

TERRENO IN ASSORO (EN) - STRADA VICINALE PIANAZZO

PROPRIETA' per 24/72 DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

aggiornamento febbraio 2022

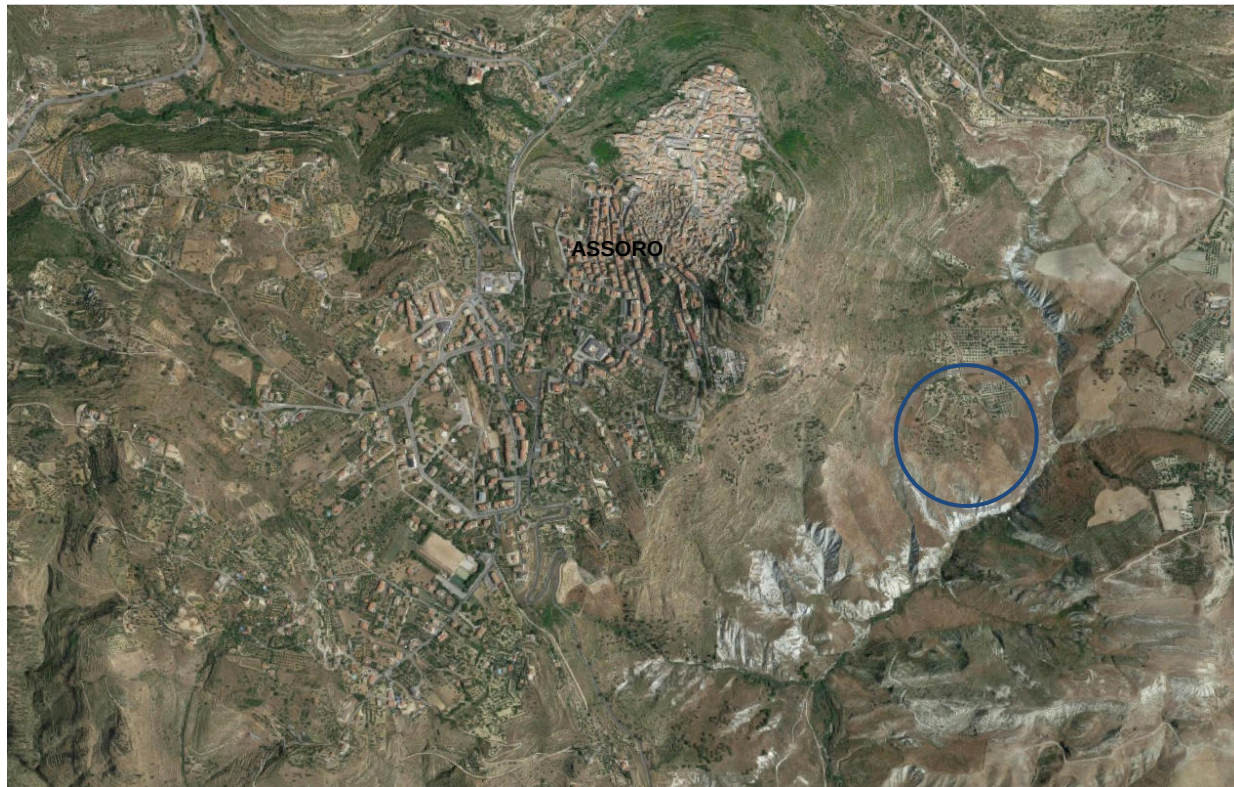


Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima



Foto 2: Vista aerea del 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 comproprietaria del terreno in Assoro (EN), Strada Vicinale Pianazzo, di redigere una relazione tecnica di stima.

In esecuzione di detto incarico lo scrivente, in data 14 novembre 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, neanche da parte degli altri comproprietari del bene.

2. Descrizione dell'immobile

Il terreno di comproprietà del Consorzio Agrario sorge nel territorio del Comune di Assoro, sulla strada vicinale Pianazzo, alla quale si accede dalla Strada Provinciale Assoro – Morra S. Giorgio.

Il terreno risulta di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale per un terzo, mentre i rimanenti 2/3 sono suddivisi tra ulteriori cinque comproprietari (V. visura catastale).

Il fondo è compreso tra il centro urbano del Comune di Assoro e il vallone Petrangela, e dista circa 4,4 km dal centro abitato di Assoro.

Ha forma irregolare con giacitura prevalentemente in pendenza.

L'accesso al fondo risulta poco agevole, stante le scarse condizioni di manutenzione e l'esigua larghezza della strada vicinale Pianazzo.

Su di esso insistono due fabbricati rurali (ruderi), della superficie di 38 mq e 68 mq.

In atto il terreno è in stato di abbandono. Fa eccezione una porzione della particella 181 che risulta pascolato e una porzione adiacente al rudere identificato alla particella 210 che risulta recintato, curato e coltivato ad uliveto.

La superficie complessiva del terreno, compreso dei due piccoli fabbricati rurali, è di 47.327 mq.



Foto 3: Vista verso est del rudere identificato alla particella 210 (si nota la recinzione e l'uliveto)



Foto 4: Particolare della recinzione in prossimità dell'uliveto e del rudere identificato alla particella 210



Foto 5: Vista verso sud est del fondo



Foto 6: Particolare della delimitazione in pietra lungo il confine nord



Foto 7: Vista verso ovest del rudere



Foto 8: Vista verso ovest del rudere identificato alla particella 180

3. Dati catastali

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Assoro, ed in particolare al foglio 19, particelle 180, 181, 186, 210.

Le suddette particelle risultano tutte intestate come segue:

- Ferrigno Antonino per 3/72;
- Ferrigno Orazio per 3/72;
- Filì Concettina per 9/72;
- Mangione Maria per 9/72;
- Salatino Salvatore per 24/72;
- **Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina per 24/72.**

La part. 180 è censita come fabbricato diruto della superficie di 38 mq;

La part. 181, della superficie complessiva di 21.306 mq, è divisa in due porzioni:

181 AA Qualità Uliveto di cl. 1 della superficie di 8.569 mq;

181 AB Qualità Seminativo arborato di cl. 3 della superficie di 12.737 mq.

La part. 182, della superficie complessiva di 25.915 mq, è divisa in due porzioni:

182 AA Qualità Pascolo di cl. 2 della superficie di 1.884 mq;

182 AB Qualità Pascolo arborato della superficie di 24.031 mq.

La part. 210 è censita come fabbricato diruto della superficie di 68 mq;

La superficie complessiva del terreno, compreso dei due piccoli fabbricati diruti, è di 47.327 mq.

4. Destinazione urbanistica

Come da Certificazione di Destinazione Urbanistica n. 72/2021 rilasciata dal Comune di Assoro in data 28/07/2021 ed allegata alla presente, il terreno ricade in Zona "E" - Verde Agricolo con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq.

Le particelle 181 e 186 sono in parte gravate da vincolo paesaggistico per la vicinanza con corsi d'acqua, e tutto il bene è soggetto a vincolo Idrogeologico.

Inoltre una porzione della part. 186 ricade in area PAI con livello di pericolosità P2 e rischio idraulico R2.

5. Condizioni al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Assoro, da cui dista circa 4,4 km, è accessibile dalla strada vicinale Pianazzo.

Il terreno ricade in un comprensorio a vocazione prettamente agricola.

Il territorio è caratterizzato da un paesaggio naturale aspro.

L'ambiente circostante il Comune di Assoro è stato dichiarato nel 1989 di notevole interesse pubblico e per tale ragione la Commissione per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche della provincia di Enna ha dichiarato per tale area il vincolo panoramico.

L'attività prevalente di zona è quella di tipo agricolo – seminativo e pascolo.

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

6. Valutazione estimativa

Per come esposto al prec. paragrafo 3, il Consorzio Agrario Interprovinciale CT ME è comproprietario per 1/3, mentre i rimanenti 2/3 sono suddivisi tra ulteriori 5 altri comproprietari, il che vincola fortemente la libertà di mercato del bene.

Ancora l'ubicazione del lotto in ambito acclive e non facilmente 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, fosse solo da parte degli ulteriori comproprietari.

Si procederà alla stima dell'immobile in oggetto 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.

7. 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 desunto in accordo con quanto indicato dalle ultime tabelle disponibili pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Enna, per la Regione Agraria n°3 “Colline del Salso”, alla quale appartiene il territorio di Assoro, che attribuisce per l'uliveto un valore di 11.190,00 €/Ha, per il seminativo arborato un valore di 8.430,00 €/Ha, per il pascolo un valore di 2.280,00 €/Ha e per il pascolo arborato un valore di 2.770,00 €/Ha, il tutto al netto dei due fabbricati rurali esistenti, valori verificati per la stima in oggetto in considerazione anche dello scarso interesse del mercato per l'intera zona.

Risultano i seguenti valori unitari di mercato:

Uliveto	11.190 €/Ha x 0,8569 Ha	valore: € 9.588
Seminativo arborato	8.430 €/Ha x 1,2737 Ha	valore: € 10.737
Pascolo arborato	2.770 €/Ha x 2,4031 Ha	valore € 6.656
Pascolo	2.280 €/Ha x 0,1884 Ha	<u>valore: € 429</u>
Complessivamente		€ 27.410

In considerazione che la Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina è comproprietaria di una quota pari a per un terzo, si ha:
 $€ 27.410 / 3 = € 9.137.$

Detto valore tiene conto anche della presenza dei due piccoli fabbricati rurali.

In considerazione del frazionamento delle proprietà, che limita fortemente la commerciabilità del bene in un contesto di libero mercato, si ritiene di operare una ulteriore riduzione del 30%, per cui il valore conclusivo del terzo in proprietà Consorzio Agrario diventa:

€ 9.137,00 * 2/3 = € 6.091,33 ed in cifra tonda € 6.000,00.

8. 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 della quota di 1/3 dell'immobile in oggetto sia quantificabile in: **€ 6.000 (euro seimila).**

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

Catania, 21 Febbraio 2021

 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



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Feb-2022 17:48:59
Prot. n. T391429/2022

Comune: ASSORO
Foglio: 19



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2022

Data: 21/02/2022 - Ora: 16.34.08

Segue

Visura n.: T339274 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SRL SOCIETA` COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ASSORO (Codice: A478) Provincia di ENNA
	SRL SOCIETA` COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA C.F.:

1. Immobili siti nel Comune di ASSORO(Codice A478) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	19	180		-	FABB DIRUTO			00	38				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/2018 protocollo n. EN0014694 in atti dal 27/02/2018 BONIFICA DB CENSUARIO EX FABBRICATI RURALI (n. 2068.1/2018)	Annotazione
2	19	181		AA	ULIVETO	1		85	69		Euro 66,38	Euro 28,77	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. EN0166432 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 44467.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	3	1	27	37		Euro 65,78	Euro 13,16		
3	19	186		AA	PASCOLO	2		18	84		Euro 1,95	Euro 0,78	Variazione del 14/06/2018 protocollo n. EN0065305 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11158.1/2018)	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB		2	40	31		Euro 43,44	Euro 11,17		
4	19	210		-	FABB DIRUTO			00	68				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/2018 protocollo n. EN0014697 in atti dal 27/02/2018 BONIFICA DB CENSUARIO EX FABBRICATI RURALI (n. 2071.1/2018)	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2022

