

**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**

\*\*\*\*\*

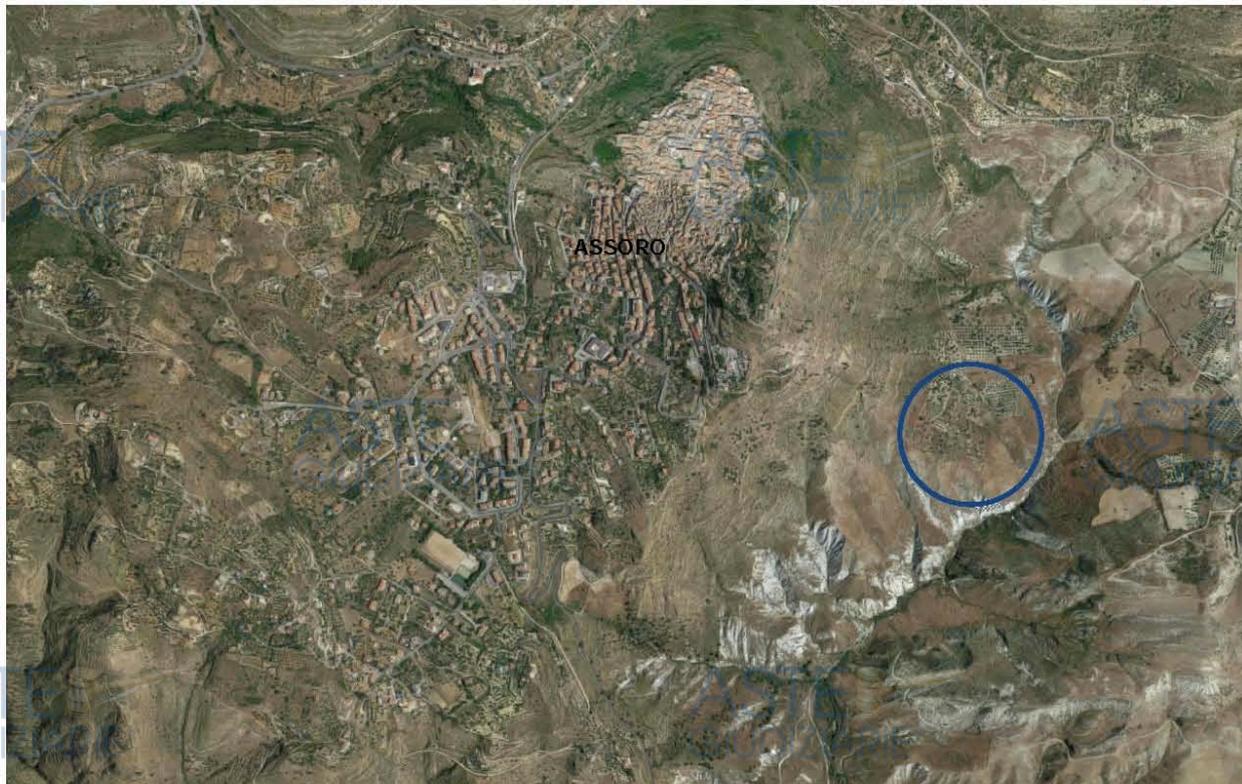


Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima

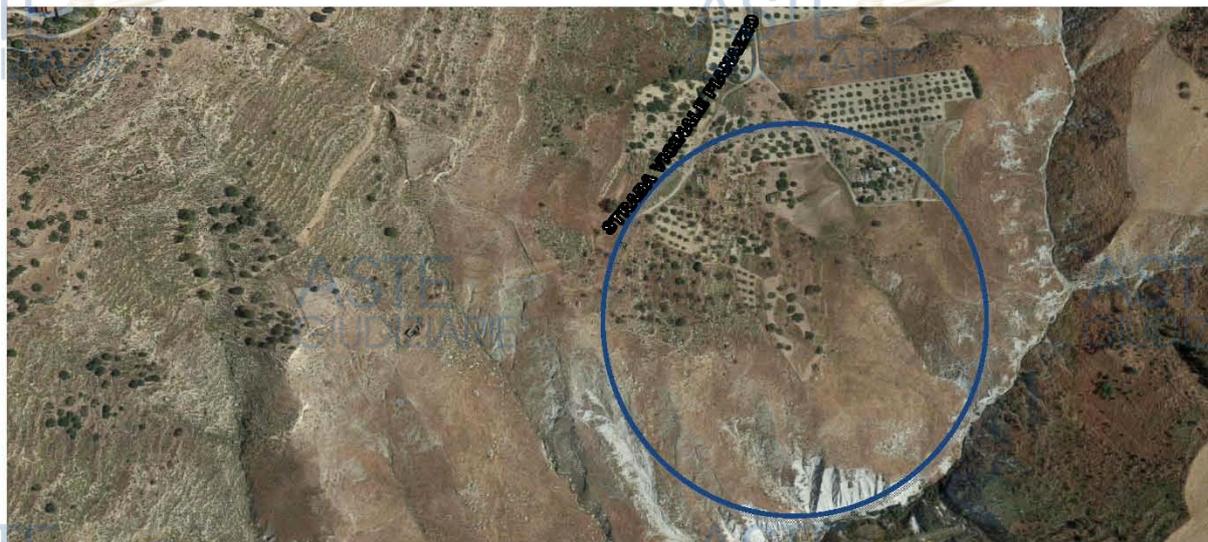


Foto 2: Vista aerea del terreno oggetto di stima

## 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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:



**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 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 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 [REDACTED] 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.

