

TRIBUNALE DI RAGUSA

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. CARLO DI CATALDO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

VOLONTARIA GIURISDIZIONE iscritta al N. **1561/2016** R.V.G.



1. PREMESSA E INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO.

Io sottoscritto Ing. Giorgio Barracca, venivo nominato C.T.U., nella causa di volontaria giurisdizione di cui in epigrafe, con ordinanza emessa in data 28/02/2019, ricevendo mandato di *“descrivere previa acquisizione di ogni documento ritenuto utile presso uffici pubblici e privati, i lotti 8 e 9; accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei predetti lotti; calcolare il valore attuale dei predetti lotti”*. Successivamente, in data 06/04/2019, unitamente al Liquidatore Dott.ssa Francesca Mazzola, mi recavo presso gli immobili oggetto di stima siti in tenere di Acate con accesso dalla SP 91. Sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo nonché da un esame dei valori di mercato per immobili simili a quello in oggetto posso scrivere quanto segue.

LOTTO N.9

2. DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

Il cespite di che trattasi risulta essere fabbricato rurale con annessa corte sito in C.da Chiappa in tenere di Acate riportato in Catasto come segue:

- Foglio 44, Particella 24, Fabbricato Rurale, superficie 150 m². Detto fabbricato è stato acquistato da [REDACTED] nato Comiso il [REDACTED] con atto di compravendita tra privati del 30/12/2008 in Notar Giuseppe Angelo Traina. Il fabbricato in esame è un tipico edificio ad uso agricolo. Il cespite è dotato di impianto elettrico in tubi a vista, ma lo scrivente non è in grado di affermare se funzionante. Sono presenti delle predisposizioni per scarico acqua ma non risulta allacciato alcun lavatoio e per di più non ho accertato la presenza di impianti di depurazione delle acque di scarico. I pavimenti sono in cemento grezzo e le pareti internamente sono tinteggiate in modo grossolano. Non è presente impianto di climatizzazione e non ci sono infissi ma solo porte metalliche e piccole aperture nella muratura. All'interno il fabbricato è diviso in due aree, una dedicata alla

gestione dell'impianto d'irrigazione dell'acqua dedicata al fondo agricolo ed una ad uso locale di sgombero. Per quanto riguarda la superficie del fabbricato rurale ho potuto eseguire un rilievo preciso, allegato alla presente relazione, dal quale si riscontra che la superficie dello stesso è di circa 50 mq. Inoltre è importante aggiungere che durante il sopralluogo mi è stato mostrato altresì un corpo di fabbrica che, a seguito di confronto tra aerofotogrammetria e estratto di mappa, ho accertato essere estraneo alla particella 24.

3. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

In relazione a quanto riportato nell'atto di compravendita sopra citato, il fabbricato in esame risulta essere stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

4. VALUTAZIONI IN MERITO AL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

In relazione alla ubicazione dell'immobile ed alle sue caratteristiche tipologiche e funzionali, allo stato di conservazione, alle caratteristiche ed alla tipologia di coltura, ho determinato il valore medio del mercato facendo riferimento alle tabelle OMI, individuato con riferimento ai valori di mercato di immobili simili ubicati nella zona in esame, stimato in €/mq 200,00. Considerata una superficie pari a circa 50 m², ne segue facilmente che il valore di mercato è pari a $200 \text{ [€/mq]} * 50 \text{ [mq]} = \text{€}10.000,00$.

5. CONCLUSIONI.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango tuttavia a completa disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Rilievo;

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giorgio Barracca)