Data: 21/02/2022 - Ora: 16.34.08

Fine

Visura n.: T339274 Pag: 2

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione d'ufficio della qualita' non coerente con lo stato di fatto nota dc ccpi n.127649/2016.
- Immobile 2: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 3: Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2018.0493352 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa6073.2018.0006090)
- Immobile 4: Annotazione:** di stadio: variazione d'ufficio della qualita' non coerente con lo stato di fatto nota dc ccpi n.127649/2016.
- Totale: Superficie 04.73.27 Redditi: Dominicale Euro 177,55 Agrario Euro 53,88**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRIGNO Antonino nato a ASSORO il 29/11/1942	FRRNNN42S29A478J*	(1) Proprieta` per 3/72
2	FERRIGNO Orazio nato a CALTAGIRONE il 09/01/1956	FRRRZO56A09B428I*	(1) Proprieta` per 3/72
3	FILI` Concettina nata a ASSORO il 03/12/1950	FLICCT50T43A478M*	(1) Proprieta` per 9/72
4	MANGIONE Maria nata a LEONFORTE il 26/12/1958	MNGMRA58T66E536B*	(1) Proprieta` per 9/72
5	SALATINO Salvatore;FU ALFONSO		(1) Proprieta` per 24/72
6	SRL SOCIETA` COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA		(1) Proprieta` per 24/72
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2003 protocollo n. EN0099825 in atti dal 04/11/2004 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 321 n: 160 del 06/02/2004 SUCC. DE CUIUS BELINDENTE GIUSEPPA (n. 7485.1/2004)	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



COMUNE DI ASSORO

Libero Consorzio Comunale di Enna

SETTORE III – GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia ed Urbanistica

Certificato
N° 72/2021
del registro

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta presentata dal Sig. **Bonaccorsi Salvatore**, nato a Catania (CT) il 12/09/1953, e residente a Catania (CT) in Viale delle Medaglie D'Oro n. 1, protocollata al n. 7282 del 22/07/2021.

Visto l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, sostituito dall'art. 30 DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 L.R. 16/2016 ;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA



Che i terreni distinti in catasto di questo comune:

Foglio 19 Particelle: 181 - 186.

Foglio 19 Particelle: 180 (fabbricato Rurale)

Foglio 19 Particelle: 210 (fabbricato Rurale)

risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO:

☒ X

in vigore

☐

adottato

PIANO REGOLATORE GENERALE

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona "E": (Verde Agricolo).

C) REGIME VINCOLISTICO

Foglio	Part.	D. Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1 Lettera "c" (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)	D. Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1 Lettera "g" (territori coperti da foreste e boschi)	Legge 1497/39 Zone di interesse paesaggistico	R.D.L n. 3267 del 30/12/1923 Vincolo per scopi idrogeologici	Legge 353/2000 art. 10 e s.m.i. "Zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco".	Vincolo archeologico Art. 21 e 3 della legge n° 1089 del 01/06/1939.
19	181	SI parziale	NO	NO	SI totale	NO	NO
19	186	SI parziale	NO	NO	SI totale	NO	NO
19	180	NO	NO	NO	SI totale	NO	NO
19	210	NO	NO	NO	SI totale	NO	NO

...../.....

C) REGIME VINCOLISTICO

Foglio	Part.	P.A.I. del Bacino Idrografico del Fiume Simeto. Pericolosità Geomorfologica	P.A.I. del Bacino Idrografico del Fiume Simeto. Rischio Geomorfologico	P.A.I. del Bacino Idrografico del Fiume Simeto. Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione	fascia di rispetto del tracciato della linea ferroviaria e Autostrada	Art. 5 del DL n° 258 del 18/08/2000 risorse idriche destinate al consumo umano.
		P0 basso P1 moderato P2 medio P3 elevato P4 molto elevato Sito d'attenzione	R1 moderato R2 medio R3 elevato R4 molto elevato	P1 bassa P2 moderata P3 media Sito d'attenzione		☐ Salvaguardia ☐ Tutela Assoluta
19	181	NO	NO	NO	NO	NO
19	186	P2 parziale	NO	NO	NO	NO
19	180	NO	NO	NO	NO	NO
19	210	NO	NO	NO	NO	NO

D) PRESCRIZIONI:

Zona "E": (Verde agricolo) Indice volumetrico pari a 0,03 mc/mq.

Lo strumento urbanistico adottato non prevede per la suddetta zona opere di urbanizzazione o lottizzazione.

L'edificabilità dei suddetti terreni è condizionata dall'esistenza del vincolo Sismico e da ulteriori vincoli derivanti da Leggi Regionali e/o Statali.

