

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.Es.

ICCREA BancaImpresa S.p.A.

Contro



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera in data 08 Marzo 2019 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 450/2018 R.G.E.I. pendente tra il ICCEA BancaImpresa S.p.A. e la 

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 13 Marzo 2019 prestando il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 11 Settembre 2019.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- 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 08 Aprile 2019 preceduto da comunicazione alle parti curate dal custode Avv. Stefania Sapuppo. Nello specifico il sopralluogo è avvenuto nella data succitata a partire dalle ore 10:00 alla presenza del custode; il sottoscritto, rilevata l'assenza del soggetto esecutato e la possibilità di accesso ai cespiti costituiti da lotti di terreno privi di recinzione, ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito prendendo visione dei cespiti siti in *C.da Santa Catrini* (comune di Melilli), redigendo verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

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 108».

LOTTO 2: «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 109».

LOTTO 3: «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 110».

LOTTO 4: «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 111».

LOTTO 5: «1/1 Terreno sito in Melilli (SR), *C.da Santa Catrini*, in C.T. Fg. 37, p.lla 112».

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 108, esteso Ha 2.01.62». Coordinate GPS: LAT. 37.217493 LONG. 15.120361

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 20.162 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 presenta confini definiti su tutti i lati per mezzo della Sp2 sul fronte principale, tracce di muri a secco e strada interpoderale sui rimanenti lati.

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: [REDACTED].

- **Terreno:** Foglio 37, p.lla 108, ULIVETO 2, ha 2.01.62, Red. Dom. € 124,95, Red. Agr. € 83,30.

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 20.162 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:

Foglio 37, p.lla 108	Mq. 20.162	€/mq 28,00 x 20.162	Euro	564.536,00
In cifra tonda:			Euro	564.500,00

(Euro cinquecentosessantaquattromilacinquecento\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 02.04.2019 a seguito di istanza Prot. n. 6915 del 25/03/2019, 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) Agglomerato E1*” disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. di Piano A.S.I. 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 [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 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 109, esteso Ha 2.01.13». Coordinate GPS: LAT. 37.216480 LONG. 15.120135


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 20.113 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 presenta in parte confini definiti per mezzo di tracce di muri a secco e strada interpoderale di accesso al lotto.

Il terreno, con andamento pianeggiante, si presenta per lo più incolto con qualche 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: 

• **Terreno:** Foglio 37, p.la 109, ULIVETO 2, ha 2.01.13, Red. Dom. € 124,65, Red. Agr. € 83,10.

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 20.113 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:

Foglio 37, p.lla 109	Mq. 20.113	€/mq 28,00 x 20.113	Euro	563.164,00
In cifra tonda:			Euro	563.200,00

(Euro cinquecentosessantatremiladuecento\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 02.04.2019 a seguito di istanza Prot. n. 6915 del 25/03/2019, 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) Agglomerato E1*” disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. di Piano A.S.I. 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 [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 110, esteso Ha 0.17.47». Coordinate GPS: LAT. 37.218070 LONG. 15.120959

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 1.747 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 in parte confini definiti per mezzo di tracce di muri di delimitazione.

Il terreno, con andamento pianeggiante, è costituito prevalentemente dalla strada interpoderale di accesso ai lotti limitrofi ed in parte è occupata 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: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 37, p.lla 110, ULIVETO 2, ha 0.17.47, Red. Dom. € 10,83, Red. Agr. € 7,22.

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 1.747 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:

Foglio 37, p.lla 110	Mq. 1.747	€/mq 28,00 x 1.747	Euro	48.916,00
In cifra tonda:			Euro	48.900,00

(Euro quarantottomilanovecento\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 02.04.2019 a seguito di istanza Prot. n. 6915 del 25/03/2019, 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) Agglomerato E1*” disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. di Piano A.S.I. 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 [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 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 111, esteso Ha 0.36.60». Coordinate GPS: LAT. 37.216643 LONG. 15.121487

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 3.660 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 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 strada interpoderale di accesso ai lotti limitrofi ed in parte è occupata 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

• **Terreno:** Foglio 37, p.lla 111, ULIVETO 2, ha 0.36.60, Red. Dom. € 22,68, Red. Agr. € 15,12.

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 3.660 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:

Foglio 37, p.lla 111	Mq. 3.660	€/mq 28,00 x 3.660	Euro	102.480,00
In cifra tonda:			Euro	102.500,00

(Euro centoduemilacinquecento\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 02.04.2019 a seguito di istanza Prot. n. 6915 del 25/03/2019, 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) Agglomerato E1*” disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. di Piano A.S.I. 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 112, esteso Ha 2.70.43». Coordinate GPS: LAT. 37.215653 LONG. 15.120922

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 interpodereale di collegamento con accesso diretto proprio dalla SP 2.

La superficie catastale complessiva è di 27.043 mq; presenta conformazione geometrica pressoché regolare e vi si accede, come indicato, per mezzo di una strada interpodereale 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 presenta in parte confini definiti per mezzo di tracce di muri a secco e strada interpodereale di accesso al lotto.

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: [REDACTED]

- **Terreno:** Foglio 37, p.lla 112, ULIVETO 2, ha 2.70.43, Red. Dom. € 167,60, Red. Agr. € 111,73.

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 27.043 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:

Foglio 37, p.lla 112	Mq. 27.043	€/mq 28,00 x 27.043	Euro	757.204,00
In cifra tonda:			Euro	757.200,00

(Euro settecentocinquantasettemiladuecento\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 02.04.2019 a seguito di istanza Prot. n. 6915 del 25/03/2019, 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) Agglomerato E1*” disciplinate dagli artt. 8-9-10 e 12 delle N.T.A. di Piano A.S.I. 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]. 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*)

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

	Identificativo catastale	Comune	Tipologia/ Estensione	Valore (€) della proprietà
LOTTO 1	Fg. 37, p.lla 108	Melilli	Terreno - 20.162 mq	564.500,00
LOTTO 2	Fg. 37, p.lla 109	Melilli	Terreno - 20.113 mq	563.200,00
LOTTO 3	Fg. 37, p.lla 110	Melilli	Terreno - 1.747 mq	48.900,00
LOTTO 4	Fg. 37, p.lla 111	Melilli	Terreno - 3.660 mq	102.500,00
LOTTO 5	Fg. 37, p.lla 112	Melilli	Terreno - 27.043 mq	757.200,00
Valore complessivo dei Lotti:				2.036.300,00

(Euro duemilionitrentaseimilatrecento/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. 19 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 li, 30 Maggio 2019

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

