

TERRENO IN RAMACCA (CT) - CONTRADA FAVOTTO

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

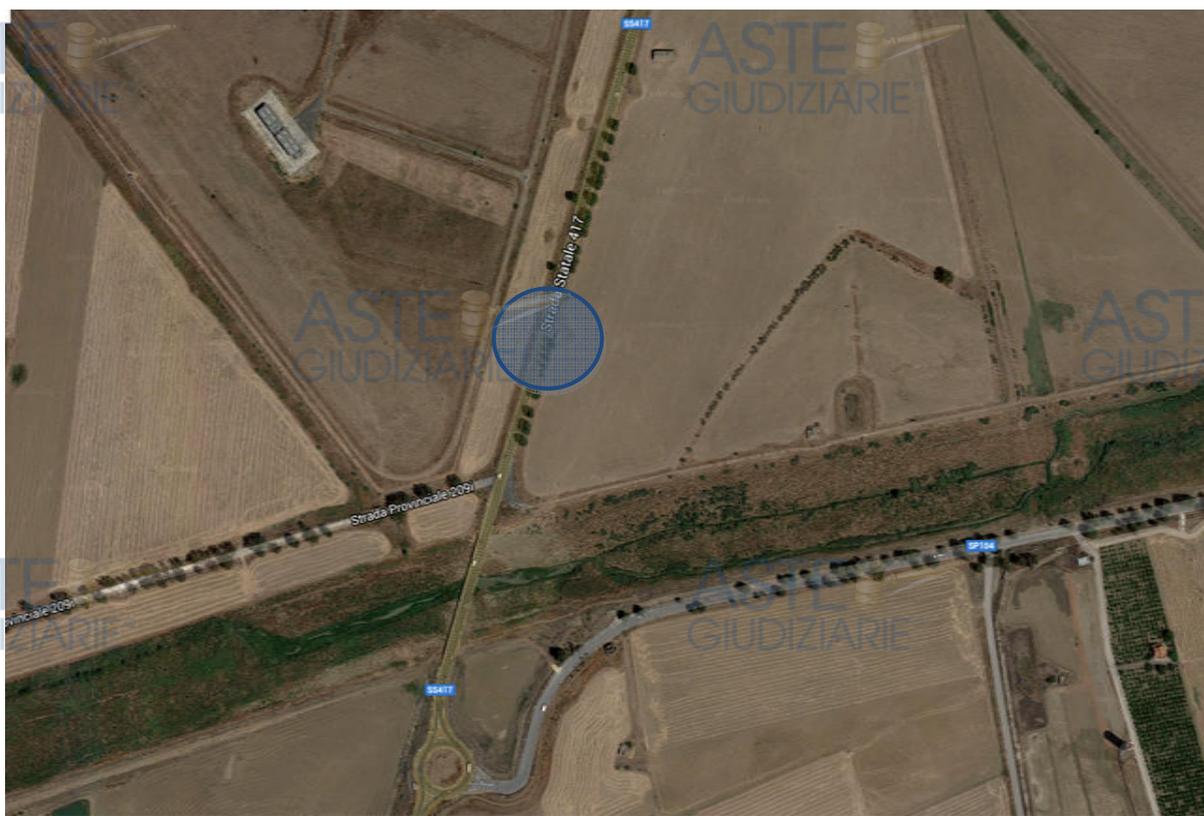


Foto 2: Vista aerea del terreno oggetto di stima

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 proprietaria del terreno in Ramacca (CT), contrada Favotto, di redigere una relazione tecnica di stima.

In esecuzione di detto incarico lo scrivente, in data 15 febbraio 2016, ha consegnato la richiesta perizia estimativa.

Successivamente, essendo trascorsi ormai circa 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 Favotto, lungo la S.S. 419 Catania – Gela, nei pressi del ponte sul fiume Gornalunga.

Confina a nord, ad est e a sud con altra Ditta, ad ovest con la Strada Statale Catania Gela.

È costituito da un lotto di forma pressoché rettangolare, con giacitura uniforme e pianeggiante.

Su di esso insiste un fabbricato, della superficie di circa 20 mq, già adibito a travaso carburanti.

La struttura del piccolo fabbricato è in conci di pietra arenaria e solaio in laterocemento.

Antistante il fabbricato si trovano due pozzetti che fanno capo a due serbatoi interrati già adibiti a deposito di carburanti.

Il terreno costituiva pertinenza del piccolo fabbricato ed era utilizzato come spazio di manovra degli automezzi a servizio dell'attività commerciale svolta.

