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

(Geom. Tidona Lorys)

Indice:

PREMESSA 3

UBICAZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE 3

TITOLARITA' E ALTRI DIRITTI 5

GENERALITA', DESCRIZIONE TIPOLOGIA 5

VALUTAZIONI 6

STIMA VALORE FINALE 7

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.

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

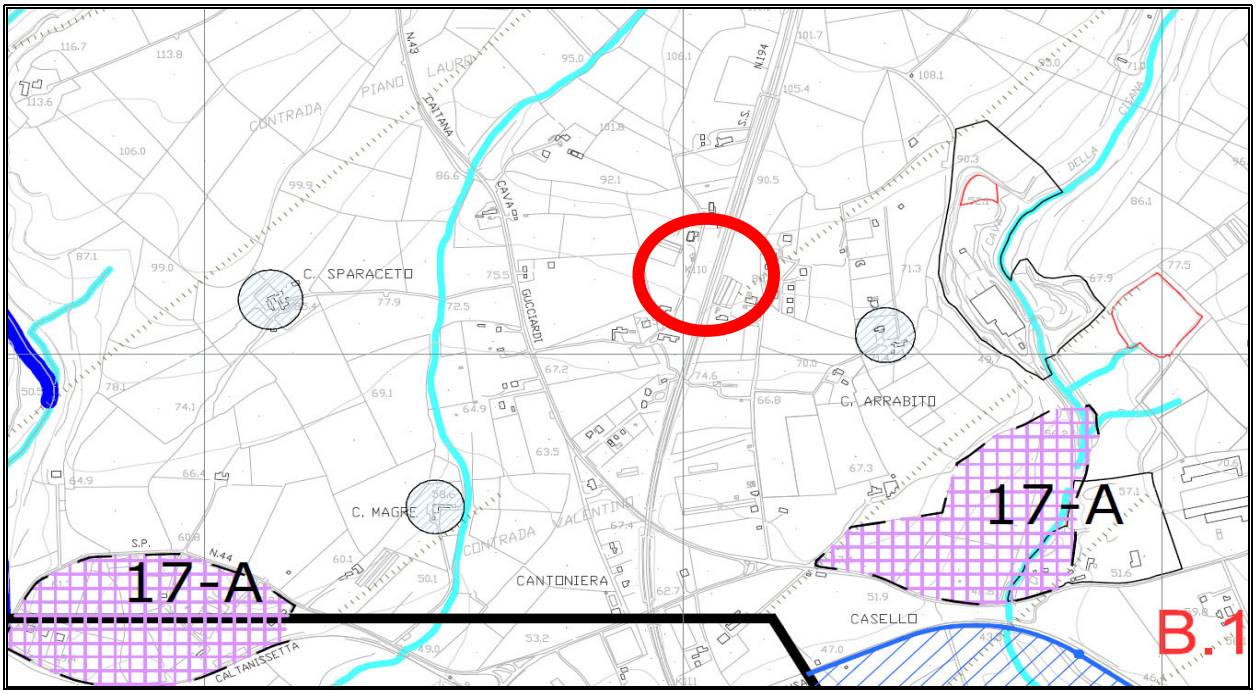


Figura 1 - Stralcio P.R.G. tavola C1.2 – Zona E1 art.53

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).