➤ Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data 28/07/2021

Il Responsabile del Servizio
Geom. Giovanni Armenio



Il Responsabile del Settore III°
Ing. Filippo Vicino

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 ASSORO (EN)
STRADA VICINALE PIANAZZO**

**PROPRIETA' per 24/72 DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE
DI CATANIA E MESSINA**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

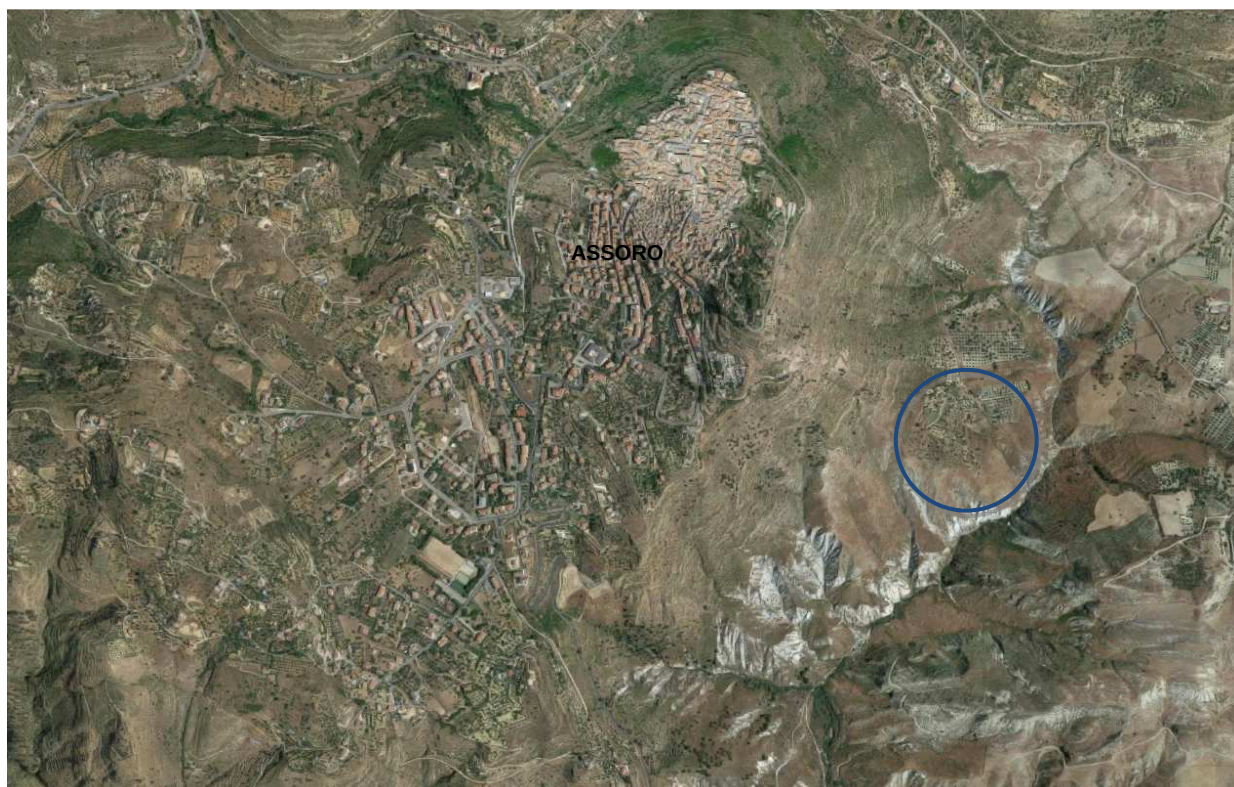


Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima

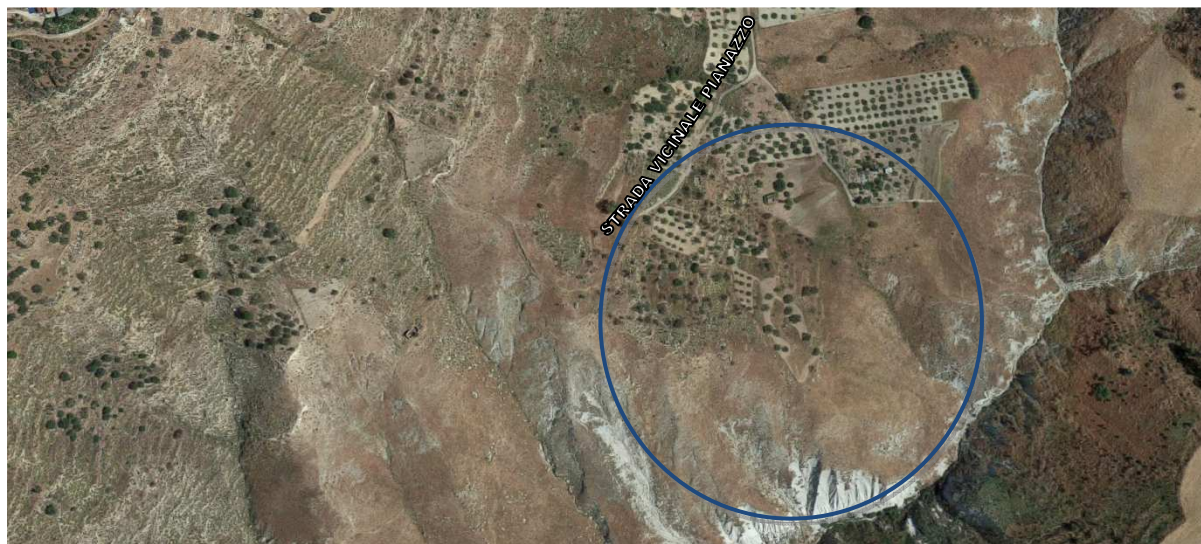


Foto 2: Vista aerea del terreno oggetto di stima

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 comproprietaria del terreno in Assoro (EN), Strada Vicinale Pianazzo, 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 Assoro, sulla strada vicinale Pianazzo, alla quale si accede dalla Strada Provinciale Assoro – Morra S. Giorgio.

Il terreno è di proprietà del Consorzio Agrario Interprovinciale per un terzo, mentre i rimanenti 2/3 sono suddivisi tra ulteriori cinque comproprietari (Vedi visura catastale).

Il fondo è compreso tra il centro urbano del Comune di Assoro e il vallone Petrangela. Dista 4,4 km dal centro abitato di Assoro.

Ha forma irregolare con giacitura prevalentemente in pendenza.

L'accesso al fondo risulta poco agevole, stante le scarse condizioni di manutenzione e l'esigua larghezza della strada vicinale Pianazzo.

Su di esso insistono due fabbricati rurali (ruineri), della superficie di 38 mq e 68 mq.

Per quanto concerne la conduzione agricola, il terreno è destinato catastalmente a uliveto per la porzione di mq 8.569 (porzione AA della particella 181), a seminativo arboreo per la porzione di mq 12.737 (porzione AB della particella 181) ed a pascolo per la porzione di mq 25.915 (particella 186).

In atto il terreno è in stato di abbandono, fa eccezione una porzione della particella 181 che risulta pascolato e una porzione adiacente al rudere identificato alla particella 210 che risulta recintato, curato e coltivato ad uliveto.

La superficie complessiva del terreno compreso dei due piccoli fabbricati rurali è di circa 47.327 mq.



Foto 3: Vista verso est del rudere identificato alla particella 210 (si nota la recinzione e l'uliveto)



Foto 4: Particolare della recinzione in prossimità dell'uliveto e del rudere identificato alla particella 210



Foto 5: Vista verso sud est del fondo



Foto 6: Particolare della delimitazione in pietra lungo il confine nord



Foto 7: Vista verso ovest del rudere



Foto 8: Vista verso ovest del rudere identificato alla particella 180

Dati catastali

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Assoro in Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, per la proprietà di 24/72, al Foglio 19, particelle 180, 181, 186, 210.

Condizioni al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Assoro, da cui dista 4,4 km, è accessibile dalla strada vicinale Pianazzo.

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

Il territorio è caratterizzato da un paesaggio naturale aspro.

