

## TERRENO IN MINEO (CT) - CONTRADA BALATA

### 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 Mineo (CT), contrada Balata, 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.

## **2. Descrizione dell'immobile**

Il terreno di proprietà del Consorzio Agrario sorge nel territorio del Comune di Mineo, in prossimità del Borgo Pietro Lupo, in contrada Balata.

Il territorio circostante al terreno oggetto di stima è stato interessato negli ultimi anni da opere finalizzate alla realizzazione di un parco eolico per la produzione di energia elettrica.

Il parco eolico risulta in attività e sono continui gli interventi di manutenzione sia

agli impianti che alle infrastrutture (strada provinciale 162 e strade secondarie di collegamento tra gli aerogeneratori).

Il terreno oggetto di stima è accessibile dalla S.P. 162, ha forma rettangolare e ha giacitura non pianeggiante con alcuni tratti in forte pendenza fino ad una linea di compluvio ad est.

Trattasi di un unico corpo di estensione complessiva di circa 36.200 mq.

Dista 14 km dal centro abitato di Mineo.

Nella carta dei tipi forestali della Regione Sicilia, il terreno è classificato come “praterie, pascoli incolti e frutteti abbandonati”.

Il terreno in atto è in stato di abbandono e non è recintato, risulta soltanto appena delineato il confine mediante la collocazione di rocce affioranti.

La conduzione agricola prevalente di zona è la coltivazione a grano.



Foto 2: Vista del contesto verso est. .



Foto 3: Vista del terreno verso est.



Foto 4: Vista del terreno verso est.



Foto 5: Vista del terreno verso sud est.



Foto 6: Vista del terreno verso nord est.

### **3. Dati catastali**

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Mineo in Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina al Foglio 42, particella 224. Ai fini del classamento al particella è divisa in due porzioni: AA qualità seminativo classe 4 per una superficie di mq 11.933, reddito dominicale € 30,81 Reddito Agrario € 12,33; AB qualità pascolo classe 3 per una superficie di mq 24.267, reddito dominicale € 37,60 reddito agrario € 8,77.

Complessivamente la superficie catastale è di mq 36.200.

### **4. Destinazione urbanistica**

Come da Certificazione di Destinazione Urbanistica prot. n. 12018 rilasciata dal Comune di Mineo in data 30/07/2021 ed allegata alla presente, il terreno ricade in Zona "E2" - Verde Agricolo con vincolo Idrogeologico - del PRG, con ammesse costruzioni connesse alla conduzione del fondo agricolo con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. In ogni caso, in presenza del vincolo idrogeologico emesso dall'Ispettorato Ripartimentale Foreste, qualunque trasformazione del suolo è subordinata al parere vincolante del Corpo Forestale Regionale.

Pertanto, di fatto, si può affermare che sull'area in esame non è possibile solo una limitata edificazione con cubatura agricola.

### **5. Condizioni al contorno**

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Mineo, in contrada Balata, accessibile dalla Strada provinciale 162 per Mineo.

Il territorio circostante è stato interessato da installazione di impianti eolici.

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

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

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

## **6. Valutazione estimativa**

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

Per come esposto al prec. paragrafo 4, stante anche il vincolo di natura idrogeologica, di fatto, non è possibile la realizzazione alcuna edificazione.

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.

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.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra evidenziate, della impossibilità di edificazione, della manifestata mancanza di interesse del mercato per il bene, verrà applicato un valore unitario di mercato di € 0,40 / mq..

**Il valore è: mq 36.200 x €/mq 0,40 = € 14.480 ed incifra tonda € 14.500.**

Il valore desunto ed applicato all'intera superficie risulta in accordo con quanto indicato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli medi della Provincia di Catania anno 2019, per la Regione Agraria n°5 "Colline nord occidentali degli Iblei", alla quale appartiene il territorio di Mineo, che attribuisce per il terreno seminativo un valore di 4.374,39 €/Ha ed un valore di 1.988,36 €/Ha per il terreno destinato a pascolo.

