

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 M

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 **8 Figure** e da **8 Foto**.

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



LOTTO M – piena proprietà – Nota: presentata offerta:

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

| Ubicazione | Comune | Foglio | P.lla | Sub | Categoria | Rendita |
|--------------------|------------|--------|-------|-----|-----------|------------|
| C.da Mandrevecchie | Giarratana | 24 | 130 | 1 | D10 | 3.644,00 € |

Lotto M: Piena proprietà di un fabbricato ad uso agricolo cat. D10, adibito a stalla con sala mungitura, distinto in NCEU al Foglio 24 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa Contrada Mandrevecchie, particella 130 sub 1.

4. Stato di possesso

Il bene è condotto dalla debitrice esecutata.

5. Provenienza ventennale

Ho verificato la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento, distinto in **NCEU al Foglio 24 di Giarratana, Contrada Mandrevecchie, particella 130 sub 1** (ex particelle 66 e 23; è posseduto in piena proprietà dalla debitrice esecutata

in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 130 sub 1** (ex particelle 66 e 23) per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 22.01.1977 a rogito del Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Ragusa il 05.02.1977 ai numeri 1874 – 1802. Per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____ e deceduto il _____ trascritta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri 8791 – 5829. 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 6, Protocollo RG0184258 del 27.09.2012.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 24 Giarratana, particella 130 sub 1, fabbricato ad uso agricolo cat. D10 in Contrada Mandrevecchie**, riportato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale in Figura 6 e 7 corrisponde al rilievo in Figura 8. È distinto in Corpo A e Corpo B – stalla; Corpo C e Corpo E – tettoie; Corpo D – sala mungitura; con aia di pertinenza.

Vista la conformità **non sono dovuti costi per la regolarità catastale.**

7. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giarratana, i beni ricadono in "Zona E" - "Zona agricola".

Alla data di entrata in vigore del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.L. 22.02.2004 ed entrato in vigore il 01.05.2004, i beni sono individuati all'interno delle aree di notevole interesse pubblico art. 136 lettera d).

Dal 10.08.2010 i beni ricadono all'interno del vincolo di tutela 2 del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, di cui al D.A. n. 1767.

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto M

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

PAGINA 2

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



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 l'assenza di impianti termici nei fabbricati, non è necessario redigere l'APE. Rilevato che non ci sono terreni non ci sono costi da sostenere per il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU.

9. Descrizione del Lotto

Piena proprietà di un fabbricato ad uso agricolo cat. D10, adibito a stalla con sala mungitura, distinto in NCEU al Foglio 24 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa Contrada Mandrevecchie, particella 130 sub 1.

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

La stalla è raggiungibile 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, imbocca la SP53 S. Giacomo – Montesano per 7,2 km fino ad imboccare sulla sinistra la strada vicinale Mandrevecchie, dove sono situati i Lotti L ed M confinanti. Figura 3, 4. Foto 1, 2.

Coordinate Latitudine 37°2'16.90"N - Longitudine 14°50'7.27"E
<https://maps.app.goo.gl/Bhdj2eSeUkyNRzXYA>

La stalla è confinante ed iscritta nel terreno distinto al Lotto L in catasto al Foglio 24 Giarratana, particella 131. Figura 4, 5.

La stalla è distinta in:

- Corpo A e Corpo B – stalla;
- Corpo C e Corpo E – tettoie;
- Corpo D – sala mungitura;
- aia di pertinenza

Nei rilievi in Figura 8 sono evidenziate le superfici coperte dei corpi A, B, D di **1.295 mq**; tettoie corpi C e D pari a **1.182 mq**.

| | Superficie mq |
|---|---------------|
| Corpo A deposito | 170 |
| Corpo B stalla e deposito | 1.015 |
| Corpo D sala mungitura | 110 |
| Superfici stalla e sala mungitura mq | 1.295 |



| | Superficie mq |
|-----------------------------|---------------|
| Corpo C tettoia animali | 520 |
| Corpo E tettoia fienile | 662 |
| Superfici tettoie mq | 1.182 |

Considerata la che superficie catastale totale è di 5.387 mq la superficie dell'aia è pari alla differenza, ovvero **2.910 mq**.

| | Superficie mq |
|-----------------------------------|---------------|
| Superficie catastale totale | 5.387 |
| Superfici stalla e sala mungitura | 1.295 |
| Superfici tettoie | 1.182 |
| Superficie aia mq | 2.910 |

10. Criterio di stima

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Giarratana**, con riferimento sia a quello edilizio che a quello agricolo della zona di Mandrevecchie a confine con i territori di: Modica Montesano, **Ragusa** San Giacomo, Buscemi in provincia di Siracusa 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.

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Giarratana** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ ZONE AGRICOLE**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per **l'anno 2023, semestre 2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri:

- per le abitazioni di tipo economico da 325,00 €/mq fino a 480,00 €/mq;
- per ville e villini da 450,00 €/mq fino a 660,00 €/mq;
- per i capannoni tipici da 135,00 €/mq fino a 225,00 €/mq;
- per i magazzini da 125,00 €/mq fino a 225,00 €/mq;

Per il mercato immobiliare di compravendita, il valore delle stalle con sala mungitura, nella zona agricola di Giarratana – Mandrevecchie varia da 160,00 €/mq fino a 230,00 €/mq; per le tettoie varia da 40,00 €/mq fino a 60,00 €/mq; per le superfici destinate ad aia varia da 4,0 €/mq fino a 7,00 €/mq.

Ritengo congruo il valore di 180,00 €/mq per la stalla e la sala mungitura; 50,00 €/mq per le tettoie; 5,00 €/mq per l'aia.



11. Determinazione del valore del bene Lotto

Le superfici rilevate sono:

- stalla e sala mungitura 1.295 mq
- tettoie 1.182 mq
- aia 2.910 mq

Il valore di stima del Lotto M è pari a €.306.750,00.

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento:

il valore netto del Lotto M è pari a €.306.700,00.

Non ci sono costi da sostenere per la redazione dell'APE e per la produzione del CdU; per come riportato in tabella:

| | Superficie mq | Valore €/mq | coefficiente | Valore |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------|--------------|---------------------|
| Superfici stalla e sala mungitura | 1.295 | 180,00 € | 1,00 | 233.100,00 € |
| Superfici tettoie | 1.182 | 50,00 € | 1,00 | 59.100,00 € |
| Superfici aia | 2.910 | 5,00 € | 1,00 | 14.550,00 € |
| | | Valore di stima | | 306.750,00 € |
| | | arrotondamento | | 50,00 € |
| | | Valore del Lotto | | 306.700,00 € |

Invio la presente relazione, sottoscritta con firma digitale, con PEC all'indirizzo:
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.



Dott. Agronomo Simone Areddia