L'ambiente circostante il Comune di Assoro è stato dichiarato nel 1989 di notevole interesse pubblico e per tale ragione la Commissione per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche della provincia di Enna ha dichiarato per tale area il vincolo panoramico.

L'attività prevalente di zona è quella di tipo agricolo – seminativo e pascolo.

Valutazione estimativa

Si procederà alla stima dell'immobile in oggetto 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.

Per quanto sopra, verrà applicato il valore unitario di mercato desunto in accordo con quanto indicato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Enna, per la Regione Agraria n°3 “Colline del Salso”, alla quale appartiene il territorio di Assoro, che attribuisce per l'uliveto un valore di 11.190,00 €/Ha, per il seminativo arborato un valore di 8.430,00 €/Ha, per il pascolo un valore di 2.280,00 €/Ha al netto dei due fabbricati rurali esistenti, valori verificati per la stima in oggetto in considerazione anche dello scarso interesse del mercato per l'intera zona.

Risultano pertanto i seguenti valori unitari di mercato:

Uliveto	11.190,00 €/Ha x 0,8569 Ha	valore: € 9.588
Seminativo arborato	8.430 €/Ha x 1,2737 Ha	valore: € 10.737
Pascolo	2.280 €/Ha x 2,5915	<u>valore: € 5.908</u>
Complessivamente		€ 26.233

In considerazione che la Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina è proprietaria per un terzo,

Il valore è: $1/3 \text{ € } 26.233 = \text{€ } 8.744$ ed in cifra tonda € 8.700 che tiene conto anche della presenza dei due piccoli fabbricati rurali e della decurtazione percentuale di valore dovuta al frazionamento delle proprietà.

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: **€ 8.700 (euro ottomilasettecento).**

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

Catania, 14 Novembre 2016

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Antonio Marra

Allegati:

- *Estratto foglio di mappa*
- *Visura catastale*



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2016

Data: 02/09/2016 - Ora: 17.41.40

Segue

Visura n.: T197055 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SRL SOCIETA' COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di ASSORO (Codice: A478) Provincia di ENNA SRL SOCIETA' COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA C.F.:

1. Immobili siti nel Comune di ASSORO(Codice A478) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	19	180		-	FABB RURALE	00 38				Impianto meccanografico del 09/06/1976		
2	19	181		AA	ULIVETO	1	85 69	Euro 66,38	Euro 28,77	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. EN0166432 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 44467.1/2007)	Annotazione	
				AB	SEMIN ARBOR	3	1 27 37	Euro 65,78	Euro 13,16			
3	19	186		-	PASCOLO	2	2 59 15	Euro 26,77	Euro 10,71	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. EN0027582 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5833.1/2007)	Annotazione	
4	19	210		-	FABB RURALE	00 68				Impianto meccanografico del 09/06/1976		

Immobile 2: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 3: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2016

Data: 02/09/2016 - Ora: 17.41.40

Fine

Visura n.: T197055 Pag: 2

Totale: Superficie 04.73.27 Redditi: Dominicale Euro 158,93 Agrario Euro 52,64

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRIGNO Antonino nato a ASSORO il 29/11/1942	FRRNNN42S29A478J*	(1) Proprieta` per 3/72
2	FERRIGNO Orazio nato a CALTAGIRONE il 09/01/1956	FRRRZO56A09B428I*	(1) Proprieta` per 3/72
3	FILI` Concettina nata a ASSORO il 03/12/1950	FLICCT50T43A478M*	(1) Proprieta` per 9/72
4	MANGIONE Maria nata a LEONFORTE il 26/12/1958	MNGMRA58T66E536B*	(1) Proprieta` per 9/72
5	SALATINO Salvatore;FU ALFONSO		(1) Proprieta` per 24/72
6	SRL SOCIETA` COOPERATIVA CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA		(1) Proprieta` per 24/72
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2003 protocollo n. EN0099825 in atti dal 04/11/2004 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 321 n: 160 del 06/02/2004 SUCC. DE CUIUS BELINDENTE GIUSEPPA (n. 7485.1/2004)	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria