vincoli Aree Percorse dal fuoco | | |
| Anno incendio: 2021 | 31.129 | 88% |

Fig. 13





Fig. 14

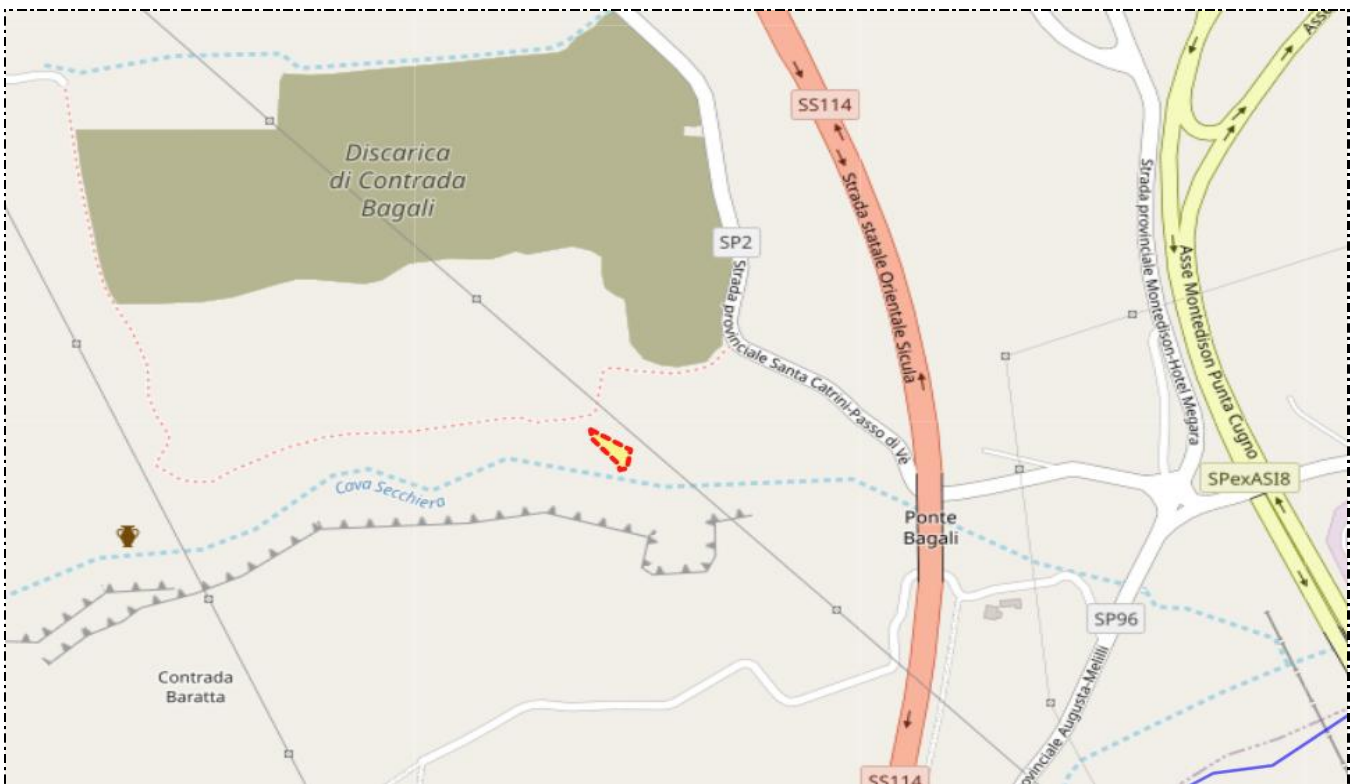


Fig. 15



| Denominazione | Copertura in m ² | Copertura % |
|---|-----------------------------|-------------|
| Foglio 39 e Particella 240 | | |
| PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO | | |
| » » Vincolo Paesaggistico Art.142 | | |
| Fascia 150mt dalla sponda dei fiumi Legge di rif. Art.142 c) | 875 | 100% |
| Foreste o Boschi, incendiate o da rimboschire Legge di rif. Art.142 g) | 873 | 100% |
| » » Livelli di Tutela previste dal Piano Paesaggistico | | |
| Livello di Tutela 1 | 830 | 95% |
| Livello di Tutela 3 | 44 | 5% |
| VINCOLI DA LEGGI REGIONALI SICILIA | | |
| Vincoli Aree Boscate Legge di rif. L.R. 16/96 | 839 | 96% |
| » » Vincoli Aree Percorse dal fuoco | | |
| Anno incendio: 2021 | 875 | 100% |
| TUTELA DEL SUOLO E DELL' AMBIENTE | | |
| Aree Forestali o boschive vincolate ai sensi del D.lgs. 227 del 2001 | 839 | 96% |
| BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI | | |
| » » Beni Archeologici | | |
| » » » » Aree complesse | | |
| Area archeologica - Parco Archeologico Legge di rif. Art.142 lett.M | 875 | 100% |

