CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE
DI RAGUSA E SIRACUSA
Con sede in Ragusa via E. Mattei n° 7
P.IVA 00050850882

OGGETTO: Stima di un complesso produttivo a servizio dell'agricoltura di proprietà del Consorzio Interprovinciale di Ragusa e Siracusa sito a Chiaramonte Gulfi, Strada Provinciale Boscorotondo, costituito da un magazzino con annesso locale per ufficio, impianto di deposito carburanti agricoli ed alloggio per il custode.

PERIZIA GIURATA

PREMESSA

In data 09-12-2021 con Delibera Commissariale n.1318 del 20-12-2021 il sottoscritto Ing. Rabito Salvatore con studio in Piazza Cairoli n.2 è stato incaricato dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa di stimare il complesso in oggetto.

Il valore di mercato è stato determinato in base alla stima sintetica per valori tipici.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI

Trattasi di un complesso costituito da:

- un magazzino a servizio dell'agricoltura della superficie coperta di mq 1400,00 circa ad una sola elevazione;
- impianto di distribuzione carburanti agricoli ubicato all'interno del magazzino;
- alloggio per il custode della superficie di mq 180,00.

Si accede al complesso dalla Strada Provinciale Boscorotondo.

L'immobile in oggetto è iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Chiaramonte Gulfi, intestato alla ditta Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa al Foglio 61 particella 64, Sub. 1, Cat. D/8, Rendita €. 3.460,26, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 6,5 vani, Rendita € 402,84.

La superficie del piazzale del complesso è di mq 3.180,00.

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

DESCRIZIONE DEL BENE

Il magazzino è realizzato con struttura in c.a. e tamponamento esterno in muratura di blocchi; la copertura è a volta prefabbricata con cupolini in c.a. ricoperti di eternit e tirantatura in ferro;

le rifiniture sono le seguenti:

- Pavimento in mattonelle di asfalto;
- Intonaco esterno costituito da sestiato in malta di calce e sabbia fine;
- Infissi esterni costituiti da finestre in ferro protette da grate; l'accesso è consentito da infissi in ferro;
- Intonaco civile per interni costituito da sestiato in malta di calce e sabbia fine.

Il tutto è in pessime condizioni di manutenzione.

L'impianto di deposito e distribuzione carburanti è obsoleto ed in pessime condizioni di manutenzione. In atto è funzionante.

L'alloggio per il custode è in buone condizioni di manutenzione.

Le rifiniture sono le seguenti:

- Pavimento in mattonelle di ceramica;
- Intonaco esterno costituito da sestiato in malta di calce e sabbia fine;
- Infissi esterni costituiti da finestre in ferro; l'accesso è consentito da infissi in legno;
- Infissi interni in legno;
- Intonaco civile per interni, pittura e carta da parati.

Il terreno annesso al complesso destinato a sosta ed a manovra degli autoveicoli è pavimentato in conglomerato bituminoso e risulta recintato con muretto in calcare e ringhiera in ferro.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso in questione, è stato realizzato con Nulla Osta Edilizio rilasciato dal Comune di Chiaramonte il 26/07/1973 ed è munito di certificato di agibilità rilasciato in data 31/10/1977.

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

VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO CARBURANTI

Considerato che l'impianto, è stato realizzato nel 1974 e considerando che impianti di questo genere hanno una durata di efficienza di 20 anni, il coefficiente di degrado è pari al 100% per cui il valore venale dei macchinari esistenti e dei serbatoi può considerarsi nullo.

VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO IN BASE ALLA STIMA SINTETICA PER VALORI TIPICI

Il metodo della stima sintetica consiste nel paragonare i beni in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni ed aggiunte del caso (ubicazione, presenza di locali accessori, degrado per vetustà, presenza di piazzale, etc..).

Facendo riferimento a quanto sopra esposto il valore di mercato allo stato attuale è di € **642.000,00 (Euro seicentoquarantaduemila/00)** così suddiviso:

Magazzino mq 1400,00 x € 420/mq = € 588.000,00 (Euro cinquecentottantottomila/00).

Alloggio per il custode mq 180,00 x € 300/mq = € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00)

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Ragusa, lì 23/09/2022

IL TECNICO
(Ing. Salvatore Rabito)

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

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI RAGUSA

N. 3141/2022

VERBALE DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

L'anno duemilaventidue, il giorno tre del mese di ottobre in Ragusa, nei locali del Giudice di Pace, avanti a me Funzionario sottoscritto è comparso l'ing. Rabito Salvatore, nato a Chiaramonte Gulfi il 09/09/1941,con studio in Ragusa p.zza Cairoli n. 2, identificato con carta di identità n. Ax0175142 rilasciata dal comune di Ragusa con scadenza il 09-09-2025, il quale dichiara di asseverare, come in effetti assevera, la su estesa relazione di perizia, ripetendo in piedi ed a capo scoperto la formula di rito: "Giuro di avere bene e fedelmente adempito alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente, letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Rabito Salvatore

GIUDICE DI PACE RAGUSA UFFICIO DEL

IL FUNZIONARIO

Il Funzionario Giudiziario
Giovanni Dimarzio

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