

RELAZIONE SULL'INDIVIDUAZIONE DI LOTTI VENDIBILI

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 e svolti gli ulteriori necessari accertamenti, il sottoscritto riferisce adesso quanto segue.

2. Stato attuale dei luoghi

La maggior parte dei terreni costituenti il compendio immobiliare oggetto della procedura appaiono liberi ed in stato di abbandono, ad esclusione di quelli di seguito riportati, il cui attuale stato può far presupporre l'utilizzo e/o il possesso da parte di terzi:

- 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 [REDACTED] ass. 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.la 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.la 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.la 987, costituente un lotto recintato e chiuso da cancello su cui insistono 4 prefabbricati in metallo e piccole tettoie anch'esse metalliche, e sui cui sono impiantati alberi da frutto ed ulivi; si è altresì rilevata la presenza di un cavallo;
- p.la 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.

Per comodità di inquadramento tutti i terreni sopra indicati sono stati evidenziati nell'elaborato grafico allegato, ove sono rappresentati i lotti di cui alla relazione di stima del 16/01/2003, unitamente ai terreni di cui si riferirà al successivo punto 3 (all. 2).

Si allega altresì la documentazione fotografica dei luoghi per una migliore comprensione del loro stato attuale (all. 3).

3. Esclusioni

Ai fini dell'individuazione dei nuovi lotti vendibili andranno esclusi i terreni individuati dalle p.lle 827, 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.

Andranno inoltre preventivamente fornite istruzioni in ordine all'eventuale 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 pignoratorio;
- degli ulteriori terreni su cui non è stato rinnovato il vincolo pignoratorio, 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;
- di tutti gli ulteriori terreni che dalla certificazione notarile in atti del 0/09/2016 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie risulteranno oggetto di decreto di acquisto per usucapione.

4. Destinazione urbanistica e vincoli

A seguito dell'esame dei vigenti PRG e Piano Paesaggistico lo scrivente esperto è del parere che le relative previsioni ed i vincoli di tutela imposti non incidano sulla vendibilità dei lotti che si andranno a formare, avendo riflessi solo sui valori di stima.

Ritenendo quindi opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica dei singoli terreni solo dopo l'individuazione di quelli che andranno a formare i lotti vendibili, si riporta di seguito l'esito

degli accertamenti svolti.

Secondo il vigente PRG di Villasmundo (all. 4-5-6), 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”.

È stato altresì accertato 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.

Nel Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, approvato con D.A. n.5040 del 20 ottobre 2017, i terreni oggetto della procedura ricadono nel paesaggio locale “05 – Alti Iblei”, e nei seguenti contesti locali (all. 7):

- in parte nel contesto “5o - Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata”, normato dall’art. 25 lett. 5o delle N.T.A., sottoposto a 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.

Si evidenzia infine che nella formazione dei nuovi lotti sarà opportuno mantenere il criterio di aggregazione delle particelle utilizzato nella precedente relazione di stima, prevedendo un’estensione complessiva non inferiore a 10.000 mq al fine di evitare la configurazione di lottizzazione abusiva di cui all’art. 18 della L. 47 del 28/02/1985.

5. Conclusioni

A seguito degli accertamenti svolti lo scrivente esperto è del parere che l’individuazione di nuovi lotti vendibili, rispetto a quelli indicati nella relazione di stima integrativa del 16/01/2003, è certamente possibile ma dovrà essere preceduta dall’indicazione di un preciso criterio di aggregazione dei singoli terreni scaturente, anche, dalla valutazione degli elementi evidenziati nella presente relazione.

Siracusa, 16 novembre 2023

Dott. Ing. Concetto Capodicasa



Concetto Capodicasa

Allegati

1. Verbale sopralluogo
2. Stralcio foglio di mappa 15 Melilli con individuazione terreni
3. Documentazione fotografica
4. Tavola 1 PRG Melilli - Villasmundo
5. Tavola 2PA PRG Melilli – Villasmundo
6. Tavola 2PC PRG Melilli – Villasmundo
7. Stralcio Piano Paesaggistico Norme tecniche di attuazione PRG