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		

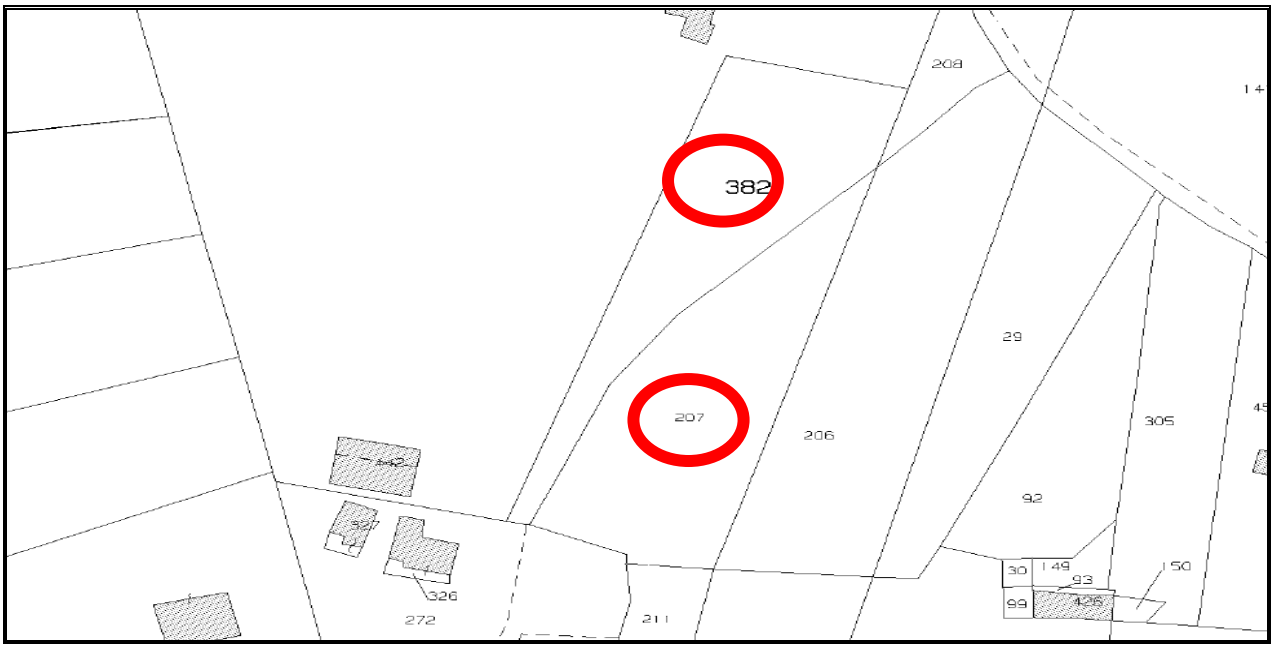


Figura 2 - Stralcio ESTRATTO DI MAPPA

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.

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

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).**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

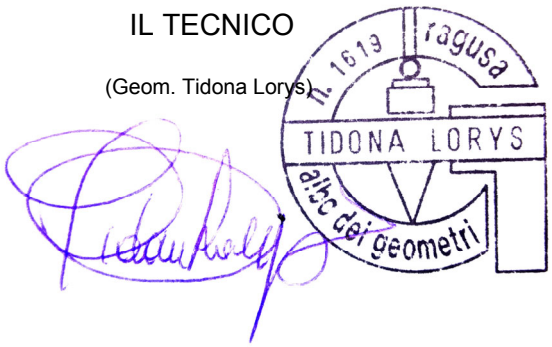
Si allegano alla presente:

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

Ragusa, 2 Settembre 2025

IL TECNICO

(Geom. Tidona Lorys)



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Visto si autorizza
In data: 28/04/2025

Istanza n. 237
CdC costituito

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

[redacted] **- n. 71/2020 R.F.**

G.D. dott. Sebastiano Cassaniti

Istanza

Il sottoscritto, avv. Antonio Scribano, con studio in Catania, Corso Italia n. 58, nominato Curatore del Fallimento indicato in epigrafe,

premesso

che nell'attivo fallimentare è ricompreso il terreno in Modica, censito al Catasto Terreni del menzionato Comune al foglio 163, part. 207 e 382 (doc. 1, visura);

che è necessario, al fine di avviare le procedure competitive per la vendita del superiore cespite, provvedere alla nomina di un tecnico che ne rediga la perizia di stima;

che, inoltre, per la vendita del superiore bene immobile, occorre acquisire il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari *ex* art. 567 c.p.c.;

ciò premesso, il sottoscritto

chiede

alla S.V. ill.ma di essere autorizzato a nominare il geom. Lorys Tidona, con studio in Ragusa, Centro direzionale I.R.S.A.P., Box n. 12, per la redazione della perizia di stima del superiore immobile, nonché il Notaio, dott.ssa Patrizia Pistorio per la redazione del certificato notarile *ex* art. 567 c.p.c..

Con osservanza.

Catania, 15 aprile 2025

avv. Antonio Scribano

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ANTONIO SCRIBANO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 6a27eab7956

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura n.: T621801/2025

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di RAGUSA
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di MODICA (Codice F258A) Sezione MODICA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**163**	**382**		**-**	**SEMIN ARBOR**	**04**		**23**	**85**		**Euro 9,24**	**Euro 5,54**	FRAZIONAMENTO del 16/07/2009 Pratica n. RG0148042 in atti dal 16/07/2009 presentato il 16/07/2009 (n. 148042.1/2009)	

Totale: Superficie .23.85 Redditi: Dominicale Euro 9,24 Agrario Euro 5,54

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	04231990872*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/07/2010 Pubblico ufficiale DI GIORGI PAOLO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 40631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8211.1/2010 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 07/07/2010		

2. Immobili siti nel Comune di MODICA (Codice F258A) Sezione MODICA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**163**	**207**		**-**	**SEMIN ARBOR**	**03**		**26**	**15**		**Euro 15,53 Lire 30.073**	**Euro 7,43 Lire 14.383**	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/01/1997 in atti dal 18/01/1997 (n. 1.1/1997)	

