



**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA PER UN FABBRICATO RURALE
DI REMOTA COSTRUZIONE CON PICCOLO SPAZIO ESTERNO DI
PERTINENZA SITO IN ISPICA IN C.DA NACA IN TESTA ALLA**

Il sottoscritto ing. Giorgio Di Raimondo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n. 455, per incarico conferitogli da

in data 29/05/2018, accompagnato dallo stesso, si recava sui luoghi per rilevare le caratteristiche ed in genere la consistenza dell'annesso rurale oggetto di stima al fine di dare ad esso la giusta valutazione come espressamente richiesto dal convenuto.

1.PREMESSE DEL PERITO

Trattasi di fabbricato rurale in muratura in mediocre stato di conservazione, di costruzione anteriore al 1967 e dalla sua esecuzione non sono state realizzare opere di ampliamento di superfici o volumi ma solo opere di manutenzione.

Il fabbricato è a schiera con altri annessi rurali di altre ditte.

Il valore commerciale di esso nella loro tipologia è di poco superiore al valore per consistenza, il grado di commerciabilità è mediocre.

Il complesso residenziale, nei due fabbricati, con annessi e con terreni è pervenuto alla giusto atto di vendita del

, rogato dal notaio in Ispica, n° rep

██████████ registrato a Modica al ██████████

Dall'acquisto la società non ha realizzato sul manufatto edilizio opere di ampliamento o di ristrutturazione o di manutenzione ordinaria.

2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'annesso rurale in muratura ha una superficie lorda di mq. 41 circa altezza pari a mq. 4.5 ed è composta da 2 vani, il volume lordo di mc 185 circa con comodità di verande esterne per circa 15 mq.

Il fabbricato è distinto al NCEU di Ispica al foglio 37, p.lla 418, cat.

D/10, Rendita € 99,00.

3. Regolarità Edilizia

Non risultano elementi in contrasto con le norme edilizie pregiudizievoli per la garanzia e non risultano elementi pregiudizievoli in ordine a diritti di terzi.

Per il cespite si dichiara, nell'atto di compravendita del ██████████ davanti al notaio dott. ██████████ in Ispica, che esso è di remota costruzione e costruito in data anteriore al 01/09/1967.

All'immobile si accede dallo spazio esterno antistante e retrostante in comune con altri distinto in Catasto al foglio 37, p.lle 196 di mq. 105 e 192 di mq. 280. A detti spazi comuni si accede dalle p.lle 320 – 321 di proprietà di altra ditta ma su cui esiste servitù di passaggio di fatto per connettere il fabbricato agricolo in oggetto con il fondo rurale.

4. Stima del valore commerciale e consistenza

Per determinare la stima dei cespiti si è proceduto applicando all'immobile in oggetto i valori commerciali della zona di che trattasi. Il valore commerciale si è ottenuto con il metodo comparativo: ci si è



quindi riferiti ad immobili simili sui luoghi limitrofi.

Per comprovare il valore ultimo del manufatto, tenendo conto dei costi unitari per tipologia costruttiva, si è determinato il valore di consistenza; questi infatti ci hanno evidenziato quanto il valore commerciale applicato sia congruente.

4.1 Valore commerciale

L'annesso rurale ha un valore commerciale unitario compreso tra 500 e 600,00 €/mq. Si applica un valore unitario medio pari ad € 550,00 al mq. di superficie lorda e per le aree esterne pavimentate un valore unitario pari a 30% del valore unitario interno (550 €/mq x 0.30 = 165 €/mq). Per cui il valore commerciale totale si ha moltiplicando la singola superficie lorda per i relativi valori medi:

mq. 41 x 550 €/mq =	€ 22.550,00
mq. 15 x 165 €/mq =	€ 2.475,00
Valore totale commerciale arrotondato	€ 25.000,00

(euro venticinquemila/00)

4.1.2 Stima della Consistenza rivalutata

- costo area rivalutato	€ 3.000,00
- costo costruzione	€ 20.800,00
- Stima consistenza arrotondata	€ 24.000,00

(euro ventiquattromila/00)

5. CONCLUSIONE

Per il cespite si può definire il valore di stima più prossimo al valore reale di mercato nella zone di che trattasi pari ad **€ 25.000,00**

(euro venticinquemila/00).

Tanto si doveva per espletare l'incarico affidato.

Si allegano alla presente:

- titolo di proprietà;
- visura catastale;
- stralcio catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica.

Modica, li 29/05/2018

Il tecnico incaricato
(ing. Giorgio Di Raimondo)

*Avviso n. 1520/18
Cronologico 11067/18*

TRIBUNALE DI RAGUSA
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MODICA

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladiciotto il giorno 13 del mese di giugno, in Modica, nell'Ufficio del *TRIBUNALE DI RAGUSA* Giudice di Pace, davanti a me, sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'Ing. Giorgio Di Raimondo, nato a Modica il 19/12/1960, il quale chiede di giurare la suesposta dichiarazione

[REDACTED]

[REDACTED] pronunciando la formula del rito: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità a chi di competenza". Dal che il presente, previa lettura e conferma, si firma come segue.

13 GIU. 2018

Il tecnico

[Signature]

Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

D.ssa Rosa Martorana

[Signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. 000092835 del 06/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ispica

Contrada Naca

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 418

Subalterno: 1

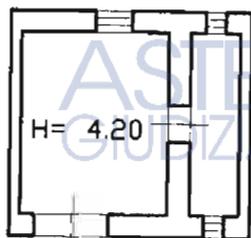
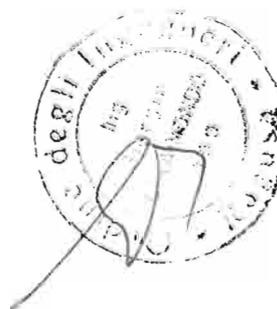
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Ragusa

N. 492

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2017 - Comune di ISPICA (E366) - < Foglio: 37 - Particella: 418 - Subalterno: 1 >
CONTRADA NACA SNC piano: T;

ima planimetria in atti

Data: 23/06/2017 - n. T246248 - Richiedente

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RILIEVO FOTOGRAFICO PER LA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEL
FABBRICATO RURALE DI REMOTA COSTRUZIONE CON PICCOLO SPAZIO
ESTERNO DI PERTINENZA SITO IN ISPICA IN C.DA NACA IN TESTA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Modica, li 29/05/2018

Il tecnico Incaricato
Ing. Giorgio Di Raimondo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT