

1. PREMESSA

A seguito di incarico conferito al sottoscritto Ing. Gaetano M. Federico, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con numero di posizione A4514, dal Direttore della Riserva Naturale Orientata "Il Biviere" di Gela, per la stima del più probabile valore di mercato di un lotto di terreno ubicato in Contrada Mignechi di Gela (CL), si produce la presente perizia estimativa.

Tale stima è finalizzata all'acquisizione del lotto di terreno di seguito descritto per la realizzazione dell'intervento denominato *"Ripristino degli habitat dunali nel paesaggio serricolo del golfo di Gela, per la salvaguardia di Leopoldia gussonei"*, di cui è partner la R.N.O. "Il Biviere" e il cui soggetto beneficiario e proponente è l'Università degli Studi di Catania – Facoltà di Agraria – Dipartimento di Gestione dei Sistemi Agroalimentari e Ambientali, nell'ambito della programmazione LIFE11 NAT/IT/232.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto di terreno in questione è ubicato nel territorio comunale di Gela, in provincia di Caltanissetta, a circa 12 km ad Est rispetto al centro abitato, nelle immediate vicinanze del lago "Il Biviere"; è individuato al catasto terreni al foglio di mappa 240, part. 537, per una superficie di 7.322 m², reddito dominicale di € 67,69, reddito agrario di € 30,25.

La qualità catastale del lotto risulta essere vigneto, ma l'effettiva destinazione è quella serricola, come testimoniato dalla presenza tutt'oggi delle strutture necessarie allo svolgimento di tale attività e come si evince dalle ortofoto ricavate dal geoportale nazionale: risulta, infatti, l'esistenza di un impianto serricolo almeno dal 1989 (ortofoto più datata disponibile).

Ricade, per effetto del P.R.G. approvato con D.A. n. 171 del 18.07.71 in zona E (verde agricolo) con densità fondiaria di 0,03 mc/mq e superficie minima del lotto edificabile di 15.000 mq ed è ubicato nella fascia di rispetto di 300 m dalla battigia del lago "Il Biviere" e nella fascia di rispetto del ciglio stradale della strada vicinale Biviere – Piano Mola. Per effetto del Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta il lotto in esame ricade all'interno del Paesaggio Locale n. 18 "Area del Biviere di Gela", sottoposta a livello di tutela 3.

L'appezzamento di terreno de quo ricade, inoltre, all'interno della Riserva Naturale Orientata "Biviere di Gela" (Pre-Riserva B), istituita nel 1997 (Decreto n. 585 del 1 settembre 1997). La Riserva è estesa 331,88 ha e l'Assessorato regionale al Territorio e all'Ambiente ne ha affidato la gestione alla LIPU (Lega Italiana Protezione Uccelli) con apposita convenzione. Prima dell'istituzione della Riserva Naturale Orientata, il Biviere di Gela è stato designato nel 1988 come Zona Umida di Importanza Internazionale ai sensi della Convenzione internazionale di Ramsar.

Tale area si trova, altresì, all'interno del perimetro del SIC 2 (Sito di Importanza Comunitaria) ITA050001 "Biviere e Macconi di Gela" e della ZPS (Zona di Protezione Speciale) ITA050012 "Torre Manfria, Biviere e Piana di Gela". Il SIC, proposto dalla Regione Sicilia nel 1995 e incluso tra i siti della regione biogeografica mediterranea dal Decreto 5 Luglio 2007 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare,

si estende su 3.666 ha nel comune di Gela per circa il 90% e per la restante porzione nel comune di Acate. La ZPS è stata designata nel 2005 e si estende su 17.874 ettari principalmente nella Provincia di Caltanissetta e in piccola parte in quelle di Ragusa e Catania.

Il lotto di cui sopra è di proprietà della ditta Terranova Francesca, nata a Gela il 14.04.1944, giusto atto di vendita del 30.11.1962, in notar Seca, repertorio n. 13444, raccolta n. 14238 con provenienza Terranova Vincenzo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in questione, il sottoscritto si recava in data 06.09.2013 presso le aree in questione, al fine di effettuare un sopralluogo conoscitivo, congiuntamente al Direttore della Riserva.

Il lotto di terreno è ubicato immediatamente a Nord rispetto al lago "Il Biviere" ed è accessibile da una strada vicinale posta a sud rispetto al lotto, che si diparte dalla strada di accesso principale al lago ed alla casa della Riserva (fig. 1).



- Fig. 1 -

Dal sopralluogo è emerso che la superficie del lotto è stata oggetto di coltivazioni serricole, per la presenza delle relative strutture in legno, ormai abbandonate, e dei resti dell'impianto di irrigazione (Vedi report fotografico). Lungo il confine Nord del lotto, poi, è presente un casotto in muratura a protezione di un pozzo trivellato per l'emungimento delle acque di falda destinate all'irrigazione. Tale pozzo è stato oggetto di richiesta di autorizzazione n. 5044 del 16.07.1984 ed alla data del 16.08.2004 tale pratica risultava ancora in corso di istruttoria presso gli uffici competenti, come desunto dall'autorizzazione temporanea annuale per la derivazione di acqua, rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, prot. 5568, del 16.08.2013.