Il terreno è in stato di abbandono, non è recintato, risultando di fatto annesso al fondo limitrofo.

La superficie complessiva del terreno compreso del piccolo fabbricato è di circa 1050 mq.

Per quanto concerne la conduzione agricola, il terreno è stato coltivato a grano in uno con i fondi limitrofi, fatta salva la porzione sovrastante i serbatoi interrati.



Foto 3: Vista del terreno dalla S.S. 417. In primo piano il fabbricato già travaso carburanti. Sullo sfondo la base militare di Sigonella.



Foto 4: Vista del terreno dalla S.S. 417



Foto 5: Vista del terreno dalla S.S. 417

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 158, particella 153, qualità seminativo irriguo di classe U, reddito dominicale € 33,02, Reddito Agrario € 13,29.

4. Destinazione urbanistica

Come da Certificazione di Destinazione Urbanistica n. 179/2021 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 PAI con livello di pericolosità P3 e rischio idraulico R2. Ancora la particella è soggetta a vincolo di inedificabilità per 30 mt di larghezza rispetto al limite della SS Catania - Gela, nonché all'interno dell'area soggetta a servitù militare per la prossimità con l'impianto A.M. Catania Sigonella.

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

5. Servitù militare

Il Comando della 3 Regione Aerea, in data 22/07/1999 ha emesso il decreto n. 9/99 indicando i fondi soggetti a specifiche limitazioni a tutela dell'istallazione permanente militare sita in località "Favotto" (V. allegato).

Ai sensi dell'art. 2 della L. 898/1976, dette limitazioni consistono nel divieto di: fare elevazioni di terra o di altro materiale; costruire condotte o canali sopraelevati; impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili; scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm.; aprire o esercitare cave di qualunque specie; installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmettenti; fare le piantagioni e le operazioni campestri che saranno determinate con regolamento; aprire strade; fabbricare muri o edifici; sopraelevare muri o edifici esistenti; adoperare nelle costruzioni alcuni materiali.

Il tutto a fronte di una corresponsione di indennizzo che, da quanto appreso, è risultato di qualche decina di euro per anno.

6. Condizioni al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Ramacca, in contrada Favotto a confine con il territorio del Comune di Lentini, lungo il margine della SS 417 Catania - Gela.

A pochissima distanza è l'istallazione militare di Sigonella, di cui alla servitù militare riportata al paragrafo precedente.

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.

7. Valutazione estimativa

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

L'esigua superficie del lotto e la sua ubicazione determinano l'inesistenza di un reale mercato per il bene in questione, che risulta difficilmente collocabile in un ambito di

libera compravendita, anche per la difficoltà di accesso diretto dalla strada statale ed il vincolo di servitù militare gravante.

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 di 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.

8. 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 servitù militare e dei vincoli di carattere idrogeologico, e non ultimo della manifestata mancanza di interesse del mercato per il bene, verrà applicato un valore unitario di mercato di € 1,50/mq, comprensivo anche del piccolo fabbricato di 20 mq.

Il valore stimato risulta pertanto: mq 1.050 x €/mq 1,50 = € 1.575 ed in cifra tonda € 1.500,00.

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, al netto del fabbricato esistente.

9. 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: **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/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

