

TERRENO IN RAMACCA (CT) - CONTRADA ZOTTO

PROPRIETA' DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

aggiornamento febbraio 2022



Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima

1. Premesse

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Marra, con studio in Catania alla Via G. Vagliasindi 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, pos. n°1994, era già stato incaricato dal legale rappresentante del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, Società proprietaria del terreno in Ramacca (CT), contrada Zotto, di redigere una relazione tecnica di stima.

In esecuzione di detto incarico lo scrivente, in data 24 agosto 2016, ha consegnato la richiesta perizia estimativa.

Successivamente, essendo trascorsi ormai quasi 6 anni dalla data di redazione delle perizia, ed essendo nel frattempo mutate le condizioni del mercato immobiliare, il Legale Rappresentante p.t. del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, Dott. Mario Laudani, ha conferito allo scrivente l'incarico di aggiornare la perizia estimativa già redatta.

Accettato l'incarico, eseguiti i necessari sopralluoghi, rilievi ed indagini preliminari, ed assunte le necessarie informazioni, lo scrivente di seguito rimette la perizia estimativa di aggiornamento, ferma restando la già citata relazione estimativa del 2016 che, ad ogni buon conto, si considera allegata e parte integrante della presente.

Si premette come dal 2016 ad oggi, pur essendo nota ed evidente la volontà del Consorzio Agrario di alienare il bene, nessuna richiesta, fosse pure di semplice informativa, è pervenuta alla proprietà.

2. Descrizione dell'immobile

Lo stacco di terreno di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina sorge nel territorio del Comune di Ramacca, in contrada Zotto, a circa 14 km a est del centro abitato del Comune di Ramacca.

È costituito da un lotto di forma rettangolare decisamente allungata a giacitura acclive.

È recintato mediante pali in legno e ferro spinato in parte mancante.

La superficie complessiva del terreno è di 17.080 mq.



Foto 2: Terreno oggetto di stima

È individuato al foglio di mappa 135, particella 144, la qualità catastale è seminativo di classe 5, reddito dominicale € 13,23, reddito agrario € 5.29.

Per quanto concerne la conduzione agricola, il terreno si presenta incolto, compatto, di origine sabbiosa/argillosa, manifestamente in stato di abbandono.

3. Dati catastali

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Ramacca in Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina al Foglio 135, particella 144, qualità seminativo di classe 5, reddito dominicale € 13,23, reddito agrario € 5.29.

4. Destinazione urbanistica

Come da Certificazione di Destinazione Urbanistica n. 178/2021 rilasciata dal Comune di Ramacca in data 22/07/2021 ed allegata alla presente, il terreno ricade in Zona "E" area Agricola del PRG, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. Inoltre la particella ricade in parte in area di interesse archeologico, in area di recupero sottoposta a vincolo

idro-geologico, e in area a pericolosità geologica parte media e parte alta; in quest'ultima area è vietata qualsiasi forma di edificazione.

Pertanto, di fatto, si può affermare che sull'area in esame non è possibile alcuna edificazione, fosse solo la cubatura agricola.

5. Caratteristiche al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del territorio di Ramacca, in contrada Zotto.

Il lotto di terreno è difficilmente raggiungibile con mezzi meccanici.

L'attività prevalente di zona è quella di tipo agricolo – arboreo, oggetto di recente rimboschimento mediante piantumazione di essenze di tipo mediterranee (carrubo, mandorlo).

Le condizioni generali dei luoghi non sono mutate rispetto a quanto descritto nella citata perizia estimativa del 2016.



Foto 3: Vista del fondo dalla S.S. 417



Foto 4: Vista del fondo dalla strada interpoderale che conduce al terreno



Foto 5: Vista del fondo – particolare della recinzione in legno e filo spinato



Foto 6: Vista del fondo verso sud - est



Foto 7: Vista del fondo verso nord



Foto 8: Vista del fondo verso nord - est



Foto 9: Vista del fondo verso sud

Valutazione estimativa

Il terreno in oggetto ricade in un comprensorio a vocazione prettamente agricola.

Per come esposto al prec. paragrafo 4, stante il vincolo di pericolosità geologica, di fatto, esame non è possibile la realizzazione alcuna edificazione.

L'ubicazione del lotto in ambito acclive e difficilmente raggiungibile, determinano l'inesistenza di reale mercato per il bene in questione, che risulta difficilmente collocabile in un ambito di libera compravendita.

A conferma di quanto sopra il fatto che, seppur sia nota la volontà di alienazione del bene da parte della proprietà, alla stessa non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse.

Dovendo procedere ad una stima, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico-comparativo per confronto con una serie di beni simili, con la conoscenza del valore unitario di mercato e del parametro di confronto.

