



# Municipio della Città di Naso

Città Metropolitana di Messina

## SETTORE 4 – URBANISTICA

### UFFICIO SUE

Prot. n. 12823 del 01/08/2025

Oggetto: Relazione tecnica di stima per la valutazione economica e l'alienazione (retrocessione) di un'area appartenente al patrimonio comunale sita nella Località San Giacomo limitrofa la Strada Comunale Grazia-San Giacomo- Grotta del Diavolo.

Al Sig. Sindaco del Comune di NASO  
SEDE

Con nota del 04/09/2020, agli atti del Comune in data 14/09/2020 al n. 12878 i Sigg. CASILLI Calogero e TASCONE Vincenza, nella qualità di proprietari di alcuni fondi con annesso fabbricato ubicati nella C.da San Giacomo limitrofi la strada Comunale Grazia-San Giacomo- Grotta del Diavolo- hanno avanzato la richiesta di alienazione di una porzione di area attualmente intestata al Comune di Naso confinante con le loro proprietà e originariamente acquisita da quest'ultimo, nell'ambito dell'intervento di realizzazione della viabilità comunale "Grazia – San Giacomo – Grotta del Diavolo", formalizzato con Atto di Cessione Volontaria in data 08/03/2001, Rep. n. 1306, ma nella realtà localistica non utilizzate a tal fine.

L'area in oggetto, della superficie complessiva di mq 161,00 circa, risulta oggi censita al Catasto Terreni al foglio n. 16, particelle nn. 1656, 1658, 1659 e 1661. A seguito di rilievi eseguiti in loco e verifica tecnico-documentale, la suddetta porzione non risulta fisicamente né funzionalmente integrata nella viabilità realizzata, né soggetta a uso pubblico attuale o potenziale. Essa pertanto configura un bene ancora appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, ancorché già ceduto a privato e privo di vincoli di destinazione e suscettibile di alienazione a soggetti privati, ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

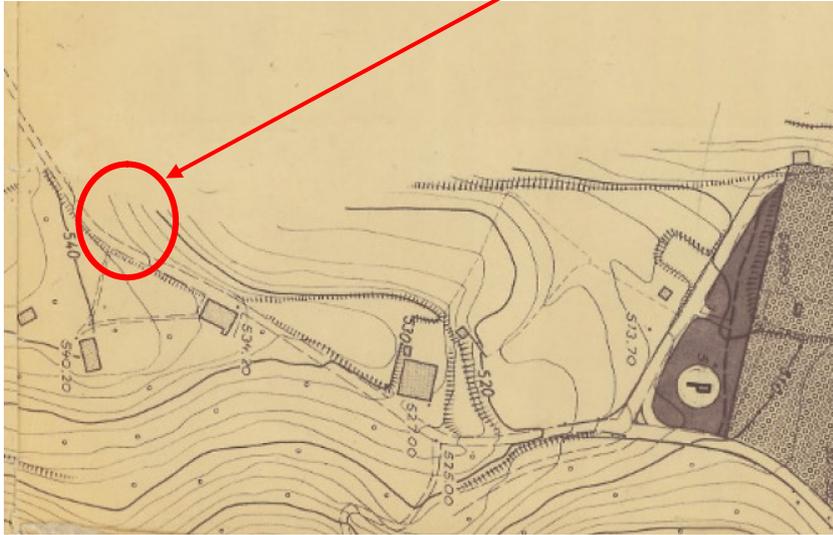
Si redige pertanto la presente relazione al fine di valutare la proposta volta ad alienarla ai richiedenti.

