



## ● Caratteristiche urbanistiche dell'immobile<sup>(\*)</sup>

Il terreno in oggetto (tutte le particelle) ricadono in **zona E1** – Verde agricolo

*“Comprende tutte le aree in cui si articolano attività legate all'agricoltura di tipo non intensiva e non specialistica. Le previsioni del P.R.G. si attuano con interventi diretti (concessione, autorizzazione e/o comunicazione edilizia) nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito:*

- Per la determinazione del volume nuovo e per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq, ed include il volume esistente;
- Per la determinazione del volume nuovo ai fini delle attività produttive l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq
- In caso di unità edilizie con destinazione mista, abitativa e produttiva, l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,06 mc/mq, con massimo 0,03 mc/mq a destinazione abitativa
- Distanza dai confini m. 5,00
- Distanza tra fabbricati m. 10,00
- Altezza massima m. 7,00
- Piani fuori terra 2; ammesso il piano interrato
- Tipologia case unifamiliari”

<sup>(\*)</sup>Certificato di destinazione urbanistica in Allegati

## ● Descrizione del sopralluogo

Trattasi di una particella di terreno in Contrada Zifronte, Frazione Pozzo del Comune di San Pier Niceto, zona di produzione agricola a preponderante vocazione olearia, a poche centinaia di metri dal borgo che dà nome alla contrada e che si trova lungo la S.P. 62 di collegamento tra la SS. 113 ed il centro abitato di San Pier Niceto.

I terreni sono raggiungibili:

- imboccando l'incrocio per Zifronte e percorrendo un tratto di Via Pozzo Nuovo di circa 250 metri asfaltata e carrabile, in buone condizioni di manutenzione
- proseguendo per altri 250 metri di stradella comunale asfaltata praticabile e carrabile in scarse condizioni di manutenzione
- svoltando alla prima biforcazione a destra della stradella comunale e salendo per circa 50 metri su una stradella interpodereale in pietrisco ma carrabile.

Il terreno confina a nord-est con stradella interpodereale d'accesso, a nord-ovest in parte con terreno [redacted] in parte con terreno [redacted] a sud-ovest con terreno [redacted] e a sud-est con terreno [redacted]; e **pressoché pianeggiante e conformazione regolare** con un lato, di circa venti metri, immediatamente adiacente alla stradella e alla sua stessa quota senza cancello o recinzione, per i restanti lati è intercluso – recintato con rete metallica e pali in legno – tra i terreni intorno apparentemente senza gradonature o grandi sbalzi di quota. Allo stato attuale il terreno appare non curato, con rovi sparsi e altre piante infestanti, fitto d'erba spontanea stagionale invernale, coltivato, apparentemente, alla coltura originaria di *Vigneto/Uliveto*. La vegetazione non mi ha concesso di rilevare appieno il fondo né un eventuale sistema di irrigazione stabile, a raso o interrato, né alcuna struttura affiorante possibile impianto per l'esercizio di tale attività.

Sulla particella limitrofa 170 è altresì presente una servitù di metanodotto a favore della Snam Rete Gas Spa – dal 1982, per la durata di servizio dell'impianto Gagliano-Messina – passante ad una profondità, secondo contratto, di 1 m e del diametro di 50 cm. È fatto obbligo ai proprietari della particella interessata di non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m. 30 – nella trascrizione d'atto 20 metri dall'asse della tubazione – e mantenere i terreni ad uso agricolo. Tale divieto potrebbe estendersi sul terreno in oggetto qualora tali distanze ricadessero sul fondo.

### ● Procedimento di stima e valutazione

Dalle mie ricerche sugli atti di compravendita di terreni avvenuti negli ultimi 4 anni, ricadenti nel foglio 8 di San Pier Niceto alla categoria *Uliveto* e *Vigneto-Uliveto* – attraverso lo strumento on-line per valutatori immobiliari *StimatrixCity* che fornisce gli atti pubblici depositati dai Notai alla Agenzia delle Entrate – non è risultato un grande volume di compravendite recenti. La quasi totalità delle trascrizioni registrate riguardano trasferimenti per donazioni o per successioni, comunque dagli atti di compravendita acquisiti e visionati risulta un prezzo medio al metro quadro di **8 euro** che coincide anche con le aspettative di zona – 5 /10 euro al metro quadro – di venditori ed acquirenti nonché con le stime di prezzo di terreni analoghi in zona presenti in Aste giudiziali in corso.

Pertanto ritengo che tale prezzo sia adottabile, previo opportuno deprezzamento per portare lo stato del terreno a livelli manutentivi ordinari e comparabili. Così si è proceduto ad analizzare il contesto territoriale in cui si trova, per dedurre la preponderante vocazione e stabilire il miglior uso che di esso si può fare e il conseguente maggior profitto di vendita che se ne può ottenere.

I terreni limitrofi sembrano conservare le destinazioni colturali originarie principalmente ad *Uliveto* o, in percentuale minoritaria, a *Seminativo-Arboreto*; sono tutti più o meno ben tenuti e sfruttati e ciò indurrebbe a far pensare a un persistente interesse allo sfruttamento ad uso agricolo dei terreni, ciò indurrebbe a far pensare che i terreni in oggetto possano essere in primo luogo vantaggiosi per l'ampliamento dei lotti confinanti.

È trascurabile d'altronde la **capacità edificatoria** del lotto, quantificabile – con un indice di fabbricabilità fondiaria di  $0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$  in caso di unità edilizie a destinazione mista abitativa/produttiva – in **26,4 m<sup>3</sup>** cioè circa **8,8 m<sup>2</sup>** ad una elevazione fuori terra più altrettanti eventuali seminterrati.

### • Riduzioni e conclusioni

Si applica, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, una riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene **del 10%**.

Pertanto il **prezzo stimato** viene quantificato in:

$$8 \times 440 = 3.520 - 10\% = 3.168,00 \text{ €}$$

arrotondato: **3.000,00 € (tremila euro)**

Data rapporto valutazione: 02 Dicembre 2019

Timbro e firma ( assolti in forma digitale)