



RELAZIONE TECNICA



RELAZIONE DI ACCERTAMENTO DELLA QUOTA PARTE DI PROPRIETA'
RELATIVA AI FABBRICATI, TERRENI ED ALTRO SITI NEL TERRITORIO
COMUNALE DI ISPICA INTESTATI AL **SIG. DISTEFANO GIUSEPPE**



RICHIEDENTE



ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPTR90D09H163W – p.iva: 01667710881

studio in Ispica (RG) via Lazio, 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingape.eu



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Pietro Barone, nato a Ragusa il 9 aprile 1990, C.F.: BRN PTR 90D09 H163W iscritto all'albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa col n. 1364 con studio in Ispica (RG) via Lazio n.20, è stato incaricato verbalmente di redigere perizia semplificata di valutazione delle proprietà di:

- **DISTEFANO GIUSEPPE nato a ISPICA il 05/01/1962**

OGGETTO DI PERIZIA

L'incarico conferitomi è quello di accertare la proprietà quota parte che fa capo al suddetto proprietario riguardo i fabbricati ed i terreni meglio censiti:

1. Catasto fabbricati

- 1.1. foglio 16 part. 159 sub.1
- 1.2. foglio 90 part. 546 sub.2

2. Catasto terreni

- 2.1. foglio 10 part. 41 – 42 – 43 – 83 – 84 – 85 – 87 – 88 – 89 – 91 – 92 – 93
- 2.2. foglio 16 part. 31
- 2.3. foglio 42 part. 45
- 2.4. foglio 43 part. 191 – 192
- 2.5. foglio 72 part. 97 – 98 – 99 – 454 – 455

Di tutte le suddette proprietà si vuole stabilire la più probabile quotazione di mercato. Da ogni proprietà verrà calcolata quindi la quota parte appartenente al

SIG. DISTEFANO GIUSEPPE e in ultimo verrà valutato un impianto a serre di proprietà del richiedente.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Interrogando la banca dati catastale attraverso la visura per soggetto n. T375459/2022 (*Allegato 1*) è stato possibile individuare tutti gli immobili che attualmente risultano intestati al **SIG. DISTEFANO GIUSEPPE**

La ricerca ha dato conferma che gli immobili sopracitati oggetti di perizia risultano intestati al richiedente in quote variabili.

Per gli immobili appartenenti al catasto terreni si è proceduto ad estrapolare gli estratti di mappa catastale (*Allegato 2*):

- foglio 10 part. 41 – 42 – 43 – 83 – 84 – 85 – 87 – 88 – 89 – 91 – 92 – 93 estratto mappa prot. n. T253781/2022
- foglio 16 part. 31 estratto mappa prot. n. T255606/2022
- foglio 42 part. 45 estratto mappa prot. n. T255921/2022
- foglio 43 part. 191 – 192 estratto mappa prot. n. T256414/2022
- foglio 72 part. 97 – 98 – 99 – 454 – 455 estratto mappa prot. n. T254982/2022

I terreni così indicati sono stati ricondotti a cinque gruppi di appartenenza secondo la loro macroposizione nel territorio (GRUPPO FOGLIO 10, GRUPPO FOGLIO 16, GRUPPO FOGLIO 42, GRUPPO FOGLIO 43, GRUPPO FOGLIO 72)

ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPTR90D09H163W – p.iva: 01667710881

studio in Ispica (RG) via Lazio 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingpec.eu

**TERRENI GRUPPO FOGLIO 43**

Attraverso lo studio degli estratti di mappa catastale e tramite sovrapposizione con immagini aeree, sono state individuati i terreni corrispondenti alle particelle appartenenti al foglio 43 con il numero 191 – 192.



L'area su cui ricadono è sita a Est del territorio Ispicese. Trattasi di terreni di uso agricolo, senza beneficio di pozzo per approvvigionamento idrico ad uso irriguo. I terreni ospitano allo stato un impianto a serre di proprietà del richiedente.



Il valore dei terreni viene valutato per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili. Tramite ricerca di mercato, tenuto conto della posizione, della richiesta, delle caratteristiche, sono stati reperite due quotazioni.



La prima quotazione (A) è riferita al "tomolo", unità di misura utilizzata fino ai nostri giorni; un tomolo Ragusano è circa 1.744,20 mq.

La seconda quotazione (B) reperita dal mercato è invece in scala euro al metro quadro.



Si fa presente che la sostanziale differenza di quotazioni tra la A e la B scaturiscono da caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno; la loro interpolazione (media) restituisce la più probabile quotazione di mercato.

A : € 5.000,00 al "tomolo" → corrispondente ad € 2,86 al metro quadro



B: € 11,00 al metro quadro



Val. Merc. Medio = $(2,86 \text{ €/mq} + 11,00 \text{ €/mq}) \times \frac{1}{2} = 6,93 \text{ €/mq}$



ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPTR90D09H163W – p.iva: 01667710881

studio in Ispica (RG) via Lazio 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingpec.eu



In tabella (estratto della tabella riepilogativa finale allegata alla perizia) vengono quindi riportate le superfici catastali di ogni particella che moltiplicato al valore medio di mercato suddetto restituisce il valore totale di ogni terreno. Da questo viene estrapolato per ogni particella la quota parte (1/6) di proprietà del SIG. DISTEFANO GIUSEPPE infine si esegue la somma delle singole quote parte per divenire al totale parziale del valore dei terreni al foglio 43.

43	191		6200	terreno	€ 6,93	€ 42 986,60	1/6	€ 7 164,43
43	192		6920	terreno	€ 6,93	€ 47 978,59	1/6	€ 7 996,43

TOTALE FOGLIO 43 = 15.160,86 €

Attraverso lo studio degli estratti di mappa catastale e tramite sovrapposizione con immagini aeree, sono state individuati i terreni corrispondenti alle particelle appartenenti al foglio 72 con il numero 97 – 98 – 99 – 454 - 455.

L'area su cui ricadono è sita a Sud del territorio Ispicese. Trattasi di terreni di uso agricolo, senza beneficio di pozzo per approvvigionamento idrico ad uso irriguo.

Il valore dei terreni viene valutato per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili. Tramite ricerca di mercato, tenuto conto della posizione, della richiesta, delle caratteristiche, sono stati reperite due quotazioni.

La prima quotazione (A) è riferita al "tomolo", unità di misura utilizzata fino ai nostri giorni; un tomolo Ragusano è circa 1.744,20 mq.

La seconda quotazione (B) reperita dal mercato è invece in scala euro al metro quadro.

Si fa presente che la sostanziale differenza di quotazioni tra la A e la B scaturiscono da caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno; la loro interpolazione (media) restituisce la più probabile quotazione di mercato.

A : € 2.500,00 al "tomolo" → corrispondente ad € 1,43 al metro quadro

B: € 8,00 al metro quadro

Val. Merc. Medio = $(1,43 \text{ €/mq} + 8,00 \text{ €/mq}) \times \frac{1}{2} = 4,72 \text{ €/mq}$

In tabella (estratto della tabella riepilogativa finale allegata alla perizia) vengono quindi riportate le superfici catastali di ogni particella che moltiplicato al valore

medio di mercato suddetto restituisce il valore totale di ogni terreno. Da questo viene estrapolato per ogni particella la quota parte (1/3) di proprietà del SIG.

DISTEFANO GIUSEPPE; infine si esegue la somma delle singole quote parte per divenire al totale parziale del valore dei terreni al foglio 72.

72	97		1760	terreno	€ 4,72	€ 8 301,32	1/3	€ 2 767,11
72	98		1840	terreno	€ 4,72	€ 8 678,66	1/3	€ 2 892,89
72	99		1832	terreno	€ 4,72	€ 8 640,92	1/3	€ 2 880,31
72	454		270	terreno	€ 4,72	€ 1 273,50	1/3	€ 424,50
72	455		480	terreno	€ 4,72	€ 2 264,00	1/3	€ 754,67

TOTALE FOGLIO 72 = 9.719,47 €

ALTRI BENI

IMPIANTO SERRE

Ulteriore bene qui oggetto di perizia estimativa semplificata è l'impianto serre installato sui terreni ricadenti al foglio 43 part. 191 – 192.

L'impianto è esteso circa 8.000 mq a fronte di un terreno di circa 13.000 mq. È costituito dalla presenza di serre con struttura in ferro zincato, infisse a terra tramite appositi sostegni interrati. L'impianto si presenta in buono stato, ma si discosta notevolmente da un impianto simile di nuova realizzazione. Infatti i nuovi impianti soddisfano requisiti tecnologici migliori e più funzionali (aperture al colmo, sistemi di controllo a distanza ecc...).

La valutazione dell'impianto viene computata al metro quadro e tiene conto:

- Costi di smontaggio

ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPT90009H163W – p.iva: 01667710881

studio in Isola (RG) via Lazio 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingpec.eu



- Costi di rimontaggio su nuova sede
- Nuova bulloneria per rimontaggio
- Altro per la rimessa in funzione



Nel complesso viene stimata tutta l'opera in **€ 6,00** al metro quadrato. Quindi moltiplicando il dato per la superficie si ottiene:

VALORE IMPIANTO SERRE = Valore €/mq x Superficie = €/mq 6,00 x 8.000 mq =
48.000,00 €



ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPTR90D09H163W – p.iva: 01667710881

studio in Ischia (RG) via Lazio 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingpec.eu





In conclusione è stato possibile riportare tutte le informazioni acquisite in una tabella che riassume ogni aspetto rilevato (TABELLA RIEPILOGATIVA) che si allega alla suddetta relazione tecnica; essa contiene tutti i dati e tutti i calcoli che hanno portato alla rendicontazione finale del valore di mercato dei fabbricati, terreni (A) e altro (B) di proprietà del **SIG. DISTEFANO GIUSEPPE**

Dalla somma di A e B della tabella si ricava il risultato finale riportato in € 97.712,09.