3. STIMA DEL BENE

Si vuole determinare il valore di mercato del bene in oggetto, intendendo per valore di mercato il più probabile prezzo che spunterebbe detto bene qualora fosse messo in vendita, in regime di libero mercato. Tale definizione presuppone l'ordinarietà del soggetto che compra e la libertà del soggetto che vende. Si parla sempre di "probabile" valore di mercato al fine di mettere in evidenza l'alea d'incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato, dovuta a molteplici fattori, tra cui il continuo evolversi del mercato.

La determinazione del valore di mercato di un bene immobile è il risultato di un complesso giudizio di stima che tiene conto di dati concreti relativi al mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

Tra i metodi di stima disponibili in letteratura con riferimento ai beni immobili, quello più diffuso è il **metodo sintetico del confronto** o della comparazione diretta, in base al quale si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscano i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente. Il metodo è anche detto sintetico perché porta ad effettuare, a valle del giudizio di stima, un confronto sulla base di un dato sintetico, quale la superficie. Trattasi, infine, di un metodo empirico di stima, poiché fondato sull'esperienza diretta del mercato ed è tanto più valido quanto maggiore è il numero di contrattazioni prese a riferimento, attenendosi ai valori medi e scartando le quotazioni di punta.

Nel caso in esame si farà riferimento alle quotazioni medie dei terreni ubicati nella medesima zona (contrada Mignechi), considerando le peculiarità del lotto in esame. Tale quotazione è stata formulata ponderando le informazioni acquisite presso gli operatori di settore (agenzie immobiliari) ed i valori riportati nelle perizie estimative depositate presso il Tribunale di Gela relative a lotti di terreno serricoli ubicati in contrada Mignechi, disponibili al pubblico sul portale nazionale delle aste giudiziarie.

Il valore finale inerente il lotto in esame è frutto di una valutazione globale che tiene conto sia dei punti di forza che di debolezza del caso specifico. Il terreno in questione presenta, infatti, alcuni connotati che lo rendono particolarmente rispondente alle necessità dell'ente gestore della R.N.O. per l'attuazione del progetto citato in premessa:

- si trova a poca distanza dalla casa del lago, centro operativo della Riserva;
- è facilmente accessibile dalla strada principale che conduce alla Riserva, in parte asfaltata;
- presenta un'esposizione ottimale per l'impianto di colture idroponiche;
- è dotato di un pozzo trivellato da ripristinare, funzionante per certo fino al 2004;
- sono presenti in campo i resti della precedente serra in legno che rappresentano materiale naturale prezioso per il ripristino dell'attività serricola.

L'area in cui è ubicato il terreno si presenta morfologicamente collinare, con ampie zone degradanti dolcemente verso il lago. Nel lotto di terreno in questione sono state eseguite in passato delle opere di

livellamento (terrazzamenti) che ne hanno reso utilizzabile per intero la superficie, incrementando il valore del lotto stesso, rispetto ai lotti circostanti.

Si rileva, altresì, che in adiacenza al lotto di terreno in questione, lato sud, è presente un fabbricato rurale composto da un piano terra adibito a magazzino/deposito della superficie catastale di circa 73 m², con antistante veranda coperta, in discrete condizioni di manutenzione, a servizio dell'attività serricola. Sebbene tale immobile non sia oggetto di compravendita, esso rappresenta un importante valore intrinseco del lotto afferente, in quanto nell'area circostante non è possibile reperire facilmente fabbricati rurali e la presenza dei vincoli paesaggistici ed ambientali sopracitati ne preclude ogni futura edificazione. Il suddetto fabbricato è stato regolarmente realizzato dalla ditta proprietaria giusta concessione ad edificare n. 89 del 22.10.1984 ed accatastato al fg. di mappa 240, part. 538, categoria C/2.

Ulteriore fattore incrementale del valore inerente il predetto lotto è l'esistenza certa delle serre antecedentemente all'apposizione dei vincoli ambientali e paesaggistici (almeno dal 1989), come sottolineato al paragrafo precedente.

Di contro le condizioni delle strutture serricole esistenti risulta mediocre, essendo in stato di abbandono da diverso tempo, la recinzione perimetrale in loco necessita un intervento di manutenzione importante ed il pozzo trivellato deve essere revisionato e ripristinato per la rimessa in esercizio.

Sulla scorta, dunque, delle considerazioni soprastanti il valore medio di mercato dei terreni serricoli dotati delle relative strutture nelle condizioni sopra descritte e ubicati in contrada Mignechi si aggira attorno a € 46.000,00/ha, che per la superficie del terreno in questione fornisce un valore medio di € 33.681,20 (0,7322 ha x € 46.000=€ 33.681,20).

Tale valore si ritiene debba essere incrementato di un opportuno fattore correttivo per tenere in debito conto della presenza di un pozzo trivellato, come sopra descritto, dell'ubicazione specifica del sito, dell'esistenza delle serre antecedentemente all'apposizione dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle potenzialità connesse alla presenza di un fabbricato rurale a servizio del lotto di terreno medesimo. Il fattore correttivo da applicare si stima pari a 1,2 e pertanto il valore finale di mercato del lotto di terreno descritto al precedente paragrafo risulta essere pari a:

$$V_m = 1,2 \times € 33.681,20 = € 40.417,44$$

4. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione tecnica i seguenti documenti:

All. 1 - Estratto di mappa catastale

All. 2 - Visura catastale

All. 3 - Regesto fotografico

Gela, 30.09.2013

Il tecnico