

Relazione tecnica integrativa

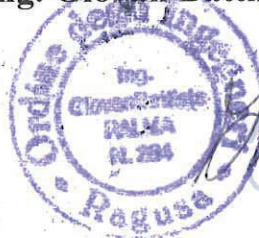
**Oggetto: fallimento n.05 del 2011 a carico del Sig. [REDACTED]
nato [REDACTED]**

**Valutazione terreni siti nel Comune di Modica foglio 174,
part. 450 e part. 451**

Ragusa, lì 12/07/2023

Il Tecnico

Ing. Giovan Battista Palma



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ing. Giovan Battista Palma".

Relazione tecnica integrativa

Oggetto: fallimento n.05 del 2011 a carico del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Valutazione terreni siti nel Comune di Modica foglio 174, part. 450 e part. 451

Il Sottoscritto Ing. Giovan Battista Palma, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, al n. 284, in data 22/03/2018 ha redatto una relazione tecnica di stima riguardante l'immobile sito in Via San Giacomo/Piano Pozzi n.48A in C.da S.Giacomo censito al catasto fabbricato del Comune di Modica Sez. A foglio 174 part. 400 Sub.1 Cat. A/2, a seguito di incarico dell'Avv. Nino Cortese, quale curatore del fallimento n.05/2011 a carico del Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

Il valore del cespite stimato nella predetta perizia era di € 131.202,00.

Successivamente veniva richiesto al Sottoscritto Ingegnere, a seguito di specifica autorizzazione del giudice delegato al fallimento di valutare due stacchi di terreno limitrofi al terreno con entrostante fabbricato, già precedentemente stimati, individuati al foglio 174 part. 451 seminativo CL.5 di aree 9,48 (mq 948) e la part. 450 seminativo CL.5 di aree 19,8 (mq 1980) limitrofe tra di loro e confinanti con la part. 400 su cui è stata edificata la costruzione, oggetto della già citata relazione di consulenza.

Si fa presente che nel mandato del Giudice delegato per la part. 451 era stata indicata erroneamente una superficie di mq 1948, contrariamente alla superficie reale di mq 948 verificati personalmente.

Lo Scrivente, al fine di poter esprimere una valutazione di stima delle part. 450 e 451, si ricava nuovamente sui luoghi per verificare lo stato di fatto al fine di rendicontare sulla consistenza del bene da stimare.

In fase di sopralluogo lo Scrivente provvedeva ad eseguire delle misurazioni per verificare la superficie delle singole part. e riscontrava che le dimensioni dei terreni erano rispondenti alle superfici catastali per cui confermava la superficie di 948 m per la part. 451 e di mq 1980 per la part.450.

Ai fini della valutazione dei suddetti terreni lo Scrivente ha tenuto conto che il terreno è ubicato nell'altopiano dei Monti Iblei a circa km 6 dal centro abitato di San Giacomo, prospicienti la Strada Provinciale SP 53 S. Giacomo Piano Pozzi e direttamente accessibile dalla predetta strada.

Dal punto di vista orografico, dal lato della strada Provinciale i terreni in questione sono a quota strada, con pendenza costante degradante verso il vallone sottostante, per cui non essendo pianeggiante difficilmente si presta ad essere coltivato, infatti come verificato dal Sottoscritto in fase di sopralluogo in atto si trova privo di vegetazione, in considerazione anche dell'apparente strato roccioso superficiale.

Nel confine simmetricamente opposto alla strada e quindi a confinare col vallone sono impiantati circa 20 alberi di ulivo, sostanzialmente il terreno in questione anche per le caratteristiche descritte difficilmente si presta ad essere in qualche modo coltivato.

I suddetti cespiti non sono attraversati da corsi d'acqua.

Dal punto di vista urbanistico i terreni in questione ricadono in zona agricola e considerata l'esiguità delle dimensioni inferiori a lotto minimo risultano non edificabili; tutta la zona è gravata dal vincolo paesaggistico.

Ai fini della valutazione dei terreni, lo Scrivente ha assunto come riferimento i valori agricoli medi definiti dalla Commissione Provinciale e trasmessi all' Ufficio del territorio di Ragusa il cui valore per mq per terreni analoghi è di circa € 1/mq; nel caso specifico considerato le caratteristiche orografiche, in quanto in pendenza e quindi con maggiore difficoltà ad essere sfruttato per qualsiasi coltivazione, lo Scrivente ritiene di decurtare il valore di 1 € di circa del 20% ottenendo così un valore di 0,80 € mq che ritiene di raddoppiare ottenendo così un valore di € 1,60 / mq in considerazione della facilità di accesso dalla Strada Provinciale.

In considerazione che la part. 450 e la part. 451 e la 400 oggetto di già precedentemente stima sono tutte limitrofe, i due stacchi di terreno oggetto della presente stima possono considerarsi di pertinenza al fabbricato già precedentemente stimato.

Detto ciò, considerato che la part. 451 è di mq 948 e la part. 450 di mq 1980 si ottiene una superficie complessiva di mq 2928 per cui il valore complessivo delle due particelle risulta essere :

mq 2928 per 1,60€/mq= € 4684,00 (diconsi € quattromilaseicentottantaquattro)

In conclusione il valore complessivo dei cespiti oggetto del fallimento risulta essere la somma del fabbricato già stimato col terreno pertinenziale per € 131.202,00 sommato al valore dei terreni oggetto della presente relazione per complessivi € 135.886,00 (diconsi € centotrentacinquemillaottocentottanaseimila)

Si allegano alla presente:

1) certificati catastali della part. 450 e 451

2) estratto di mappa ortofoto

3) restituzione fotografica satellitare

4) fotografie



Ragusa, li 12/07/2023

Il Tecnico

Ing. Giovan Battista Palma



Giovan Battista Palma