Il tecnico

Ing. Pietro Barone




ing. Pietro Barone

C.F.: BRNPTR90D09H163W - p.iva: 01667710881

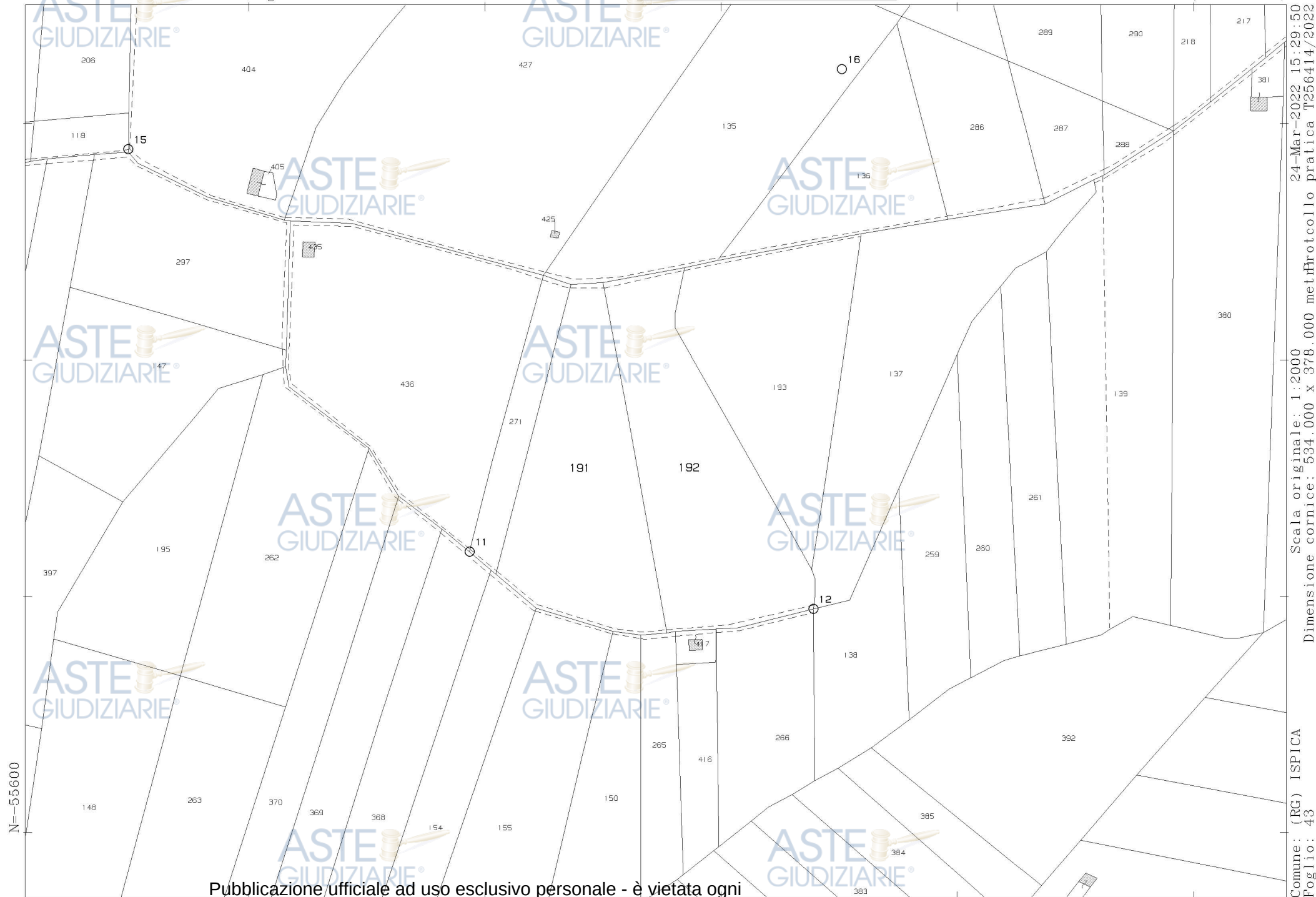
studio in Ispica (RG) via Lazio 20

cell. +39 320 1569294

ingegnere.pietrobarone@gmail.com

pietro.barone1@ingpec.eu





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

Comune: (RG) ISPICA
Foglio: 43
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T256414/2022
24-Mar-2022 15:29:50