

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL C.T.U.

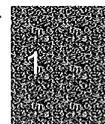
In riferimento alle osservazioni avanzate dall'avv. **Gurrieri Patrizia**, custode giudiziario del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, relativamente ad alcuni punti della perizia di stima immobiliare redatta dallo scrivente CTU, **geom. Casiraro Alessandro**, a completamento ed integrazione dell'incarico conferitogli, riferisce quanto segue.

- I terreni agricoli in esame, p.lle 29,30,33 e 160 del foglio di mappa 133 del comune di Ragusa, sono riscontrabili nelle mappe catastali già allegata alla perizia, così come le foto degli stessi (*trattandosi di stacchi di suolo per niente alberati e privi di peculiarità, sono stati allegati soltanto due scatti fotografici*), ma per una ancor più facile ed immediata identificazione di questi si allega un ulteriore elaborato nel quale si evidenzia il posizionamento in mappa di tali fondi.

Mentre, per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente, non ha provveduto alla richiesta di tale certificazione all'ufficio tecnico comunale, in quanto questo deve essere materialmente allegato all'atto di trasferimento finale dei beni a terzi, ed ancora, avendo una validità di un solo anno (*tempo entro il quale sarebbe impossibile alienare un bene soggetto a procedura esecutiva*), la produzione di esso avrebbe soltanto incrementato le spese procedurali (500 € / 600 € circa tra onorario, marche e versamenti), per poi rifarlo e richiederlo nuovamente all'U.T.C. (*ulteriori spese*) poco prima di una eventuale compravendita.

Pertanto, lo scrivente, ha già ampiamente relazionato in perizia, nel paragrafo "dati urbanistici", circa gli indici di fabbricabilità, i vincoli insistenti sulla zona territoriale in cui ricadono i cespiti e quant'altro perfettamente riconducibile al contenuto stesso della certificazione che avrebbe rilasciato il comune.

- Per quanto concerne i fabbricati limitrofi ai terreni di c.da Mendolilli (lotto 1), come già riferito in perizia, le loro simili caratteristiche costruttive e la conformazione architettonica che li



contraddistinguere colloca gli stessi in quella tipologia di immobili tipici delle “tenute agricole” novecentesche, in seguito internamente ammodernati, ma che non hanno subito nessuna sostanziale modifica e/o ampliamento che avrebbero richiesto preventiva autorizzazione degli enti preposti per la realizzazione, tant’è vero che da ricerche effettuate dallo scrivente all’archivio dell’ufficio tecnico comunale non si riscontrava nessuna documentazione tecnica a riguardo.

Inoltre, nell’atto a rogito del notaio Ammendola di Ragusa del 20 giugno 1956 rep. n. 741, la sig.ra

“OMISSIS”

riceveva in donazione

“OMISSIS”

la nuda proprietà del fondo rustico (terreni agricoli), delle “*case rurali*” (fabbricati suddetti) e accessori e pertinenze in C.da Mendolilli, tenere di Ragusa.

Precisando che tali fabbricati, al tempo, non erano stati ancora “accatastati”, difatti, gli identificativi catastali di tali beni sono riscontrabili a partire dalla più recente successione della madre (*registrata all’Ufficio Successioni di Ragusa il 6 luglio 2004 al n.8168 del Reg. Part.*).

Nello specifico, da accurate ricerche catastali effettuate dallo scrivente, questi sono stati inseriti in mappa (catasto terreni) con “tipo frazionamento” n. 919 del 26/05/1999, seguente “tipo mappale” n. 47170 del 04/05/2006 e “tipo frazionamento” n. 47173 del 08/05/2006.

- Proprio col primo frazionamento del 1999 è stata soppressa la originaria particella 54 del foglio 133 (*riscotrabile nell’atto di donazione del 1956, assieme alle particelle 29,30 e 33 rimaste invariate*), generando l’attuale particella 160 (terreno agricolo) e buona parte della particella 125 (su cui insistono 3 fabbricati), la restante parte della particella 125, ossia i 370 mq in più nella consistenza complessiva del compendio immobiliare di “Mendolilli” attuale, rispetto a quello donato nel 1956 (come da certificazione notarile: 37.200 mq donazione del 1956 – 37.570 compendio attuale in visura), è superficie pervenuta dalla soppressione e accorpamento dell’ex



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
(SEZIONE IMMOBILIARE)

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE. N° 54/2020

GIUDICE: Dr. Di Cataldo Carlo
C.T.U.: geom.CASIRARO Alessandro

particella 56 del foglio 133 (appunto di 370 mq) alla suddetta 125 su cui si erigono i fabbricati,
come riscontrabile dalle visure catastali "storiche" di tali particelle variate nel corso degli anni.

"OMISSIS"

geom. Casiraro Alessandro - A.C. studio tecnico - C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)
tel e fax: 0932713445 - 3358213680 - pec: alessandro.casiraro@geopec.it



Firmato Da: CASIRARO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dd279fc6c161f262c33c9455e36edc9



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
(SEZIONE IMMOBILIARE)

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE. N° 54/2020

GIUDICE: Dr. Di Cataldo Carlo
C.T.U.: geom.CASIRARO Alessandro

"OMISSIS"

- Infine, in perizia lo scrivente ha applicato erroneamente un abbattimento forfettario del 10 % sul valore di mercato degli immobili in stima, anziché del 15 %, quindi, a conclusione della presente si riporta lo schema di riepilogo "corretto" con la rideterminazione del prezzo di vendita consigliato

geom. Casiraro Alessandro - A.C. studio tecnico - C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)
tel e fax: 0932713445 - 3358213680 - pec: alessandro.casiraro@geopec.it



Firmato Da: CASIRARO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dd273f6c1611262c33d9455e36edc9



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
(SEZIONE IMMOBILIARE)

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE. N° 54/2020

GIUDICE: Dr. Di Cataldo Carlo
C.T.U.: geom.CASIRARO Alessandro

LOTTO 1

FABBRICATI E TERRENI siti a Ragusa nella C.da Mendolilli

(decurtazione del 15% per vizi gravanti) 374.110 € x 0.85 = 317.993,50 €

Prezzo di vendita del bene: 317.993,50 €

"OMISSIS"

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. rassegna la presente relazione integrativa e rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti, qualora il Giudice, il custode o le parti ritenessero opportuno.

MODICA Li, 10/03/2021

**Il C.T.U.
Geom. Alessandro CASIRARO**

*geom. Casiraro Alessandro - A.C. studio tecnico - C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)
tel e fax: 0932713445 - 3358213680 - pec: alessandro.casiraro@geopec.it*



Firmato Da: CASIRARO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dd273fc6c161f262c3d9455e36ed9