L'applicazione del valore unitario di 0,40 €/mq anche per la superficie destinata a pascolo tiene conto della presenza in zona del parco eolico che di fatto conferisce riconoscibilità all'intera area e pertanto potrebbe incidere sull'interesse del mercato.

## **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 dell'immobile in oggetto sia quantificabile in:

**€ 14.500 (euro quattordicimilacinquecento).**

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

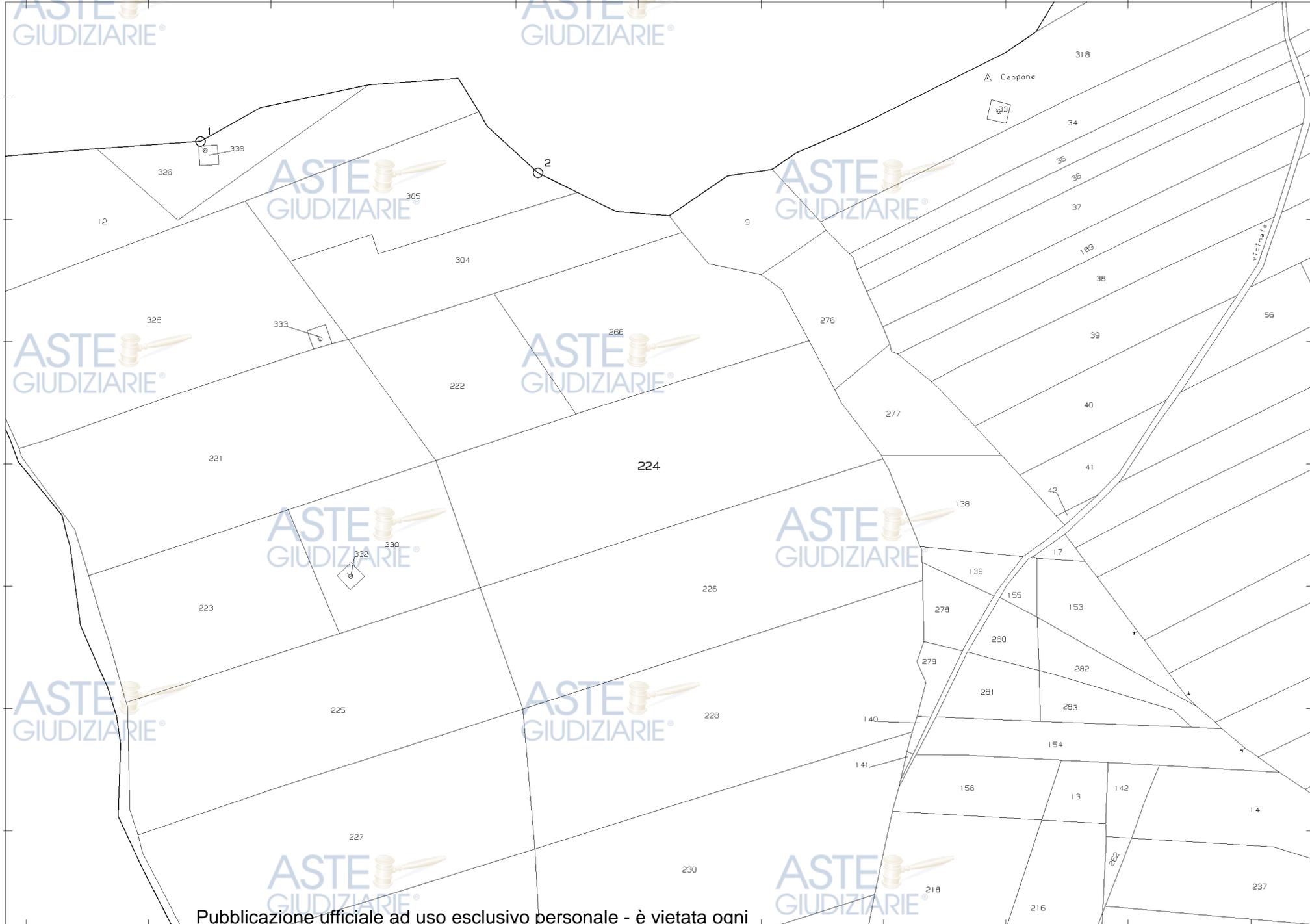
Catania, 21 febbraio 2022

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



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

21-Feb-2022 10:9:45  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr  
Comune: (CT) MINEO  
Foglio: 42

1 Particella: 224

TERRENO IN MINEO (CT)

ASTE GIUDIZIARIE®  
CONTRADA BALATA

ASTE GIUDIZIARIE®

PROPRIETA' DEL CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE  
DI CATANIA E MESSINA

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

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 Mineo (CT), contrada Balata, 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 Mineo, in prossimità del Borgo Pietro Lupo, in contrada Balata.

Il territorio circostante al terreno oggetto di stima è stato interessato negli ultimi anni da opere finalizzate alla realizzazione di un parco eolico per la produzione di energia elettrica.

Il parco eolico risulta in attività e sono continui gli interventi di manutenzione sia agli impianti che alle infrastrutture (strada provinciale 162 e strade secondarie di collegamento tra gli aerogeneratori).

Il terreno oggetto di stima è accessibile dalla S.P. 162, ha forma rettangolare e ha giacitura non pianeggiante con alcuni tratti in forte pendenza fino ad una linea di compluvio ad est.

Trattasi di un unico corpo di estensione complessiva di circa 36.200 mq.

Dista 14 km dal centro abitato di Mineo.

Nella carta dei tipi forestali della Regione Sicilia, il terreno è classificato come "praterie, pascoli incolti e frutteti abbandonati".

Il terreno in atto è in stato di abbandono e non è recintato, risulta soltanto appena delineato il confine mediante la collocazione di rocce affioranti.