Stima sintetica comparativa

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame.

La stima sintetica comparativa è stata effettuata mediante il confronto con una serie di beni nel rispetto, alla data odierna, dei seguenti punti:

- Beni simili, aventi cioè le medesime caratteristiche;
- Conoscenza del valore unitario di mercato di detti beni simili;
- Esistenza di un elemento di confronto, detto parametro, tra i beni considerati ed il bene oggetto di stima, nella fattispecie un parametro tecnico, il metro quadrato.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra evidenziate, della impossibilità di una qualunque, seppur minima, edificazione, della manifestata mancanza di interesse del mercato per il bene, verrà applicato un valore unitario di mercato di € 0,60 / mq..

Il valore è: mq 17.080 x €/mq 0,60 = € 10.248 ed in cifra tonda € 10.200.

Il valore desunto risulta in accordo con quanto indicato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Catania, per la Regione Agraria n°3 "Colline Gornalunga", alla quale appartiene il territorio di Ramacca, che attribuisce per il seminativo un valore di 5.112,92 €/Ha.

Conclusioni

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune, né necessità di costi straordinari di cui non si è a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche sopra dettagliate, si stima che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto sia quantificabile in:

€ 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00).

Ritiene il sottoscritto con la presente relazione tecnica di avere adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, 15 febbraio 2022

Il consulente tecnico
Dott. Ing. Antonio Marra



Allegati:

1. Estratto foglio di mappa
2. Visura catastale
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Perizia estimativa agosto 2016



N=-9400

E=-1100

ALLEGATO 1

1 Particella: 144

Comune: RAMACCA
Foglio: 135

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

16-Feb-2022 17:45:55
Prot. n. T385339/2022



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 2

Data: 16/02/2022 - Ora: 17.44.02 Fine

Visura n.: T384032 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2022

Dati della richiesta	Comune di RAMACCA (Codice: H168)
Catasto Terreni	Provincia di CATANIA
	Foglio: 135 Particella: 144

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	135	144		-	SEMINATIVO 5	1 70 80		Euro 13,23 L. 25.620	Euro 5,29 L. 10.248	Impianto meccanografico del 26/05/1984
Notifica					Partita	9345				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA SOC COP RESP LIMITATA SEDE CATANIA		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



COMUNE DI RAMACCA

Città Metropolitana di Catania

IV^ AREA GESTIONE TERRITORIO

VII^ U.O. Condono Edilizio

Certificato di destinazione urbanistica

N. 178/2021



Il Responsabile della IV^ Area Gestione Territorio

Vista la richiesta presentata in data 21/07/2021, prot. n. 12173 dal Sig. Bonaccorsi Salvatore nato a Catania il 12/09/1953, residente a Catania in via Medaglia D'oro n.1;

Visto il Decreto Dir. n. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica, con il quale viene approvato il P.R.G. i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti;

Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Assessorato Territorio e Ambiente;

Vista l'attestazione di versamento di €55,00 del 21/07/2021 TER 00016384 (diritti di segreteria);

Visto l'art. 30 del D.L. 380/2001;

Visto l'art. 39 della Legge Regionale 19/72;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la determinazione Commissariale n. 02 del 07/12/2020 di conferma incarico di responsabile della 4^ Area Gestione Territorio e di responsabile di Protezione Civile con conseguente attribuzione delle funzioni dirigenziali ex art.107 D.lgs. n.267/2000, al Dott. Ing. Salvatore Consoli;

CERTIFICA

Che la particella n. 144 del foglio 135, di questo Comune ricade:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc./mq.;
- La particella, ricade in parte all'interno del limite del vincolo dell'area di interesse Archeologico. Tav. 9 Progetto Piano.
- La particella, ricade in area di recupero sottoposte a vincolo "Idro-geologico" (R.D. 30/12/23 n. 3267);
- Inoltre la particella, ricade per la parte di colore Viola, in area con terreno a pericolosità geologica, "Alta", parte la parte di colore Verde, in area con terreno a pericolosità geologica, "Media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000), Vedi allegato;
- Nei terreni a pericolosità geologica Alta è vietata qualsiasi forma di edificazione, giusto parere del Genio Civile prot. 21905-2209 del 10/08/2001.
- Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'interessato in carta resa legale per uso ove la legge prescrive il bollo.

Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti al P.R.G.

