

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 S

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 il  
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 **9 Figure** e da **25 Foto**.

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



**LOTTO S – piena proprietà:**

Catasto Fabbricati – NCEU Ragusa – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.la	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via dell'Euro 3-5 p.T	Ragusa	332	307	2	A7	1	6 vani	557,77 €
Via del Mulino 4 p.T	Ragusa	332	307 ex 137	3	C1	4	64 mq	1.375,02 €
Via del Mulino 4 A p.T	Ragusa	332	307 ex 137	4	C1	3	80 mq	1.475,00 €
								<b>3.407,79 €</b>

**Lotto S: Piena proprietà di un appartamento cat. A7 e due negozi cat. C1, distinti in NCEU al Foglio 332 del Comune di Ragusa sezione A. Appartamento cat. A7 particella 307 sub 2 – Via dell'Euro 3-5 piano terra; negozio cat. C1 adibito a pizzeria, particella 307 sub 3 – Via del Mulino 4 piano terra; negozio cat. C1, adibito a rivendita, particella 307 sub 4 – Via del Mulino 4 piano terra.**

**4. Stato di possesso**

Nell'appartamento al sub 2 abita il figlio della debitrice esecutata con la propria famiglia. La pizzeria al sub 3 ed il negozio al sub 3 sono concessi in locazione.

**5. Provenienza ventennale**

Ho verificato la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

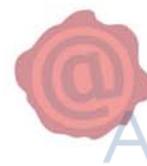
I beni oggetto di pignoramento, distinti in **NCEU al Foglio 332 Ragusa, particelle: 307 sub 2 - cat. A7; 307 sub 3 - cat. C1; sub 3 - cat. C1** (ex particella 137), sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata

in virtù del Decreto di trasferimento immobili 08.07.1999, emesso dal Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 16.07.1999 ai numeri 10976 – 8510, da potere di

e dalla successione in morte di nato a 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.

Al dante causa la metà indivisa degli immobili era pervenuta in virtù del Decreto di trasferimento immobili 08.07.1999, emesso dal Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 16.07.1999 ai numeri 10976 – 8510, da potere di

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 24.10.1991 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 16.11.1991 ai numeri 15665 – 12839 da potere di nato a



## 6. Regolarità catastale

Per gli immobili è presente in atti l'elaborato planimetrico riportato in Figura 4, Protocollo RG0037286 del 28.06.2019.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 332 Ragusa, particella 307 sub 2, appartamento cat. A7 al piano terra di Via dell'Euro 3-5**, riportato nella planimetria catastale in Figura 5 non corrisponde al rilievo in Figura 8, per la presenza di una veranda di mq 41.

Vista la difformità rilevata, **è dovuto il costo di €. 700,00 per la regolarità catastale.**

Gli immobili distinti al NCEU al **Foglio 332 Ragusa, particelle 307 sub 3 e sub 4, rispettivamente pizzeria e negozio cat. C1 al piano terra di Via del Mulino**, riportati nelle planimetrie catastali in Figura 6 e 7 corrispondono al rilievo in Figura 9.

## 7. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa i beni al Foglio catastale 332, ricadono in area denominata "**Agricolo produttivo con muri a secco**", ai sensi dell'**art. 48** delle Norme Tecniche di Attuazione, fatta salva la **fascia di rispetto di cui all'art. 38** delle NTA, coincidente con la destinazione "**X3**" del Piano di Urbanistica Commerciale approvato con il Decreto Dirigenziale n.120/2006 dell'Assessorato regionale territorio e ambiente, notificato al Comune di Ragusa il 11.04.2006 e adeguato all'art. 4 del Decreto Dirigenziale, giusta determinazione dirigenziale del settore IV n.298 del 22.02.2016.

Ho verificato la regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento, realizzati con Concessione edilizia in variante al progetto n. 392/1988 del 01/06/1992, per cui è stato rilasciato certificato di abitabilità.

Rispetto le tavole di progetto non risulta autorizzata la veranda di mq 41 riportata in Figura 8 e non è presente la parete divisoria dei sub 3 e 4 in Figura 9.