Fig. 16





Fig. 17

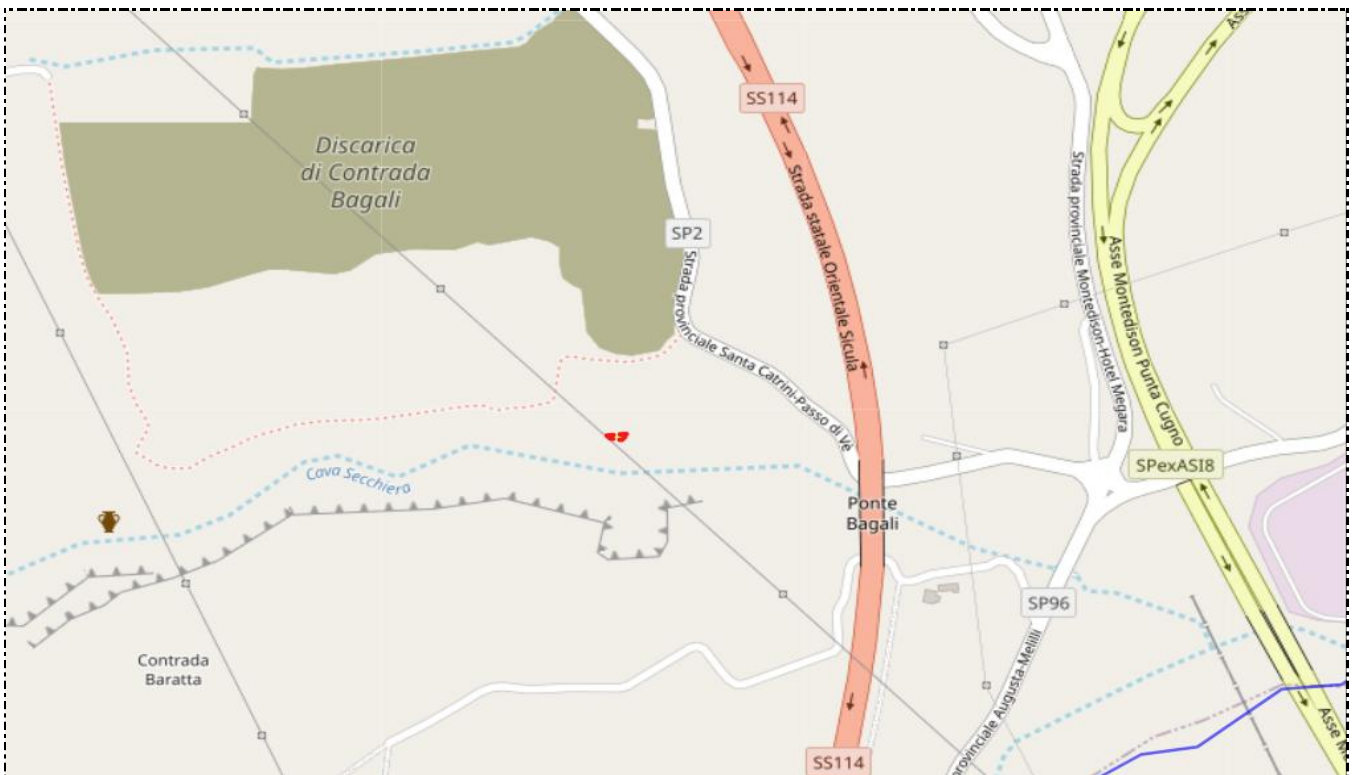


Fig. 18



| Denominazione | Copertura in m ² | Copertura % |
|---|-----------------------------|-------------|
| Foglio 39 e Particella 241 | | |
| PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO | | |
| » » Vincolo Paesaggistico Art.142 | | |
| Fascia 150mt dalla sponda dei fiumi Legge di rif. Art.142 c) | 102 | 100% |
| Foreste o Boschi, incendiate o da rimboschire Legge di rif. Art.142 g) | 25 | 24% |
| » » Livelli di Tutela previste dal Piano Paesaggistico | | |
| Livello di Tutela 1 | 25 | 24% |
| Livello di Tutela 1 | 77 | 76% |
| VINCOLI DA LEGGI REGIONALI SICILIA | | |
| Vincoli Aree Boscate Legge di rif. L.R. 16/96 | 6 | 6% |
| » » Vincoli Aree Percorse dal fuoco | | |
| Anno incendio: 2021 | 102 | 100% |
| TUTELA DEL SUOLO E DELL' AMBIENTE | | |
| Aree Forestali o boschive vincolate ai sensi del D.lgs. 227 del 2001 | 6 | 6% |

