



COMUNE DI GRAMMIOCHELE

Città Metropolitana DICATANIA

SETTORE 1

1. **OGGETTO**

Relazione e perizia di stima degli immobili, identificati nel seguito, per la determinazione del più probabile valore di mercato finalizzata all' alienazione.

2. **IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**

Anagrafica

DENOMINAZIONE: Terreno Agricolo - C/da Gabella , Comune di Grammichele.

Dati Catastali

Catasto Terreni del Comune di Grammichele , foglio 36 (part n °87 Sup.mq 2275) mq)

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'immobile al momento della redazione della presente relazione è conforme ai dati catastali..

3. **ZONIZZAZIONE URBANISTICA**

Per la specificazione della zonizzazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione della quale ne costituisce parte integrante.

4. **DISPONIBILITA'**

L'immobile risulta area di pertinenza di un pozzo artesiano – di una condotta fognante – condotta di acque meteoriche .

5. **TITOLI DI PROPRIETA' E STATO GIURIDICO**

Proprietà

L'immobile è al 100% di proprietà del comune di Grammichele

Stato giuridico

Il bene appartiene al patrimonio disponibile dell'Ente;

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso:

Che la dottrina estimale indica alla base, che la determinazione del valore di mercato, inteso come quel valore venale che scaturisce da una libera contrattazione tra una pluralità di operatori;

Che al caso specifico il procedimento estimativo può trovare concreta attuazione secondo procedimenti estimali, basati sul "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Che la presente relazione di stima è redatto al fine di determinare il più probabile prezzo da porre a base di gara nell'asta da esperire;

Che la stima dovrà tener conto dell'appetibilità commerciale, derivante dalle infrastrutture presenti nel territorio circostante;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto che interessa la presente perizia di terreno è riportato in catasto al foglio 36 part.lla 87 in C/da Gabella è posto prospiciente e servito dalla via Delle Arance Rosse, da un punto di vista morfologico si presenta pianeggiante e di forma triangolare, L'area dell'immobile è gravato da una servitù derivante da un passaggio di rete fognatura pubblica e da una condotta di acque meteoriche che sono convogliate in seguito in un canale di scolo che segue le pendenze del piano di campagna della zona, inoltre sull'immobile esiste un pozzo artesiano sempre di proprietà comunale il quale come bene non rientra nella presente perizia estimativa, in quanto non fa parte dell'alienazione, alla luce di ciò l'ente se ne riserva la proprietà con una adeguata di pertinenza di mq 250,00.

Considerando altresì che nel caso specifico il fondo è legato ad una manifestazione di interesse di acquisizione, dove sicuramente si fonda il suo scopo di acquisto finalizzato a benefici a suo favore,

Che gli oneri per l'eventuale frazionamento saranno interamente a carico del futuro acquirente in caso di cessione. La futura e probabile area di pertinenza dovrà essere frazionata per come identificata nella planimetria che sarà fornita dagli uffici.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche, in relazione all'ubicazione alla reale appetibilità sul mercato ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione dell'area analizzata, il bene risulta simile agli immobili ricadenti all'interno della PIP (Zona Artigianale) che catastalmente ricadono in parte nello stesso foglio 36 e nel foglio limitrofo 35.

Pertanto nella considerazione di un valore venale si procede con il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti, facendo riferimento al valore determinata giusta determina dirigenziale n°16 del 28/01/2021, che attribuisce un valore fissato ad €. 14,39 al mq per i terreni ricadenti all'interno della PIP (Zona Artigianale);

Considerato che l'immobile risulta area di pertinenza delle seguenti servitù: pozzo artesiano con costi relativi al frazionamento – condotta fognante - condotta di acque meteoriche, il

bene verrà valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, pertanto lo stato dell' immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

Considerato che il bene viene alienato con vincoli patrimoniali come sopra descritti, il soggetto venditore ovvero l'Ente precisa fin dall' inizio che il valore è scaturito da un sincronismo che esula L'Ente ad ogni vincolo di ristoro di qualsiasi danno arrecato per qualsiasi motivo legato ai relativi pesi ed oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti di conseguenza devono essere accettate dalla parte acquirente senza nulla a pretendere, comunque le prescrizioni per l'accettazione del bene saranno illustrate e dettagliate e meglio specificati imprescindibilmente sia nel bando dell' asta che nell' atto finale di trascrizione.

La valutazione del bene dovrà vagliare quanto espresso in narrativa , ai fini di una corretta e reale valutazione dell' immobile oggetto di stima a tal fine vanno adoperati dei coefficienti di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà) e (limitazioni d'uso del bene), che inevitabilmente si riflettono sul valore dello stesso, o meglio i cosiddetti coefficienti correttivi di valutazione che in questa circostanza influenzano negativamente sul valore del bene il quale è sottoposto alla disciplina delle servitù di passaggio ed altre servitù creando una limitazione imposta al fondo (detto fondo servente) , pertanto si ribadisce che la servitù si trasferisce all'immobile per consentire che l'utilità resti per sempre legata all'immobile con i vincoli legati per come sopra descritti al suo futuro acquirente .

Le specifiche servitù sopra menzionate con tutti i relativi gravami sulla proprietà, si stima una riduzione del suo valore del 15% .

Valore € 14,39 – 15% = € 12,23

Superficie lotto 2275mq – superficie 250 mq pertinenza area pozzo = mq 2025

Valore = 2025 mq x 12,23 = € 24.765,75.

Si allega:

Mappa Catastale

Visure Catastali

Certificato destinazione urbanistica

Il Responsabile del Servizio

F.to Geom. Ignazio Greco

Il Responsabile del Settore

F.to Dott. Ing. Biagio Ventura