

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 09/06/2025 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 siti in territorio di Ragusa, località Branco Piccolo, individuati in catasto al foglio 180 p.lle 1055, 1052, 1063, 1064, 1001, 1056, 1003, 321, 1059 e 1032, procedere alla stima degli stessi, tenendo conto della loro attuale destinazione urbanistica.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo necessario in data 07 agosto del 2025 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 sono terreni della superficie di mq 64.376 siti in territorio di Ragusa, località Branco Piccolo a destinazione agricola siti nel Comune di Ragusa, così identificati:

- Foglio 180

Foglio 180					
P.lla	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
1055	3900	Pascolo	2	4,03	1,01
1052	351	Incolt ster	-	-	-
1063	2160	Semin Irrig	3	27,00	8,92
1064	1584	Semin Irrig	3	19,80	6,54
1001	2785	Incolt ster	-	-	-
1056	221	Pascolo	2	0,23	0,06
1003	31630	Pascolo	2	32,67	8,17
321	20060	Semin Irrig	3	290,08	82,88
1059	1485	Semin Irrig	1	29,30	11,50
1032	200	Pascolo	2	0,24	0,05

Censiti al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 180 particelle 1055, 1052, 1063, 1064, 1001, 1056, 1003, 321, 1059 e 1032 di superficie catastale 64.376 m² (vedi estratto di mappa allegato).

Il lotto di terreno confina a nord con lotto di terreno identificato al catasto al foglio 180 p.lle 2710, 2770, 2056, 2404, 2474, 2475 e 421 di un'altra ditta, a sud con lotto di terreno identificato al catasto al foglio 180 p.lla 1025, 1004 e 1002 di un'altra ditta, a est con lotto di terreno identificato al catasto al foglio 180 p.lle 15, 1057, 2102 di un'altra ditta e a ovest dal mar Mediterraneo. Inoltre tra la p.lla 1063 e il resto del lotto passa una strada identificata al catasto terreni al foglio 180 p.lla 1062 di un'altra ditta e p.lla 1020 della stessa ditta.

È accessibile sia dal lungo mare sia dalla strada provinciale SP85

Il terreno è costituito da un substrato roccioso a varia profondità. L'andamento planimetrico del lotto ha un andamento degradante verso est di circa il 10%. A causa delle sue caratteristiche il terreno non è adatto alla coltivazione. Attualmente non è piantumato.

Situazione Urbanistica

Tutti i lotti oggetto di stima ricadono in zona E₁ (Aree Agricole).

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03. Inoltre nella zona è presente il vincolo paesaggistico.

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 € 1,00/mq;

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:

€/mq 1,00 x 64.376 m² mq = € 64.376,00 che si arrotonda a € **64.400,00**

CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Ragusa in località Branco Piccolo, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € **64.400,00**

ALLEGATI

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

Data, 15/11/2025

Il C.T.U.

Ing. Mario Walter Domina

DOMINA MARIO WALTER
2025.12.11 08:09:28
CN=DOMINA MARIO WALTER
C=IT
2.5.4.4=DOMINA
2.5.4.42=MARIO WALTER
RSA/2048 bits