

## ■ LOTTO III

### ● Caratteristiche catastali dell'immobile (\*)

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 667– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **9 are 12 centiare - 912 m<sup>2</sup>**, Redd. Dom. 4,24 €, Redd. Agr. 1,88 €

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 502– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **6 are 50 centiare - 650 m<sup>2</sup>**, Redd. Dom. 3,02 €, Redd. Agr. 1,34 €

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 548– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **1 are 30 centiare - 130 m<sup>2</sup>**, Redd. Dom. 0,60 €, Redd. Agr. 0,27 €

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 670– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **3 are 50 centiare - 350 m<sup>2</sup>**, Redd. Dom. 1,63 €, Redd. Agr. 0,72 €

Catasto Fabbricati: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 681– **C/2 – Magazzino/Loc.dep.**  
Classe 2, Consistenza: **18 m<sup>2</sup>**, Superficie catastale: 26 m<sup>2</sup>, Rendita 37,18 €

(\*) *Visure e Estratto di mappa in Allegati*



## ● 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 quattro particelle di terreno adiacenti, costituenti di fatto un unico lotto senza soluzione di continuità e un fienile/stalla site in Contrada Zifronte, Frazione Pozzo Nuovo 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 un centinaio di metri di stradella comunale asfaltata praticabile e carrabile in scarse condizioni di manutenzione.

Il terreno confina a sud-ovest con stradella comunale, a nord-ovest con terreno

est con terreni **è pianeggiante con conformazione regolare**, con un lato di un'ottantina di metri, immediatamente adiacente alla stradella, rialzato rispetto ad essa di circa due metri, per i restanti lati è alla stessa quota e intercluso, **recintato** in rete metallica guainata verde e pali in ferro, tra i terreni intorno. 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*; sono visibili anche un Albicocco e una pianta di Fico d'India. La vegetazione non mi ha concesso di rilevare appieno il fondo né un eventuale sistema di irrigazione a canalizzazione stabile, a raso o interrato, e non è stata rilevata la presenza di nessuna struttura affiorante, all'interno del lotto, possibile impianto fisso per l'esercizio di tale attività.

È presente un **fienile/stalla** vicino al confine nord-est – ricadente sulla particella 670 e catastalmente individuato dal numero particellare 681 del Catasto fabbricati – costruito in conci di tufo e malta cementizia, intonacati solo esternamente, con tetto in struttura leggera in legno e tegole. (vedi foto dalla 7 alla 13 in Allegato)

Privo di infissi, impianti igienici, tecnologici, elettrico e idrico-fognario non ché di pavimentazione è un fabbricato costruito in economia, senza pregi ma anche senza evidenti crepe, lesioni o cedimenti strutturali gravi, solo con principi di crolli, per obsolescenza, degli architravi in legno su porta e finestra.

Sulle particelle 667 e 670 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 lungo il confine di nord-est ad una profondità, secondo contratto, di 1 m e del diametro di 50 cm. È fatto obbligo ai proprietari *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. Si è ravvisato, inoltre, un **possibile errore nella perimetrazione** della particella 667, lato nord-ovest; la recinzione non coincide con la mappa catastale, errore che non impedisce il trasferimento di proprietà ma ne inficia l'uso e l'esercizio dei diritti e dei doveri 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 dedurne 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 presentano condizioni di abbandono simili a quelli in oggetto, ma nella zona, i terreni oltre-confinali, 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.

Non trascurabile è la residuale **capacità edificatoria** sul 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 **122,5 m<sup>3</sup>** cioè circa **40 m<sup>2</sup>** ad una elevazione fuori terra più altrettanti eventuali seminterrati di cui comunque  $26 \text{ m}^2$  già occupati dal fienile; è d'altronde ammessa, per gli edifici preesistenti, la demolizione e ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente.

Ai sensi del D.L. 192/2005 art.3 comma 3 lettera c) e dall'Appendice A lettera c) del DM 26/06/2015 **il fabbricato** (magazzino/fienile) **è esentato dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** In quanto non dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria.

- **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:

$$8 \times 2.060 = 16.480 - 10\% = 14.832,00 \text{ €}$$

arrotondato: **14.000,00 € (quattordicimila euro)**

Data rapporto valutazione: *02 Dicembre 2019*

Timbro e firma ( assolti in forma digitale)

L'accesso ai luoghi mi è stato consentito con disponibilità e senza impedimenti – previo scerbamento dei rovi – **si è svolto dalle 11,00 alle 12,00 del 22 novembre 2019**, come convenuto ed è stato possibile visionare l'intero immobile, ove possibile a causa dei rovi, di cui allego fotografie e verbale.

- **Documentazione fotografica**

- **Foto 1** - Particella 502, lato sud-est, guardando le particelle 670 e 681 (magazzino)