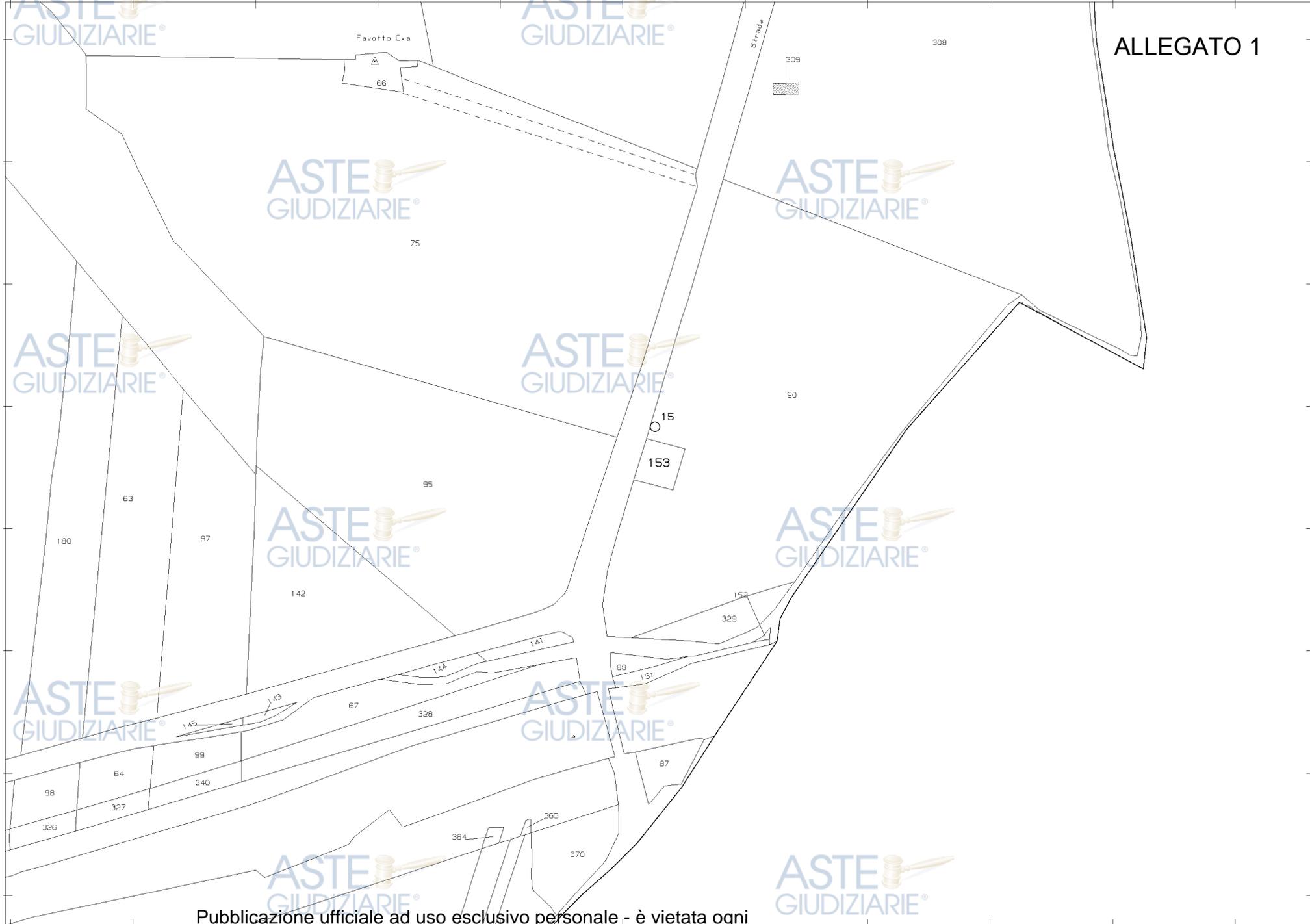
Il consulente tecnico

Dott. Ing. Antonio Marra



Allegati:

1. Estratto foglio di mappa
2. Visura catastale
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Decreto di limitazioni Comando Regione Aerea
5. Perizia estimativa febbraio 2016



ALLEGATO 1

N=-7000

E=18200

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

1 Particella: 153

Comune: RAMACCA
Foglio: 158
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
16-Feb-2022 19:44:6
Prot. n. T440883/2022

TERRENO IN RAMACCA (CT)