#### **1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

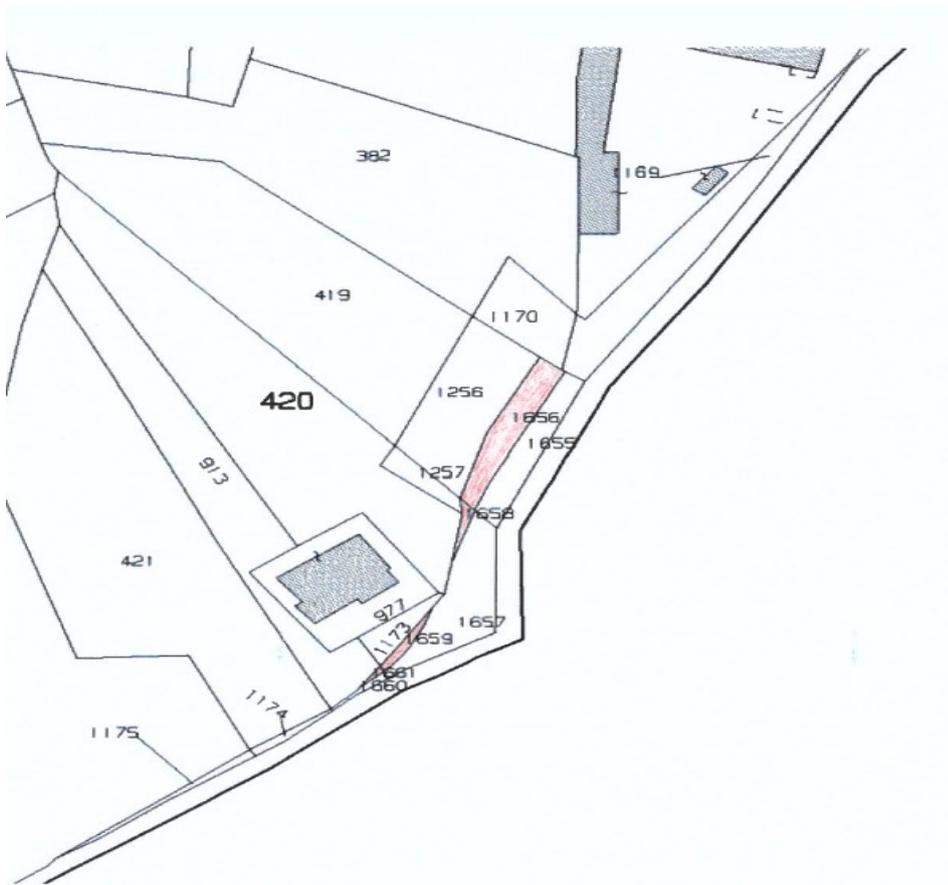
Gli immobili ricadono in un ambito territoriale classificato come "Zona Agricola" dal vigente Piano di Fabbricazione comunale, in prossimità del nucleo abitato di contrada Grazia. È limitrofa a terreni e fabbricati di proprietà dei richiedenti, tra cui un edificio adibito a civile abitazione.

Stralcio Pdf

Area in Oggetto



Stralcio Foglio di Mappa n.16



AREE OGGETTO DI ALIENAZIONE



## 2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Come risulta dalla documentazione planimetrica e fotografica allegata, l'area presenta conformazione irregolare ed è delimitata, sul lato strada, da un muro di contenimento strutturale della carreggiata, elemento che ne sancisce la separazione fisica e funzionale rispetto all'asse viario. La porzione non è attraversata da sottoservizi, impianti pubblici o manufatti, né è oggetto di servitù pubbliche o vincoli pregiudizievoli.

La porzione si colloca in adiacenza alla viabilità comunale già realizzata, che si sviluppa su un tracciato definito, con sede stradale di larghezza complessiva pari a circa ml. 10,45, inclusiva di banchine laterali, delimitata da muro di contenimento e recinzione costituita in parte da paletti e rete metallica plastificata ed in parte da muretto del tipo a blocchetti di conglomerato cementizio (**vedasi n.06 foto allegate**).

È verosimile che detta area sia residuata in fase esecutiva dell'opera viaria, a seguito di rettifica o ridefinizione del tracciato originario. Non si configura pertanto alcun legame funzionale, urbanistico o infrastrutturale con la strada adiacente.

### **3. QUALIFICAZIONE GIURIDICO-PATRIMONIALE**

Alla luce degli elementi raccolti, l'area oggetto di alienazione può essere correttamente classificata come **bene appartenente al patrimonio disponibile del Comune**, in quanto:

- **non è destinata all'uso pubblico, non essendosi perfezionato il procedimento ablativo a seguito della cessione volontaria di cui sopra né assolve a una funzione pubblica attuale o prevista;**
- **non è parte integrante della viabilità comunale esistente, né risulta indispensabile per il suo esercizio, manutenzione o eventuali adeguamenti futuri;**
- **non sussistono elementi ostativi, né esigenze di interesse generale che impongano il mantenimento della proprietà pubblica.**

La natura disponibile del bene consente di procedere, in presenza di interesse pubblico e convenienza economica, alla sua **valorizzazione tramite alienazione**, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 (convertito con modificazioni dalla L. 133/2008), in coerenza con i principi di efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.

