GEOM. LORYS TIDONA
Tel. 333-8691226 - E-mail: lorystidona@gmail.com
Centro Direzionale IRSAP (ex ASI) Box n°12 - Zona ind. I fase RG

STUDIO HEREA
INGEGNERIA E PROGETTAZIONE
CENTRO DIREZIONALE I.R.S.A.P. (EX A.S.I.) BOX N°12, 97100 RAGUSA

Studio Tecnico
Geom. Tidona Lorys

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

SITO LOTTO:
Lotto di terreno agricolo sito a Modica, in contrada Valentino s.n.c.

COMMITTENTE/PROPRIETARIO:
[redacted]

IL TECNICO:
GEOM. TIDONA LORYS
Iscritto a Collegio di Ragusa al n.1619
con studio c/o il Centro Direzionale IRSAP (ex ASI)
Box n°12 - Zona ind. I fase RG

Ragusa, 2 Settembre 2025

Il Tecnico

ragusa
TIDONA LORYS
albo dei geometri

(Geom. Tidona Lorys)

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

Indice:

PREMESSA 3

UBICAZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE 3

TITOLARITA' E ALTRI DIRITTI 5

GENERALITA', DESCRIZIONE TIPOLOGIA 5

VALUTAZIONI 6

STIMA VALORE FINALE 7

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

GEOM. LORYS TIDONA
Tel. 333-8691226 - E-mail: lorystidona@gmail.com
Centro Direzionale IRSAP (ex ASI) Box n°12 - Zona ind. I fase RG

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA:

Il sottoscritto **Geom. Tidona Lorys**, iscritto al n.1619 dell'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa, c/o il Centro Direzionale IRSAP - Box 12, è stato incaricato dall'Avv. Antonio Scribano in qualità di Curatore Fallimentare per conto della [redacted], di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in oggetto appresso descritto.

In relazione a quanto sopra detto lo scrivente si è recato inizialmente sui luoghi ed ha provveduto successivamente ad effettuare le opportune analisi riassumendo di seguito le conclusioni alle quali è giunto.

1) UBICAZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il cespite oggetto di valutazione è costituito da un lotto terreno agricolo ricadente all'interno dell'agro appartenente al Comune di Modica (Coordinate 36.74089N, 14.78753E), tuttavia poco distante dal polo industriale della città di Pozzallo.

L'accesso al lotto avviene dalla stradella denominata Via Vanella 209 che si collega direttamente alla Strada Provinciale 43 che conduce da Modica a Pozzallo.

La zona ove ricade è maggiormente a vocazione agricola con intorno la presenza di lotti simili, dove l'edificazione è concessa solo per usi agricoli pertanto risulta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali non è prevista futura realizzazione secondo il P.R.G. vigente.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area sulla quale insiste il lotto appresso descritto risulta censita, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, come "Zona E1 – Agricola normale" regolamentata dall'Art.53 delle N.T.A..

Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente soltanto per scopi agricoli inoltre è consentito destinare gli stessi anche ad attività agroturistiche, come previsto dalla L.R.25/94.

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

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78.

Di seguito si riporta uno stralcio dei parametri edificatori previsti dal regolamento edilizio:

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00 8

Distanze dai confini = ml. 5,00

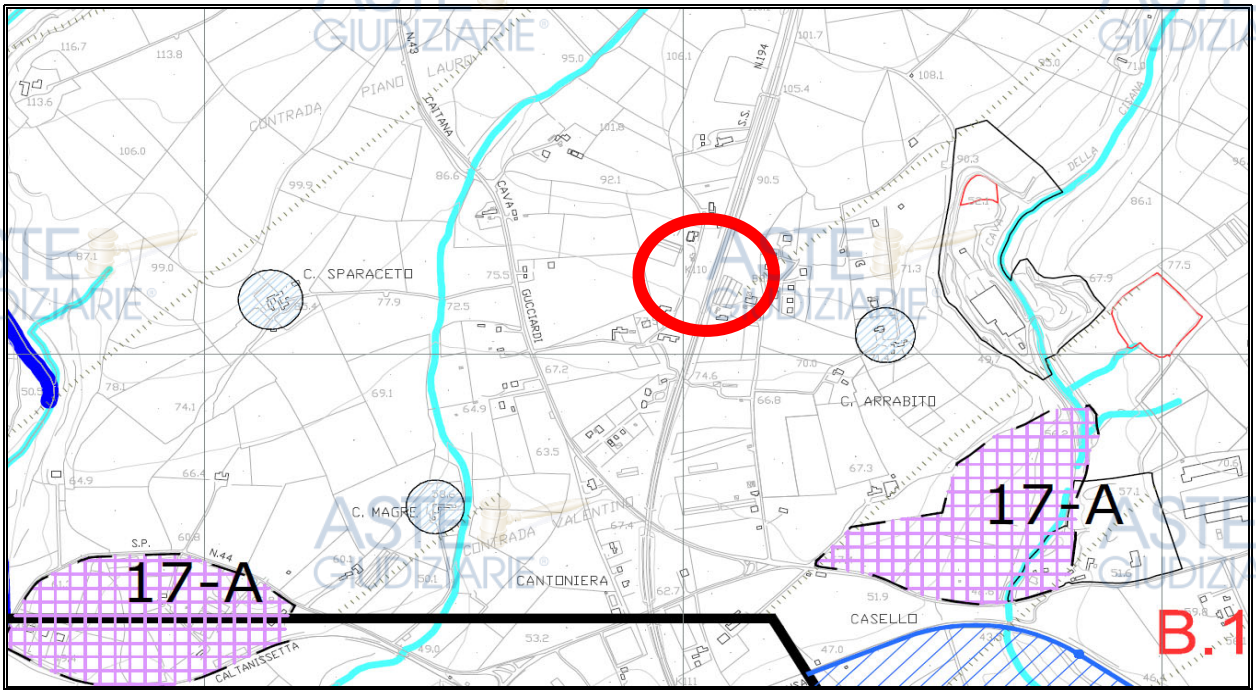


Figura 1 - Stralcio P.R.G. tavola C1.2 – Zona E1 art.53

SITUAZIONE CATASTALE:

Il lotto in oggetto è formato da due particelle adiacenti censite rispettivamente con i mappali 207 e 382 del foglio 163 del Comune di Modica (vedi figura 2), aventi una consistenza catastale la prima di 26are e 15ca e la seconda di 23are e 85ca per una superficie complessiva di 50are e 00ca (5.000mq).

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

A seguire si riportano i dati del classamento delle rispettive particelle:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
MODICA(RG) Sez: A	163	207		SEMIN ARBOR	03	2615	R.D. Euro: 15,53 R.A. Euro: 7,43	32299	
MODICA(RG) Sez: A	163	382		SEMIN ARBOR	04	2385	R.D. Euro: 9,24 R.A. Euro: 5,54		

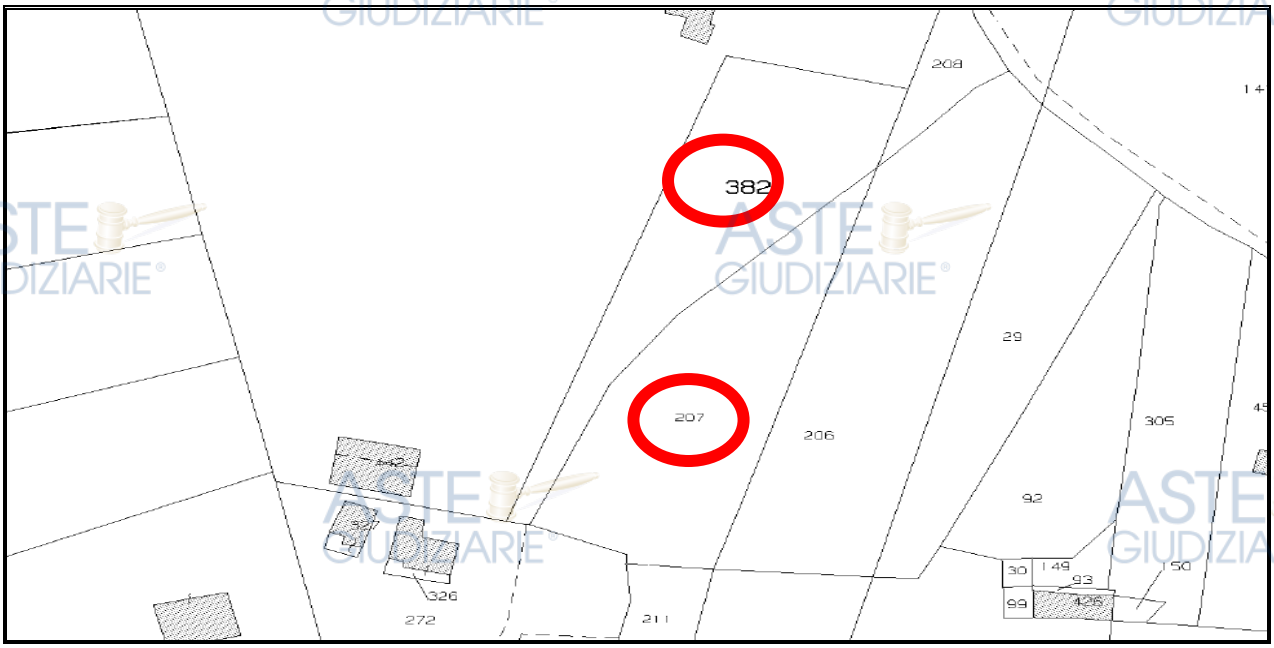


Figura 2 - Stralcio ESTRATTO DI MAPPA

2) TITOLARITA' E ALTRI DIRITTI:

Provenienza:

Dalla copia della visura catastale in atti risulta che l'immobile è attualmente intestato in ditta:

[redacted]

Fungibilità:

La destinazione d'uso consentita è quella agricola, l'edificazione è concessa solo per la conduzione del fondo.

Servitù:

Dal sopralluogo effettuato in loco non è stata riscontrata alcuna servitù gravante sul lotto, né tantomeno se ne ha nota dai fogli catastali presenti in banca dati.

Vincoli e gravami:

Non è stata fornita alcuna documentazione in merito pertanto non è possibile esprimersi a riguardo.

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

Status Occupazionale:

Il terreno attualmente è incolto come dimostrato dallo stato di trascuratezza in cui versano gli alberi presenti all'interno, si rileva pertanto che il livello di redditività al momento risulta basso.

3) GENERALITA', DESCRIZIONE TIPOLOGIA:

Il lotto presenta una forma assimilabile a quella di un quadrilatero avente i lati minori della misura pari a circa 32metri ed i maggiori di circa 160metri (dati satellitari).

Dal punto di vista morfologico il terreno è completamente pianeggiante con presenza di piante spontanee ad alto fusto di basso valore, ha una buona esposizione solare ed inoltre risulta delimitato con paletti in ferro e rete metallica solo per la parte confinante con la S.S.194.



4) VALUTAZIONI:

STIMA PER COMPARAZIONE:

Per la valutazione del cespite è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita

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

medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

Tabella comparativa:

Data Rilevazione	N	Ubicazione	Tipologia	Sup. Comm. mq	Richiesta €	Valore €/mq	Trattativa	K % Dim.	K % Stato	K % Location	€/mq ricalcolato
07-Lug	1	Rurale	Terreno non edificabile	13.000	€ 65.000,00	€ 5,00	95%	98%	95%	98%	€ 4,33
02-Ago	2	Rurale	Terreno non edificabile	10.050	€ 60.000,00	€ 5,97	95%	98%	98%	98%	€ 5,34
27-Lug	3	Rurale	Terreno non edificabile	11.060	€ 60.000,00	€ 5,42	95%	98%	98%	98%	€ 4,85
30-Ago	4	Rurale	Terreno non edificabile	16.000	€ 55.000,00	€ 3,44	95%	98%	95%	95%	€ 2,89
01-Ago	5	Rurale	Terreno non edificabile	8.245	€ 68.000,00	€ 8,25	95%	100%	100%	100%	€ 7,84
									Valore Medio		€/mq 5,05

Da quanto sopra esposto, dall'elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori medi dei beni presi in considerazione con quelli relativi all'immobile da stimare, tenendo conto della tipologia e del grado di conservazione/finiture, si ritiene di poter adottare quale valore unitario il parametro arrotondato per eccesso di € 5,00 (cinque,00 euro) per ogni metro quadrato di superficie commerciale convenzionale.

5) STIMA VALORE FINALE:

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto sopra descritto secondo i criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi come di seguito:

DESTINAZIONE D'USO Particella	SUPERFICIE catastale		VALORE Medio MQ		COEFFICIENTE comparativo		VALORE
Lotto di terreno non edificabile Particella 207	**2.615 *mq***	***x***	**5,00 €/mq**	***x***	**1,00**	**=**	**13.075 €**
Lotto di terreno non edificabile Particella 382	**2.385 mq**	***x***	**5,00 €/mq**	***x***	**1,00**	**=**	**11.925 €**
			Totale Valore bene oggetto di stima				**25.000 €**

Il valore del lotto oggetto di stima risulta pertanto pari ad **€ 25.000,00 (venticinquemila,00 euro).**

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

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Si allegano alla presente:

- Lettera affidamento incarico
- Schede annunci comparabili;
- Visure ed estratto di mappa catastale
- Fotografie

Ragusa, 2 Settembre 2025

IL TECNICO

(Geom. Tidona Lorys)



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