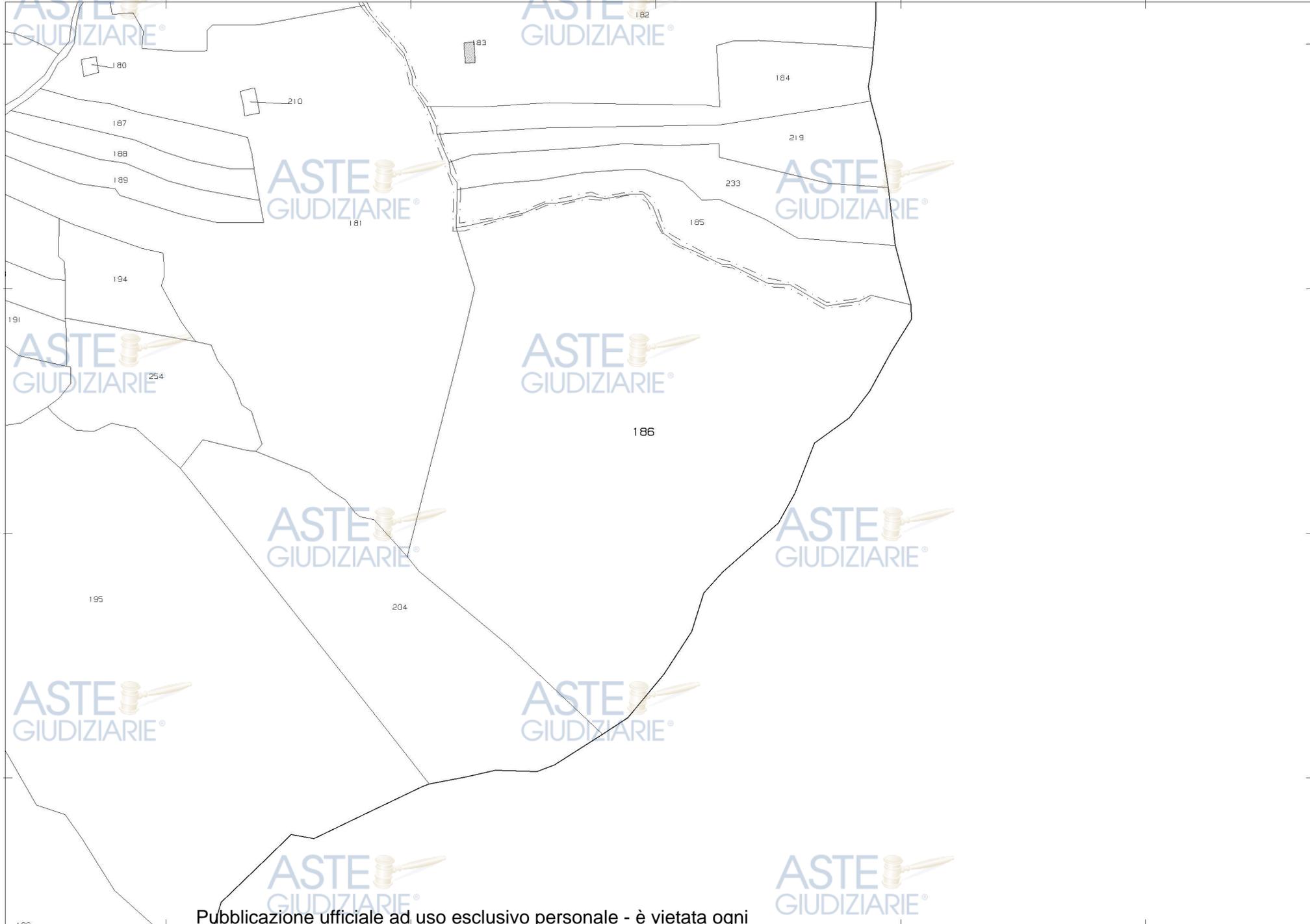
Catania, 21 Febbraio 2021

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



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

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

Comune: ASSORO  
Foglio: 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 186

TERRENO IN ASSORO (EN)

STRADA VICINALE PIANAZZO

