

SIG.RA --- OMISSIS ---

**TERRENO IN CONTRADA CARPINTERA DI POZZALLO,
DISTINTO CON PART.LLA 298 DEL F. 6 DI QUEL N.C.T.**

RELAZIONE DI STIMA

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 04 Ottobre 2016

INDICE

1. PREMESSE	3
2. DESCRIZIONE DEL CESPITE	3
3. STIMA DEL CESPITE	5
4. CONCLUSIONI	5

1. PREMESSE

La presente relazione ha per obiettivo la stima del più probabile valore venale di un terreno sito in Pozzallo, contrada Carpintera, di proprietà della Sig.ra Agata --- Omissis ---.

2. DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite da periziare è costituito da un terreno esteso mq 5.000, localizzato in zona periferica di Pozzallo come meglio si evince dalla corografia e dalla planimetria generale di cui alla Tav. 01 dei disegni allegati.

Esso è come segue censito e distinto al N.C.T. di Pozzallo in testa alla ditta --- Omissis --- Agata:

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
6	298	Sem. Arbor.	mq 5.000	€ 38,73	€ 21,95

Detto terreno deriva dal frazionamento di un più ampio appezzamento originariamente esteso Ha 01.64.68, pervenuto alla sig.ra --- Omissis --- per successione dal proprio genitore --- Omissis --- --- Omissis ---, giusta Testamento olografo del 17/10/1982 (Rep. n. 82625 in Notaio R. Morello di Ragusa, registrato a Ragusa il 09/11/1982 al n. 2945).

Urbanisticamente esso è così inquadrato nel vigente P.R.G. di Pozzallo:

- Zona E'' – Agricola
- DEFINIZIONE: trattasi di zona destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio;
- DESTINAZIONI DI ZONA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: in queste zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori; e le attrezzature necessarie per gli interventi produttivi nel verde agricolo

come previsto dall'art. 22 della L.R. n 71/78, e per l'agriturismo, come dall'art. 23 della stessa legge;

□ LOTTO MINIMO DI INTERVENTO: mq 5.000;

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione Edilizia salvo diversa indicazione per i diversi tipi di insediamento.

1) Per gli insediamenti residenziali e i connessi fabbricati di servizio per la conduzione dell'azienda:

- indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,03 per la sola residenza;
- altezza massima m 7,00, numero massimo di piani abitabili f.t. 2 (per la sola residenza);
- per quanto riguarda i fabbricati rustici di servizio, rapporto massimo di copertura pari ad 1/3; 2) Per gli insediamenti produttivi:
- rapporto massimo di copertura, comprendente l'eventuale residenza, 1/10;
- altezza massima m 7,00, numero di piani abitabili f.t. 2;
- distanza minima tra edifici m 20,00 e quella minima dagli insediamenti abitativi previsti in P.R.G. pari a m 500,00;
- distanza dai cigli stradali non inferiore a quella fissata dal D.M. 01/04/68, n. 1404;
- parcheggi in misura a 1/20 dell'intera area interessata.

Il lotto in esame, contermina a terreni urbanisticamente inquadrati in "Zona a servizi" ricompresi nel PUC (Piano Urbanistico Commerciale), è prossimo all'area cimiteriale ed a Zone C3, D2.1 e D2.2.

3. STIMA DEL CESPITE

Da una indagine sulle compravendite più recenti registrate in zona si rilevano gli avvenuti due seguenti trasferimenti:

- appezzamento di terreno della superficie di mq 5.007 in contrada Carpintera, censito e distinto al N.C.T. con la part.lla 287 del F. n. 6 ed urbanisticamente di inquadramento identico al terreno in esame, per l'importo di € 157.000,00; e quindi per il prezzo unitario di €/mq 31,36;
- appezzamento di terreno della superficie di mq 562 in contrada Carpintera, censito e distinto al N.C.T. con la part.lla 288 del F. n. 6 ed urbanisticamente di inquadramento identico al terreno in esame, per l'importo di € 19.600,00; e quindi per il prezzo unitario di €/mq 34,87; Ne discende un prezzo medio di:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€/mq } 31,36 + \text{€/mq } 34,87) = \text{€/mq } 33,11$$

In considerazione della conformazione allungata del terreno e della sua contiguità al piazzale cimiteriale, si ritiene che il lotto in esame possa trovare una appetibilità commerciale legata al potenziale insediamento di attività di floricoltura e relativa rivendita.

In via prudenziale, il prezzo medio di mercato praticato di recente per lotti contermini e di eguale destinazione urbanistica, si ritiene assumibile nella misura ridotta al 60%.

Pertanto il più probabile valore venale del cespite è così calcolabile:

$$\text{mq } 5.000 \times \text{€/mq } 19,50 = \text{€ } 97.500,00$$

4. CONCLUSIONI

Il terreno di proprietà della sig.ra --- Omissis --- della superficie di mq

5.000, sito in Contrada Carpintera di Pozzallo ed in quel N.C.T. distinto con la part.lla n. 298 del Foglio n. 6, costituisce un Bene potenzialmente appetibile per attività legate alla floricoltura a servizio cimiteriale.

In considerazione dei prezzi di trasferimento recentemente praticati per terreni limitrofi e di eguali destinazioni urbanistiche il più probabile valore del cespite in esame è stimabile in € 97.500,00.

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 04 Ottobre 2016

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

L'anno 2016 il giorno del mese di Ottobre, avanti il sottoscritto

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale. Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)