

Ing. Mario Walter Domina
Via Trani n. 6
97015 Modica (RG)
Tel. 3396676241



TRIBUNALE DI RAGUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura fall. n. 947/1996

(Giudice delegato al fallimento **●●●●●●**: Dott. Claudio Maggioni)



PERIZIA DI STIMA TERRENI AGRICOLI



\



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mario Walter Domina, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Ragusa, nominato esperto con decreto del 9 luglio 2024 dal sig. Giudice Dott. Claudio Mggioni e notificato il 09/07/2024 a mezzo PEC per svolgere l'incarico peritale nella procedura fall. n. 947/1996, ha accettato di svolgere il mandato.

Il mandato ricevuto è il seguente:

ai fini della vendita dei terreni ricompresi nei lotti n. 11, 12, 13, 14, procedere alla stima degli stessi, tenendo conto della loro attuale destinazione urbanistica.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo necessario in data 27 settembre del 2024 e dopo aver valutato gli atti è in grado di rimettere la seguente perizia.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Caratteristiche e localizzazione del bene

Gli immobili in oggetto costituiscono quattro lotti di terreno a destinazione agricola siti nel Comune di Ragusa, così identificati:

- Lotti 11, 12 e 13.

Censiti al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 153 particelle 593, 594, 595, 596 e 448 (ex particella 447), di superficie catastale 97.676 m² (vedi estratto di mappa allegato).

Le suddette particelle ricadono nelle seguenti aree:

Particella	Zona classificata "A-Vincolo diretto" del Parco Archeologico	Zona classificata "B-Fascia di rispetto" del Parco Archeologico	Area di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 m.	"Livello di tutela 1" (PL 5a)	"Livello di tutela 2" (PL 5f)	"Livello di tutela 3" (PL 5i/l)
Foglio 153 p.lla 593		X	X	X		X
Foglio 153 p.lla 594	X	X	X		X	X
Foglio 153 p.lla 595	X	X	X		X	X
Foglio 153 p.lla 596		X	X	X		
Foglio 153 p.lla 448		X	X		X	

Inoltre, suddette particelle ricadono all'interno delle aree S.I.C. sito di importanza comunitaria istituite dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. del 21/02/2005 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2025.

I tre lotti sono ubicati a sud-est della S.P. 15.

Il terreno è costituito da un substrato roccioso a varia profondità, superficiale nella parte più alta e più profondo nella zona più a valle. L'andamento planimetrico dei tre lotti hanno un andamento degradante verso sud di circa il 10%. A causa delle sue caratteristiche il terreno non è adatto alla coltivazione. Sui tre lotti di terreno insistono essenze di vario genere, tipiche della flora mediterranea (carrubi, ulivi, agrumi, acacie, palme, ecc...).

- Lotto 14.

Censito al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 124 particelle 478, 479, 480 e 344 e foglio 153 particelle 585, 586 e 401 di superficie catastale pari a 37.638 mq.

Le suddette particelle ricadono nelle seguenti aree:

Particella	Zona classificata "B-Fascia di rispetto" del Parco Archeologico	Zona classificata "C" del Parco Archeologico	Vincolo paesagg. ai sensi dell'art. 142 f.	Area di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 m.	"Livello di tutela 1" (PL 5a)	"Livello di tutela 2" (PL 5f)	"Livello di tutela 3" (PL 5i/l)	Preriserva naturale "Pino D'Aleppo"
Foglio 124 p.lla 478	X	X	X	X	X		X	X
Foglio 124 p.lla 479	X		X	X	X		X	X
Foglio 124 p.lla 480	X	X	X	X	X			
Foglio 124 p.lla 344	X	X	X	X	X		X	
F. 153 p.lla 585	X			X	X			
F. 153 p.lla 586	X		X	X				
F. 153 p.lla 401	X		X	X	X		X	

Inoltre, suddette particelle ricadono all'interno delle aree S.I.C. sito di importanza comunitaria istituite dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. del 21/02/2005 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2025.

Il lotto è ubicato a nord-ovest della S.P. 15 e confina a nord con il lotto 9 del villaggio turistico Castalia. Il terreno presenta una lieve pendenza. Attualmente è piantumato ad agrumeto con alberi di aranci alti circa 4 m ed è servito da due stradelle interne in terra battuta e a sud est dal relitto della vecchia strada provinciale. Le caratteristiche del terreno lo rendono adatto alla coltivazione e alla piantumazione.

Situazione Urbanistica

Tutti i lotti oggetto di stima ricadono in zona E₁ (Aree Agricole), ad eccezione della particella 480 del foglio 124 e della particella 401 del foglio 153 che ricadono nella zona TR1 – Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria.

Nella zona E₁ (Aree Agricole) l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc./mq. 0,03.

Nella zona TR1 – Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc./mq. 1,50.

Determinazione del valore

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a “valore di mercato”.

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona “E” (destinazione agricola) che i prezzi medi di mercato, considerando le caratteristiche dei terreni, sono i seguenti:

- Lotti 11, 12 e 13: €/mq 1,00;
- Lotto 14: €/mq 2,80.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

- Lotti 11, 12 e 13: €/mq 1,00 x 97.676 mq = € **97.600,00**;

- Lotto 14: €/mq 2,80 x 37.638 mq = € 105.386,40 che si arrotonda ad € **105.400,00**.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'apprezzamento di terreno sito in Ragusa in contrada Piombo, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € **97.600,00** per i lotti 11, 12 e 13 ed € **105.400,00** per il lotto 14.

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali
3. Estratto di mappa
4. Verbale di sopralluogo
5. Certificato di destinazione urbanistica

Data, 17/01/2025

Il C.T.U.
Ing. Mario Walter Domina

DOMINA MARIO WALTER
2025.12.11 08:08:31
CN=DOMINA MARIO WALTER
C=IT
2.5.4.4=DOMINA
2.5.4.42=MARIO WALTER
RSA/2048 bits