La conduzione agricola prevalente di zona è la coltivazione a grano.



Foto 2: Vista del contesto verso est.



Foto 3: Vista del terreno verso est.



Foto 4: Vista del terreno verso est.



Foto 5: Vista del terreno verso sud est.



Foto 6: Vista del terreno verso nord est.

### **Dati catastali**

Il terreno in oggetto è identificato al N.C.T del Comune di Mineo in Ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina al Foglio 42, particella 224 – qualità seminativo classe 4 per una superficie di mq 11.933, reddito dominicale € 30,81 Reddito Agrario € 12,33; qualità pascolo classe 3 per una superficie di mq 24.267, reddito dominicale € 37,60 reddito agrario € 8,77.

Complessivamente la superficie catastale è di mq 36.200.

### **Condizioni al contorno**

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Mineo, in contrada Balate, accessibile dalla Strada provinciale 162 per Mineo.

Il territorio circostante è stato interessato da installazione di impianti eolici.

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

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

### 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 all'intera superficie il valore unitario di mercato di €/mq 0,50.

**Il valore è: mq 36.200 x €/mq 0,50 = € 18.100.**

Il valore desunto ed applicato all'intera superficie risulta in accordo con quanto indicato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Catania anno 2015, per la Regione Agraria n°5 "Colline nord occidentali degli Iblei", alla quale appartiene il territorio di Mineo, che attribuisce per il terreno seminativo un valore di 4.374,39 €/Ha ed un valore di 1.988,36 €/Ha per il terreno destinato a pascolo.

L'applicazione del valore unitario di 0,50€/mq anche per la superficie destinata a pascolo tiene conto della presenza in zona del parco eolico che di fatto conferisce riconoscibilità all'intera area e pertanto incide sull'interesse del mercato.

### 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: **€ 18.100 (euro diciottomilacento).**

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