Fig. 19





Fig. 20

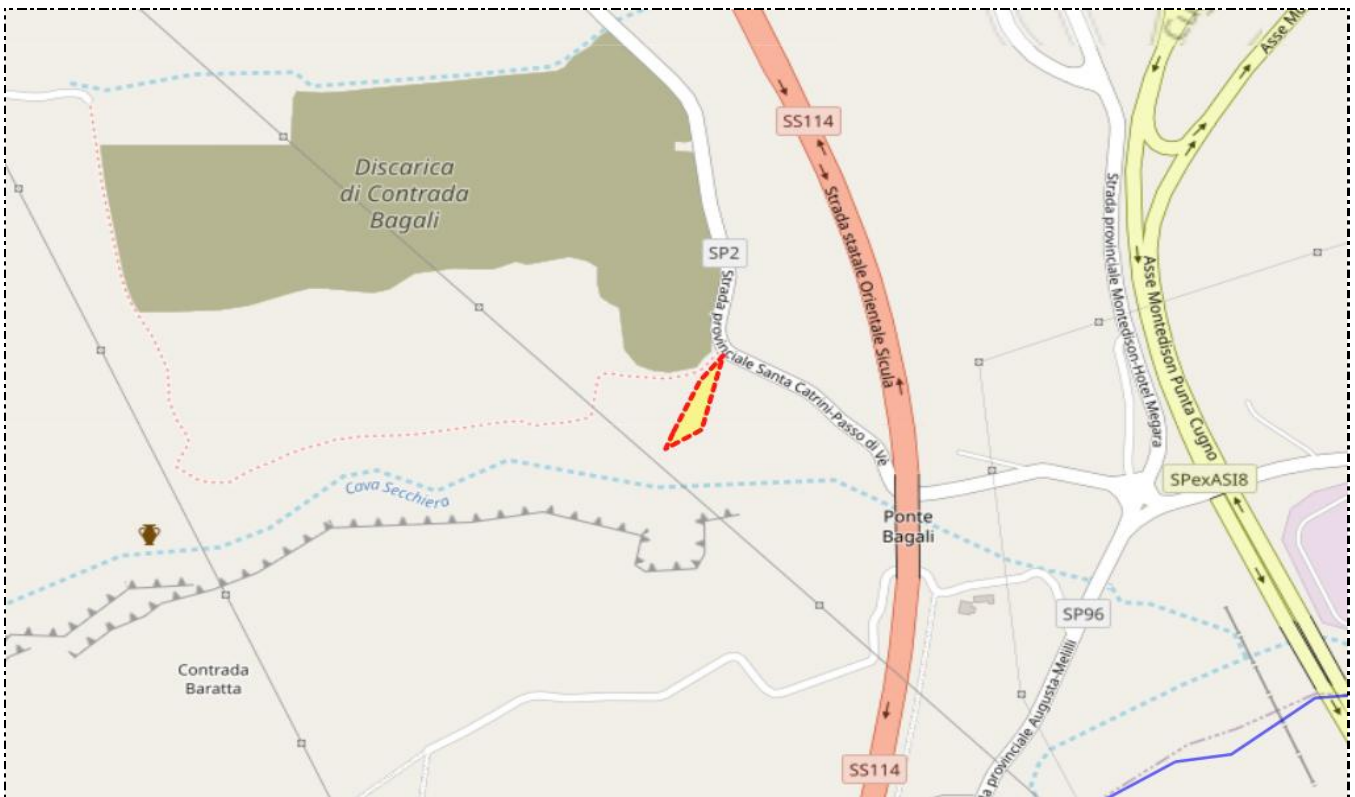


Fig. 21



| Denominazione | Copertura in m ² | Copertura % |
|---|-----------------------------|-------------|
| Foglio 39 e Particella 247 | | |
| PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO | | |
| » » Vincolo Paesaggistico Art.142 | | |
| Fascia 150mt dalla sponda dei fiumi Legge di rif. Art.142 c) | 2.154 | 96% |
| » » Livelli di Tutela previste dal Piano Paesaggistico | | |
| Livello di Tutela 1 | 2.154 | 96% |
| VINCOLI DA LEGGI REGIONALI SICILIA | | |
| » » Vincoli Aree Percorse dal fuoco | | |
| Anno incendio: 2021 | 20 | 1% |

Fig. 22





Fig. 23

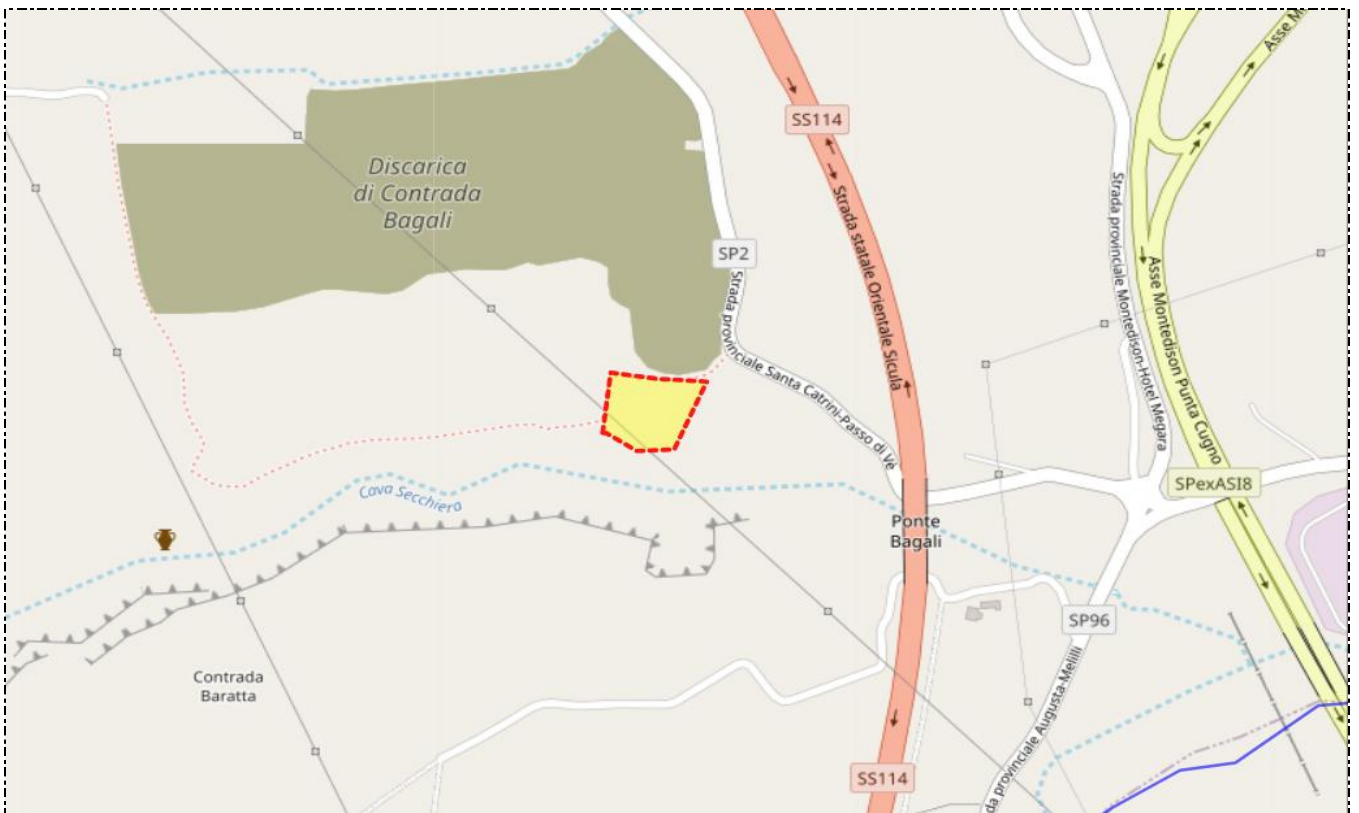


Fig. 2



| Denominazione | Copertura in m ² | Copertura % |
|--|-----------------------------|-------------|
| Foglio 39 e Particella 454 | | |
| PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO | | |
| » » Vincolo Paesaggistico Art.142 | | |
| Fascia 150mt dalla sponda dei fiumi Legge di rif. Art.142 c) | 8.588 | 100% |
| » » Livelli di Tutela previste dal Piano Paesaggistico | | |
| Livello di Tutela 1 | 313 | 4% |
| Livello di Tutela 1 | 8.274 | 96% |
| VINCOLI DA LEGGI REGIONALI SICILIA | | |
| » » Vincoli Aree Percorse dal fuoco | | |
| Anno incendio: 2021 | 6.638 | 77% |
| BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI | | |
| » » Beni Archeologici | | |
| » » » » Aree complesse | | |
| Area archeologica - Parco Archeologico Legge di rif. Art.142 lett.M | 315 | 4% |

Fig. 25



3.4 Lotto di vendita

*“Unico lotto di vendita formato dalla **piena proprietà** di cinque appezzamenti di terreno, ricadenti in aree a diversa destinazione urbanistica, incolti, in territorio di Melilli, Contrada Baratta, censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 39**, particelle 235-240-241-247-454, per un'estensione catastale complessiva pari a 46.593mq”.*

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. Le ispezioni ipotecarie condotte- periodo esaminato: da 13/11/1990 al 23/03/2026- hanno dato il seguente esito:

- su **Fg. 39 particelle 240-241-247: Nessuna formalità**- Risultano cancellate;
- su **Fg. 39 particelle 235-454:**
 - 1) ISCRIZIONE del 16/12/2010 – R.P. 5391 R.G 27568; Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 29302/2010 del 23/11/2010; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Si ricorda la sussistenza di vincoli di natura urbanistica, così come indicati, in maniera puntuale, nel paragrafo a seguire.



4.0 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE

4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Melilli, Prot. 17751 del 4 luglio 2025, si apprende quanto nel seguito:

CERTIFICA

che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al **foglio 39 particella 235** 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.;
 - Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 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 1-3**;
- 4) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;

che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al **foglio 39 particella 240** ricade:

- 1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003:
 - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);
- 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.;
 - Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;
 - Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;
- 3) Area SIN;
- 4) 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 1-3**;
- 5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;

Fig. 26

che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al **foglio 39 particella 241** ricade:

- 1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003:
 - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);
- 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.;
 - Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;
 - Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;
- 3) Area SIN;
- 4) 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**;
- 5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;