Totale: Superficie .26.15 Redditi: Dominicale Euro 15,53 Agrario Euro 7,43

Visura n.: T621801/2025

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

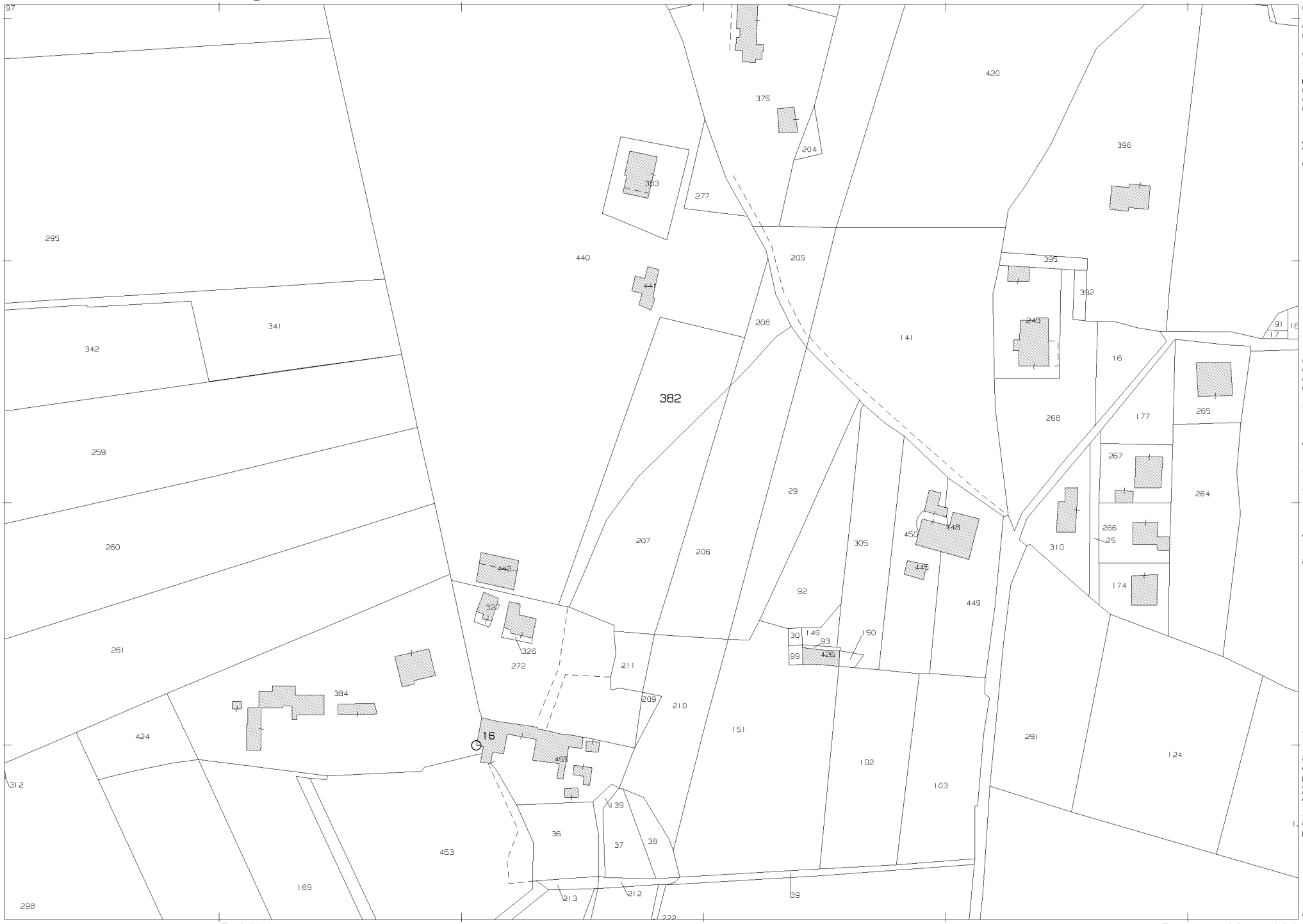
N.	[redacted] DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		04231990872*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/07/2010 Pubblico ufficiale DI GIORGI PAOLO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 40631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8211.2/2010 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 07/07/2010		

Totale Generale: Superficie .50.00 Redditi: Dominicale Euro 24,77 Agrario Euro 12,97

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



N=58500

E=8300

Comune: (RG) MODICA/A
Foglio: 163

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T87056/2025

3-Nov-2025 10:39:9

1 Particella: 382

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia1



Fotografia2



Fotografia3



Fotografia4



Fotografia5



Fotografia6