

Oggetto: **Liquidazione controllata**  
Fascicolo: **1/2022 RLPD** Tribunale di Ragusa  
Giudice delegato: **Dott. Sophie Battaglia**

Debitrice istante:

Organismo di Composizione della Crisi da Sovra Indebitamento  
Liquidatore: **Avv. Giuliana Gianna**  
Registro degli affari Organismo: **Procedura n. 11 del 01/08/2022**

Gestore della pratica: **Aste Giudiziarie Inlinea SpA**  
Perito estimatore: **Dott. Agronomo Simone Areddia**

## RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Ragusa, 30.05.2023

### **1. Premessa:**

Con Sentenza 17/2022, pubblicata il 06.09.2022, è stata aperta la liquidazione controllata del patrimonio della sovra indebitata  
, con la quale è stata nominata, in qualità di liquidatore, l'Avv. **Giuliana Gianna**, già incaricata gestore della crisi.

### **2. Inventario dei beni del debitore da liquidare**

L'inventario dei beni da liquidare era stato già indicato ed incluso all'interno della relazione del Gestore della pratica: **Aste Giudiziarie Inlinea SpA** e riportato nell'inventario predisposto dal liquidatore **Avv. Giuliana Gianna**, approvato con visto del Giudice delegato: **Dott. Sophie Battaglia** del 29.12.2022, nel quale il liquidatore: "[...] ritiene necessario disporre all'interno del programma di liquidazione una perizia integrativa, sia in considerazione del notevole lasso di tempo intercorso rispetto alla valutazione effettuata dal CTU in sede esecutiva (2015) sia per integrare quella ora effettuata sui soli valori OMI e tenuto conto che tra i beni liquidabili vi sono anche i bovini indicati nel registro stalla, come tali suscettibili di apposita valutazione".

### **3. Allegato fotografico e planimetrico del Lotto:**

Ho individuato i beni oggetto di accertamento, distinti nei lotti indicati con le lettere da A ad S, ad esclusione del Lotto P.

L'allegato fa parte integrante della relazione di stima ed è composto da **5 Figure** e da **3 Foto**.

Riporto nella seguente tabella il riepilogo dei dati catastali e la descrizione sintetica del Lotto:



**LOTTO A – piena proprietà:**

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita
C.da Chiappa	Buscemi	41	134	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da Chiappa	Buscemi	41	99	Seminativo	3	34.999	90,38 €	32,54 €
C.da Chiappa	Buscemi	41	102	Seminativo	3	29.200	75,40 €	27,14 €
C.da Chiappa	Buscemi	41	103	Seminativo	3	22.854	59,02 €	21,25 €
C.da Chiappa	Buscemi	41	104	Seminativo	3	8.105	20,93 €	7,53 €
C.da Chiappa	Buscemi	41	105	Seminativo	3	19.738	50,97 €	18,35 €
C.da Chiappa	Buscemi	41	106	Seminativo	3	9.704	25,06 €	9,02 €
						<b>124.600</b>	<b>321,76 €</b>	<b>115,83 €</b>

**Lotto A: Piena proprietà di un fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, particella 134 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 124.600 mq censito in NCT al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 99, 102, 103, 104, 105, 106.**

**4. Stato di possesso**

Il terreno è condotto dalla debitrice esecutata.

**5. Provenienza ventennale**

Ho verificato la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento, distinti in **NCEU al Foglio 41 Buscemi, particella 134 sub 1 e in NCT al Foglio 41 Buscemi, particelle 99, 102, 103, 104, 105, 106**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 134 sub 1 e particelle 99, 103, 104** per la quota di  $\frac{1}{2}$  in virtù dell'Atto di compravendita del 17.10.1989 a rogito del Notaio Matteo Calabrese, trascritto a Siracusa il 20.11.1989 ai numeri , da potere di

; ;

. Per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  per successione in morte di ;

trascritta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri . I figli hanno rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Modica del 13.06.2013;

- **particella 102** per la quota di  $\frac{1}{2}$  in virtù dell'Atto di compravendita del 30.01.1991 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Siracusa il 27.02.1991 ai numeri -, da potere di

;

Per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  per

PAGINA 2

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto A

Liquidatore Avv. Giuliana Gianna - G.D. Dott. Sophie Battaglia

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa

cell. +39.335-666.26.52 – PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

SIMONE  
AREDDIA  
30.05.2024  
23:10:43  
GMT+01:00

successione in morte di

trascritta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri . I

figli

hanno rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Modica del 13.06.2013;

- **particelle 105, 106** per la quota di  $\frac{1}{2}$  in virtù dell'Atto di compravendita del 11.09.1995 a rogito del Notaio Francesco Zichichi, trascritto a Siracusa il 26.09.1995 ai numeri , da potere di . Per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  per successione in morte di . trascritta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri . I figli hanno rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Modica del 13.06.2013 .

#### **6. Regolarità catastale**

Per l'immobile è presente in atti l'elaborato planimetrico riportato in Figura 5, Protocollo SR0200031 del 13.11.2012.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 41 Buscemi, particella 134 sub 1** è un **fabbricato collabente cat. F2**, non è presente in atti la planimetria catastale.

**Non sono dovuti costi per la regolarità catastale.**

#### **7. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Buscemi, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 273/DRU del 24/08/2000, i beni ricadono in "Zona E" - "Zona agricola" e nello stesso possono essere rilasciate singole concessioni ed autorizzazioni secondo le norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto dell'Assessore Beni Culturali e Ambientali della P.I. del 26 luglio 2000.

Nel Piano Paesaggistico, Ambiti 14 - 17 Siracusa, il terreno è compreso tra le aree individuate ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A., indicato come paesaggio agrario 11a., con livello di tutela 1.

#### **8. Attestazione Prestazione Energetica – APE e Certificato di destinazione urbanistica – CdU**

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

**Considerata la presenza del fabbricato collabente non è necessario redigere l'APE. Il presumibile costo di rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU è pari a €. 450,00.**

## 9. Descrizione del Lotto

**Piena proprietà di un fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, particella 134 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 124.600 mq censito in NCT al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 99, 102, 103, 104, 105, 106.**

I beni al Lotto A sono situati nel territorio di Buscemi in provincia di Siracusa – Contrada Chiappa, a confine tra i territori di Giarratana – Contrada Mandrevecchie, Modica – Contrada Montesano e Ragusa – Contrada San Giacomo. Figura 1.

I terreni sono raggiungibili partendo dalla periferia nord est di Ragusa Ibla, imboccando la SS 194 Ragusana tratto Vizzini – Modica per km 3,5; fino ad incrociare sulla destra la SP 58 Ragusa Ibla – Noto per km 6,0; per giungere in C.da Salinella – Balata di Modica.

Proseguendo in direzione nord-est sulla SP 59 Modica – Giarratana per km 2,7 sulla destra s'incrocia la SP55 Giarratana – Noto; proseguendo per 220 m in direzione ovest alla rotonda, la seconda uscita, imbecca la SP53 S. Giacomo – Montesano per 8,5 km fino ad imboccare la SP 57 dove sono confinanti i Lotti A, H, I, B. Figura 2.

**Coordinate Latitudine 37°2'53.33"N - Longitudine 14°49'44.85"E**

<https://maps.app.goo.gl/ouk57oXnUch4Xk3o6>

Il terreno è confinante con il Lotto H distinto in catasto al Foglio 24 Giarratana. Figura 3, ha una giacitura con lieve pendenza ed esposizione a sud. Foto 1, 2, 3.

È presente un fabbricato collabente, distinto alla particella 134 sub 1, non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico.

**La superficie catastale è pari a 124.600 mq.**

## 10. Criterio di stima

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare agricolo di Ragusa** con riferimento alla zona di San Giacomo, Modica con la zona di Montesano, Giarratana zona Mandrevecchie e Buscemi in provincia di Ragusa zona Chiappa.

La zona è particolarmente vocata agli allevamenti di bovini ed ai seminativi asciutti, distinti a seconda della giacitura pianeggiante, con lieve pendenza, in terrazze ed acclivi.

Per il mercato immobiliare di compravendita, il valore degli appezzamenti di terreno con le medesime caratteristiche varia da 1,40 €/mq fino a 1,80 €/mq per i seminativi asciutti in pianura; da 1,10 €/mq fino a 1,40 €/mq per i seminativi asciutti in pendenza; da 0,70 €/mq fino a 1,00 €/mq per i seminativi asciutti in terrazze ed acclivi.

**Ritengo congruo il valore di 1,50 €/mq per i seminativi asciutti in pianura; 1,20 €/mq per i seminativi asciutti in terreni con pendenza; 0,80 €/mq per i seminativi asciutti in terrazze ed acclivi.**



**11. Determinazione del valore del bene Lotto**

La superficie catastale dell'appezzamento è di 124.600 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la buona esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto A è pari a €.149.520,00.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto A è pari a €.149.500,00.**

Il presumibile costo per la produzione del CdU è pari a €. 450,00; per come riportato in tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie in piena proprietà	124.600	1,20 €	1,00	149.520,00 €
<b>Valore di stima</b>				<b>149.520,00 €</b>
arrotondamento				20,00 €
<b>Valore del Lotto</b>				<b>149.500,00 €</b>
costo produzione CdU				450,00 €

Invio la presente relazione, sottoscritta con firma digitale, con PEC all'indirizzo: [giuliana.gianna@avvragusa.legalmail.it](mailto:giuliana.gianna@avvragusa.legalmail.it)

L'allegato fa parte integrante della relazione di stima del Lotto, prodotto entro il termine previsto dall'incarico e dalla successiva proroga.

Ragusa, 30.05.2023

IL P.E.

SIMONE  
AREDDIA  
30.05.2024  
23:10:43  
GMT+01:00

Dott. Agronomo Simone Areddia