### **4. STIMA ECONOMICA DELL'AREA**

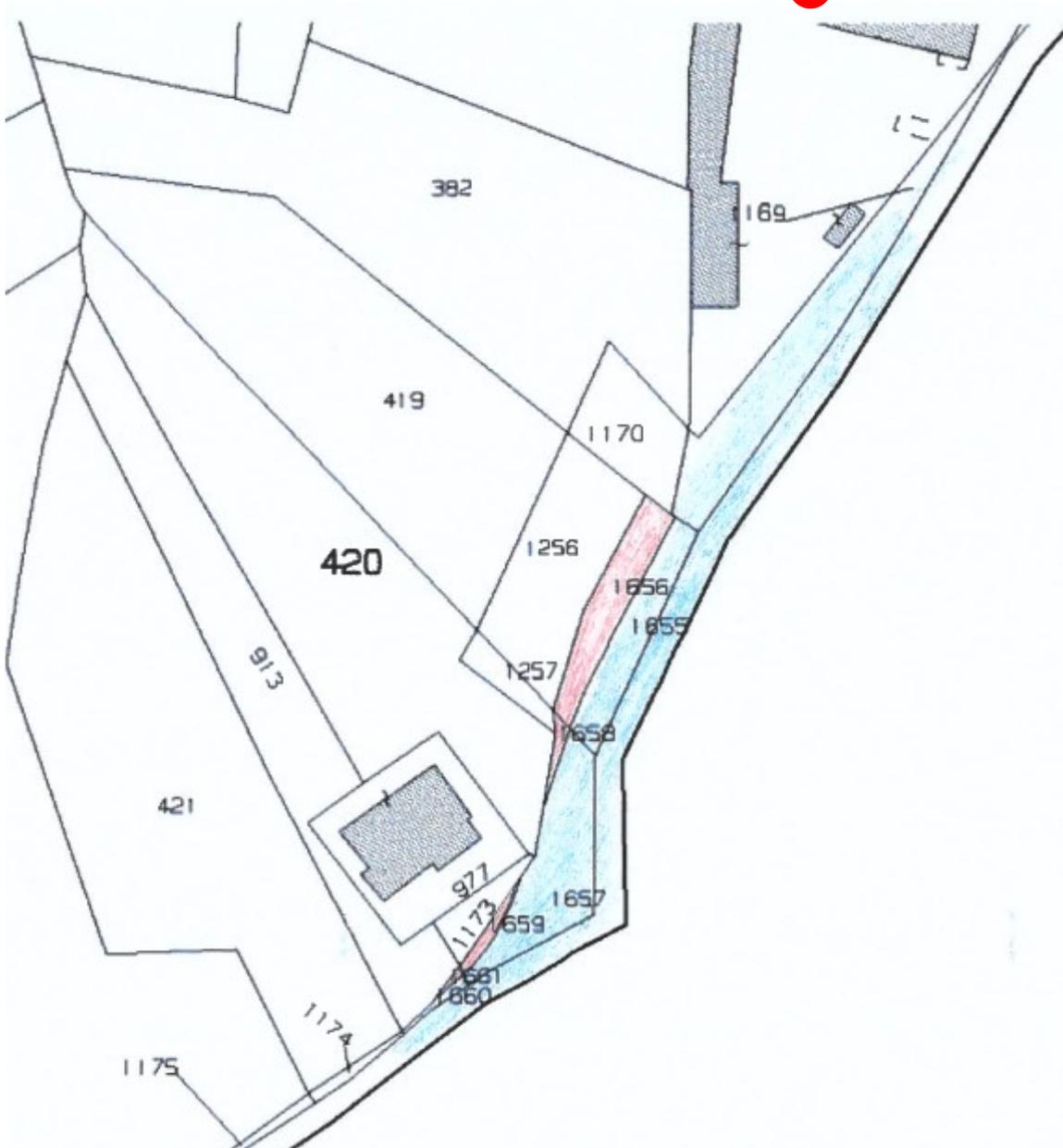
A seguito di indagine ricognitiva dei valori correnti di mercato per terreni con analoghe caratteristiche morfologiche, urbanistiche e funzionali, in contesto territoriale omogeneo, il valore unitario attribuibile è pari a: **€/mq 5,00 (cinque/00)**

Pertanto, considerata la superficie complessiva di circa mq 161,00, il valore stimato dell'area ammonta a: **€ 805,00 (ottocentocinque/00)**

Tale valore è da ritenersi congruo e conforme ai principi di equità e proporzionalità, in funzione dell'interesse pubblico alla dismissione di beni non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.

● Viabilità esistente

● AREE OGGETTO DI ALIENAZIONE



## 5. CONCLUSIONI

Alla luce degli elementi tecnici, giuridici ed economici rilevati, si attesta che:

- l'area oggetto di istanza non è asservita alla viabilità comunale, né risulta pertinenziale ad essa sotto alcun profilo tecnico o funzionale;
- la porzione fondiaria è qualificabile come **bene patrimoniale disponibile**, al netto dell'inserimento nel piano delle alienazioni che la renderebbe, pienamente alienabile secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- l'alienazione non determina pregiudizio per l'interesse pubblico, né compromette il regolare esercizio dell'infrastruttura viaria;
- la proposta di retrocessione si presenta coerente con i criteri di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'istanza, subordinatamente alle valutazioni e determinazioni dell'Amministrazione, e si sottopone la presente relazione quale base tecnica per il prosieguo del procedimento di vendita.

Il Tecnico Istruttore  
*Geom. Basilio PIZZUTO*  
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Settore 4 Urbanistica  
*Arch. Mario MESSINA*  
(firmato digitalmente)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