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

\*\*\*\*\*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

\*\*\*\*\*

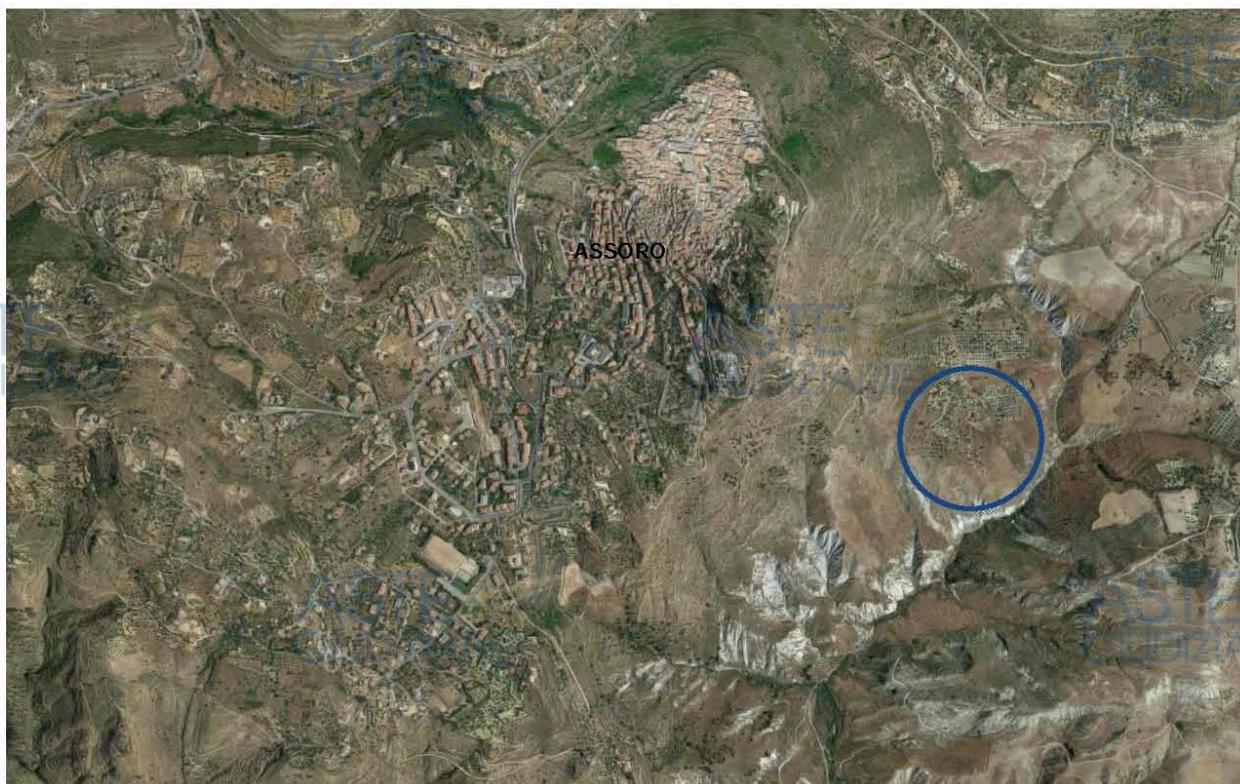


Foto 1: Vista aerea del territorio in cui ricade il terreno oggetto di stima



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 (ruderi), 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