che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al **foglio 39 particelle 247-454** ricade:

- 1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003:
 - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);
- 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.;
 - zona impianti tecnologici;
 - zona Discarica;
 - Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;
 - Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;
- 3) Area SIN;
- 4) 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**;
- 5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;
- 6) zona a servizio ASI -Trattamento Rifiuti;

Fig. 27



Nel seguito una tabella riassuntiva:

| FG | PLLA | MQ | destinazione urbanistica |
|---------------|------|---------------|---|
| 39 | 235 | 35.023 | <p>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.;</p> <p>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.;</p> <p>- Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. ;</p> <p>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 1-3;</p> <p>4) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale ;</p> |
| 39 | 240 | 880 | <p>1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003: - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);</p> <p>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.;</p> <p>- Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;</p> <p>- Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;</p> <p>3) Area SIN;</p> <p>4) 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 1-3;</p> <p>5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;</p> |
| 39 | 241 | 90 | <p>1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003: - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);</p> <p>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.;</p> <p>- Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;</p> <p>- Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;</p> <p>3) Area SIN;</p> <p>4) 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 1-3;</p> <p>5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;</p> |
| 39 | 247 | 2.280 | <p>1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003: - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);</p> <p>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.;</p> <p>- zona impianti tecnologici;</p> <p>- zona Discarica;</p> <p>- Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;</p> <p>- Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;</p> <p>3) Area SIN;</p> <p>4) 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> <p>5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;</p> <p>6) zona a servizio ASI -Trattamento Rifiuti;</p> |
| 39 | 454 | 8.320 | <p>1) nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003: - in zona F (Servizi generali e impianti Tecnologici);</p> <p>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.;</p> <p>- zona impianti tecnologici;</p> <p>- zona Discarica;</p> <p>- Incisioni-canali: aree di inedificabilità assoluta disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A.;</p> <p>- Aree soggette a riqualificazione -Discariche "Rd" disciplinata dall'art. 56 bis;</p> <p>3) Area SIN;</p> <p>4) 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> <p>5) nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale;</p> <p>6) zona a servizio ASI -Trattamento Rifiuti;</p> |
| totale | | 46.593 | |

Fig. 28

Nell' **Allegato n° 3** il Certificato di Destinazione Urbanistica, **contenente anche il testo delle disposizioni dettate dai citati articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato.**



NOTA: dal CDU emerge la coesistenza in atto, nel Comune di Melilli, di:

- ✓ **vigente P.R.G. approvato** con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003.
- ✓ **P.R.G. adottato** con Delibera di C.C. n° 43 del 13/05/2024.

In sostanza, con l'adozione del nuovo P.R.G. si apre un periodo (c.d. periodo delle misure di salvaguardia) in cui nello stesso territorio comunale valgono contemporaneamente due Piani Regolatori. Questo periodo di doppia vigenza comporta la doppia applicazione di due P.R.G. con la formula delle "Misure di salvaguardia" secondo la L.1902/1952. Occorre pertanto tenere presente, nelle pratiche edilizie, che un P.R.G. adottato comporta la doppia valutazione contemporanea di più strumenti: quello adottato, e quello previgente.

Per ciò che concerne il **Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14-17**, con specifico riferimento alle aree disciplinate dal **Titolo III dell'art.20** delle relative NTA, nella fascia di **tutela 1** si riporta, nel seguito, un *abstract* del documento in parola, con *focus* sulle parti di interesse.

Fig. 29



TITOLO III

NORME PER PAESAGGI LOCALI

Art. 20 *Articolazione delle norme*

Il Piano Paesaggistico considera:

- le componenti strutturanti del paesaggio di cui agli articoli precedenti, che attengono essenzialmente ai contenuti della geomorfologia del territorio, ai suoi aspetti dal punto di vista biotico, nonché alla forma e alla tipologia dell'insediamento, e le cui qualità e relazioni possono definire aspetti configuranti specificamente un determinato territorio;
- le componenti qualificanti, derivanti dalla presenza e dalla rilevanza dei beni culturali e ambientali di cui agli articoli precedenti;

Nei paesaggi locali le componenti dei sistemi e dei sottosistemi del paesaggio rivelano la loro interdipendenza e la loro natura sistemica, secondo schemi e criteri soggetti alle diverse interpretazioni, relazioni, valori, persistenze culturali, riconoscibilità e identità del territorio. Il paesaggio locale rappresenta inoltre il più diretto recapito visivo, fisico, ambientale e culturale delle azioni e dei processi, delle loro pressioni e dei loro effetti, sui beni culturali e ambientali articolati nei sistemi e nelle componenti definiti al precedente Titolo II.

Sulla base degli scenari strategici, che definiscono valori, criticità, relazioni e dinamiche vengono definite:

- 1) le aree in cui opere ed interventi di trasformazione del territorio sono consentite sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti dal Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143, comma 1 lett. e), f), g) e h) del Codice;
- 2) le aree in cui il Piano paesaggistico definisce anche specifiche previsioni vincolanti da introdurre negli strumenti urbanistici, in sede di conformazione ed adeguamento ivi comprese la disciplina delle varianti urbanistiche, ai sensi dell'art.145 del Codice.

Le aree di cui al punto 2) comprendono:

- i Beni Paesaggistici di cui all'art.134, lett. a) e b), del Codice;
- i Beni Paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice, caratterizzati da aree o immobili non ancora oggetto di tutela e di cui è necessario assicurare in sede



di piano un'appropriate considerazione ai diversi livelli di pianificazione e gestione del territorio.

Tali aree vengono articolate secondo tre distinti regimi normativi, successivamente definiti, che devono essere recepiti negli strumenti di pianificazione locale e territoriale. Ferma restando la perimetrazione complessiva delle aree di cui al punto 2), i perimetri delle aree aventi diversi livelli di tutela, per comprovate ragioni discendenti dall'esistenza di condizioni non verificabili alla scala del presente Piano, possono subire limitate variazioni in sede di aggiornamento degli strumenti urbanistici da parte dei Comuni previa valutazione della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali.

Aree con livello di tutela 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, è consentita la realizzazione di edifici da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, nonché la realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art. 22 l.r. 71/78 e s.m.i. Sono altresì consentite le eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali esclusivamente finalizzate alla realizzazione di attività produttive, secondo quanto previsto dagli artt. 35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.

I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Aree con livello di tutela 2)

Aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Va inoltre previsto l'obbligo di previsione nell'ambito degli strumenti urbanistici di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Fig. 31

Nota: per "Codice" si intende il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



4.2 Documentazione Catastale

I beni oggetto di procedura fallimentare oggetto di questa trattazione, come detto, risultano censiti al N.C.T. Melilli, al **Foglio 39**:

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR)
Foglio 39 Particella 235
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 63,31
 agrario Euro 14,47
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4
Superficie: 35.023 m²

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR)
Foglio 39 Particella 240
Partita: 1699
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 0,50 Lire 968
 agrario Euro 0,18 Lire 352
Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 880 m²

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR)
Foglio 39 Particella 241
Partita: 1699
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 0,05 Lire 99
 agrario Euro 0,02 Lire 36
Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 90 m²

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR)
Foglio 39 Particella 247
Partita: 1699
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 1,30 Lire 2.508
 agrario Euro 0,47 Lire 912
Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 2.280 m²

Dati identificativi: Comune di MELILLI (F107) (SR)
Foglio 39 Particella 454
Partita: 1699
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 4,73 Lire 9.152
 agrario Euro 1,72 Lire 3.328
Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 8.320 m²

Nell' **Allegato 1** è riportata tutta la documentazione catastale.



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 degli immobili 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 state contattate agenzie immobiliari locali, per esaminare ove disponibili le quotazioni di immobili simili ai beni 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 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

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

| FG | PLLA | MQ |
|---------------|------------|---------------|
| 39 | 235 | 35.023 |
| 39 | 240 | 880 |
| 39 | 241 | 90 |
| 39 | 247 | 2.280 |
| 39 | 454 | 8.320 |
| totale | | 46.593 |

La superficie totale è, pertanto, pari a **46.593 mq.**



5.3 VALORE DI STIMA DEL BENE

I beni oggetto di stima presentano, in special modo in relazione alla loro collocazione, caratteristiche peculiari che li rendono difficilmente assimilabili ad altri terreni in vendita sul mercato.

Nel caso in parola, tenuto conto delle qualità catastali, della estensione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti in esame, ed in particolare valutata la diversa classificazione delle zone del territorio Comunale nelle quali ricadono (zone omogenee), per come descritte in seno al citato Certificato di Destinazione Urbanistica che definisce, per ciascuna zona omogenea, le destinazioni d'uso, i relativi vincoli, le prescrizioni urbanistiche e le norme di attuazione, si è arrivati a determinare, come parametro di stima, un valore mediato al metro quadro, pari a **1,70€/mq.**

Si ottiene così IL VALORE CERCATO:

| |
|---|
| $1,70 \text{ [€/mq]} \times 46.593 \text{ [mq]} = 79.436,10 \text{ €}$ che si arrotonda a 79.500,00€ |
|---|

| |
|-------------------------------------|
| LOTTO UNICO: VALORE DI STIMA |
|-------------------------------------|

| |
|--------------------|
| € 79.500,00 |
|--------------------|



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 4**, così individuato:
“Unico lotto di vendita formato dalla piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno, ricadenti in aree a diversa destinazione urbanistica, incolti, in territorio di Melilli, Contrada Baratta, censiti al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 39, particelle 235-240-241-247-454, per un'estensione catastale complessiva pari a 46.593mq.”

Il valore di mercato del lotto di vendita sopra individuato è stimato in 79.500,00€

Siracusa, li 10/04/2026

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 degli atti di provenienza dei beni.