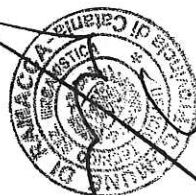
Ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Dalla Residenza Municipale, Li 22/07/2021

Istruttore Tecnico
Geom. Domenico Tripolone



**IL RESPONSABILE
DELLA IV AREA GESTIONE TERRITORIO**
Ing. Salvatore Consoli



Studio Tecnico Dott. Ing. Antonio Marra
Via G. Vagliasindi, 38 - 95126 Catania
tel+fax 095.448629 - 330.674258
e-mail: antonio.marra@tiscali.it

TERRENO IN RAMACCA (CT)
CONTRADA ZOTTO

PROPRIETA' DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE
DI CATANIA E MESSINA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima

Premesse

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Marra, con studio in Catania alla Via G. Vagliasindi 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, pos. n°1994, è stato incaricato dal Dott. D. Mignemi, Commissario Liquidatore p.t. del Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, Società proprietaria del terreno in Ramacca (CT), contrada Zotto, di redigere una relazione tecnica di stima.

Eseguito il sopralluogo e tutti i necessari rilievi ed indagini preliminari, assunte le necessarie informazioni, lo scrivente si pregia di relazionare quanto segue:

Descrizione dell'immobile

Il terreno di proprietà del Consorzio Agrario sorge nel territorio del Comune di Ramacca, in contrada Zotto, a 14 km a est del centro abitato del Comune di Ramacca.

È costituito da un lotto di forma rettangolare a giacitura acclive.

È recintato mediante pali in legno e ferro spinato in parte mancante.



Foto 2: Terreno oggetto di stima

È individuato al foglio di mappa 135, particella 144, la qualità catastale è seminativo di classe 5, reddito dominicale € 13,23, reddito agrario € 5.29.

La superficie complessiva del terreno è di 17.080 mq.

Per quanto concerne la conduzione agricola, il terreno si presenta incolto, compatto, di origine sabbiosa/argillosa, manifestamente in stato di abbandono.

Dati catastali

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Ramacca in Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina al Foglio 135, particella 144, qualità catastale seminativo di classe 5, reddito dominicale € 13,23, reddito agrario € 5.29.

Caratteristiche al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del territorio di Ramacca, in contrada Zotto.

Il lotto di terreno è difficilmente raggiungibile con mezzi meccanici.

L'attività prevalente di zona è quella di tipo agricolo – arboreo, oggetto di recente rimboschimento mediante piantumazione di essenze di tipo mediterranee (carrubo, mandorlo).



Foto 3: Vista del fondo dalla S.S. 417



Foto 4: Vista del fondo dalla strada interpoderale che conduce al terreno



Foto 5: Vista del fondo – particolare della recinzione in legno e filo spinato



Foto 6: Vista del fondo verso sud - est



Foto 7: Vista del fondo verso nord



Foto 8: Vista del fondo verso nord - est



Foto 9: Vista del fondo verso sud

Valutazione estimativa

Il terreno in oggetto ricade in un comprensorio a vocazione prettamente agricola.

L'ubicazione del lotto in ambito acclive e difficilmente raggiungibile, determinano l'inesistenza di reale mercato per il bene in questione, che risulta difficilmente collocabile in un ambito di libera compravendita.

Dovendo procedere ad una stima, si reputa opportuno procedere con il metodo sintetico-comparativo per confronto con una serie di beni simili, con la conoscenza del valore unitario di mercato e del parametro di confronto.

Stima sintetica comparativa

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche similari a quello preso in esame.

La stima sintetica comparativa è stata effettuata mediante il confronto con una serie di beni nel rispetto, alla data odierna, dei seguenti punti:

- Beni simili, aventi cioè le medesime caratteristiche;
- Conoscenza del valore unitario di mercato di detti beni simili;
- Esistenza di un elemento di confronto, detto parametro, tra i beni considerati ed il bene oggetto di stima, nella fattispecie un parametro tecnico, il metro quadrato.

Per quanto sopra verrà applicato il valore unitario di mercato di € 1,50 mq..

Il valore è: mq 17.080 x €/mq 1,50 = € 25.620 ed in cifra tonda € 25.000.

Il valore desunto risulta in accordo con quanto indicato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Catania, per la Regione Agraria n°3 "Colline Gornalunga", alla quale appartiene il territorio di Ramacca, che attribuisce per il seminativo irriguo un valore di 14.657,05 €/Ha.

Conclusioni

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune, né necessità di costi straordinari di cui non si è a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali

che specifiche sopra dettagliate, si stima che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto sia quantificabile in:

€ 25.000 (euro venticinquemila).

Ritiene il sottoscritto con la presente relazione tecnica di avere adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, 24 Agosto 2016

Il consulente tecnico
Dott. Ing. Antonio Marra



Allegati:

- Estratto foglio di mappa
- Visura catastale