CONTRADA FAVOTTO

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

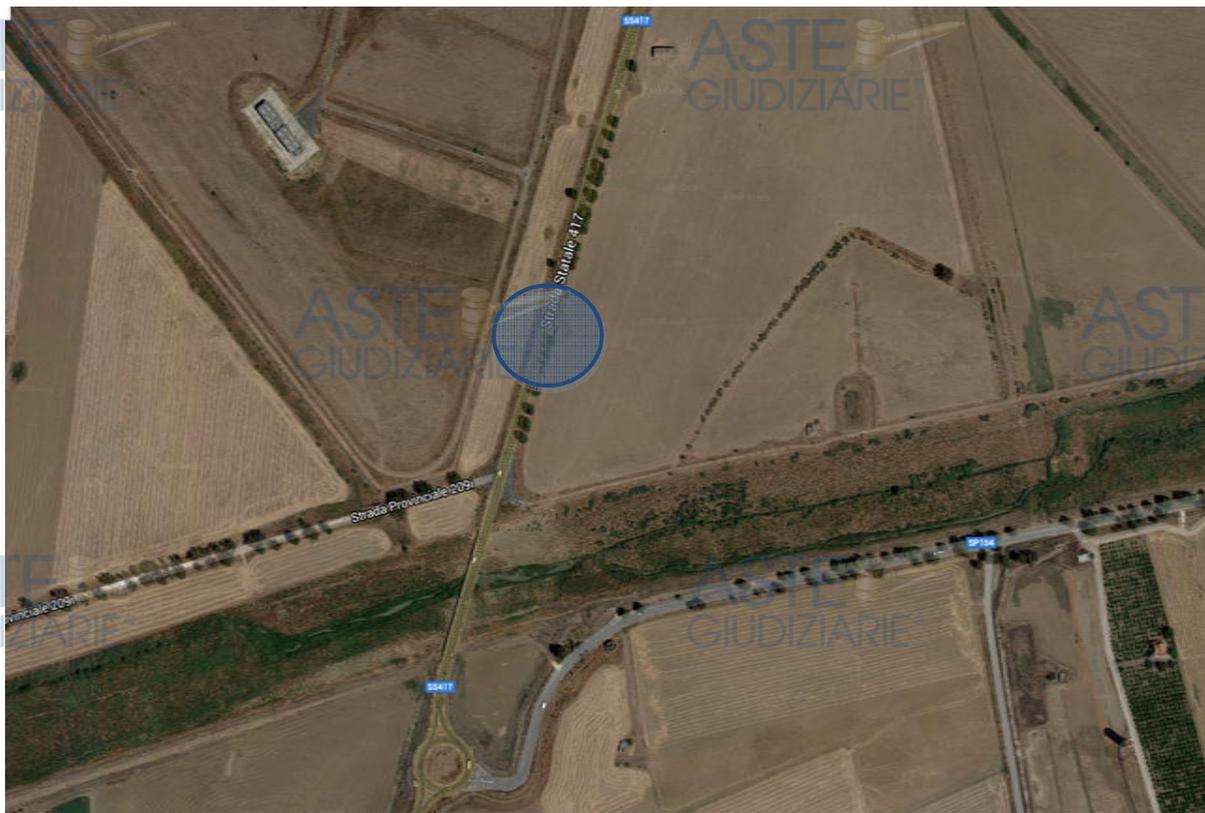


Foto 2: Vista aerea del terreno oggetto di stima

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 proprietaria del terreno in Ramacca (CT), contrada Favotto, 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 Favotto, lungo la S.S. 419 Catania – Gela, nei pressi del ponte sul fiume Gornalunga.

Confina a nord, ad est e a sud con altra Ditta, ad ovest con la Strada Statale Catania Gela.

Ha forma pressoché rettangolare, ha giacitura uniforme e pianeggiante.

Su di esso insiste un fabbricato, della superficie di circa 20 mq, già adibito a travaso carburanti.

La struttura del piccolo fabbricato è in conci di pietra arenaria e solai in laterocemento.

Antistante il fabbricato si trovano due pozzetti che fanno capo a due serbatoi interrati già adibiti a deposito di carburanti.

Il terreno costituiva pertinenza del piccolo fabbricato ed era utilizzato come spazio di manovra degli automezzi a servizio dell'attività commerciale svolta.

Il terreno è in stato di abbandono, non è recintato, risultando di fatto annesso al fondo limitrofo.

La superficie complessiva del terreno compreso del piccolo fabbricato è di circa 1050 mq.

Per quanto concerne la conduzione agricola, il terreno è stato coltivato a grano in uno con i fondi limitrofi, fatta salva la porzione sovrastante i serbatoi interrati.



Foto 3: Vista del terreno dalla S.S. 417. In primo piano il fabbricato già travaso carburanti. Sullo sfondo la base militare di Sigonella.



Foto 4: Vista del terreno dalla S.S. 417



Foto 5: Vista del terreno dalla S.S. 417

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 158, particella 153 dominicale € 33,02 Reddito Agrario € 13,29.

Condizioni al contorno

Il terreno insiste su un'area periferica del comune di Ramacca, in contrada Favotto a confine con il territorio del Comune di Lentini. A pochissima distanza, lungo la stessa S.S. 419, è l'installazione militare di Sigonella, tanto che il terreno in oggetto è gravato da servitù militare di cui alla L. 898/76 e L. 104/90.

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

Valutazione estimativa

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

L'esigua superficie del lotto e la sua ubicazione determinano l'inesistenza di un reale mercato per il bene in questione, che risulta difficilmente collocabile in un ambito di libera compravendita, anche per la difficoltà di accesso diretto dalla strada statale ed il vincolo di servitù militare gravante.

Dovendo procedere ad una stima, si reputa di 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.

Per quanto sopra verrà applicato il valore unitario di mercato di € 2,50 mq, che tiene conto anche della presenza del piccolo fabbricato di 20 mq.

Il valore è: mq 1.050 x €/mq 2,50 = € 2.625 ed in cifra tonda € 2.600

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, al netto del fabbricato esistente.

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: **€ 2.600 (euro duemilaseicento)**

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