Vista la difformità rilevata, **è dovuto il costo di €. 2.100,00 per la regolarità edilizia.**

## 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 tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE al **presumibile costo di €. 300,00 oltre la produzione del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005 se non presenti.**

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto S

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

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa

PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

PAGINA 3

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



## 9. Descrizione del Lotto

**Piena proprietà di un appartamento cat. A7 e due negozi cat. C1, distinti in NCEU al Foglio 332 del Comune di Ragusa sezione A. Appartamento cat. A7 particella 307 sub 2 – Via dell'Euro 3-5 piano terra; negozio cat. C1 adibito a pizzeria, particella 307 sub 3 – Via del Mulino 4 piano terra; negozio cat. C1, adibito a rivendita, particella 307 sub 4 – Via del Mulino 4 piano terra.** Estratto di mappa Figura 3.

I beni al Lotto S sono situati nella frazione di San Giacomo a nord est del Comune di Ragusa, a confine con il territorio di Modica e la provincia di Siracusa. Figura 2.

Il bene 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, imbecca la SP53 S. Giacomo – Montesano, fino a giungere al fabbricato ubicato tra la Via del Mulino e la Via dell'Euro. Figura 1. Foto 1, 2.

**Coordinate Latitudine 36°58'48.52"N - Longitudine 14°49'42.60"E**

<https://maps.app.goo.gl/ZpkKqws5Ty2kXYsX7>

Il fabbricato una villetta unifamiliare con ingresso a piano terra di Via dell'Euro 3 – 5; con ubicazione rilievo e superfici in Figura 1, 8. Foto 1, 5.

**Nella parte anteriore è stata realizzata una veranda in abuso edilizio e catastale con superficie di 41 mq.** accessibile dal patio anteriore o dalla cucina. Figura 8 Foto 6, 7. È presente un ingresso principale con un corridoio che collega la cucina, due bagni e tre stanze da letto. Figura 8. Foto da 7 a 12.

**La superficie lorda edificata dell'appartamento cat. A7 particella 307 sub 2 è pari a 125 mq.**

Le rifiniture dell'unità abitativa sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti di cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici, sono completi di veneziane oscuranti. Il riscaldamento è garantito da condizionatori, ma è altresì presente l'impianto termico con termosifoni ma privi di caldaia di alimentazione.

Dalla Via del Mulino sono accessibili due negozi di cui uno adibito a pizzeria. Figura 9. Foto 2 e 3, da 13 a 25.

**La superficie lorda edificata della pizzeria cat. C1 particella 307 sub 3 è pari a 70 mq.**

**La superficie lorda edificata del negozio cat. C1 particella 307 sub 4 è pari a 95 mq.**

Le rifiniture delle due unità sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti della cucina e dei bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia.



### 10. Criterio di stima

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Ragusa**, con riferimento sia a quello edilizio che a quello agricolo della zona di San Giacomo.

Riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Ragusa** 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 civili da 460,00 €/mq fino a 680,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 360,00 €/mq fino a 540,00 €/mq;
- per ville e villini da 610,00 €/mq fino a 900,00 €/mq;
- per i capannoni industriali da 225,00 €/mq fino a 345,00 €/mq;
- per i capannoni tipici da 140,00 €/mq fino a 215,00 €/mq;
- per i magazzini da 140,00 €/mq fino a 205,00 €/mq;

Per il mercato immobiliare di compravendita, il valore degli appartamenti nella zona agricola di Ragusa – San Giacomo varia da 400,00 €/mq fino a 650,00 €/mq, per negozi, depositi e attività varia da 450,00 €/mq fino a 750,00 €/mq.

**Ritengo congruo il valore di 600,00 €/mq per l'appartamento.**

**Per le attività destinate a pizzeria e negozio il valore è di 350,00 €/mq.**

Per la veranda presente nella particella 307 sub 2, **edificata in abuso edilizio e catastale**, procederò con la valutazione secondo il valore d'uso, determinato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%, **al valore di 250,00 €/mq.**

### 11. Determinazione del valore del bene Lotto

La superficie lorda edificata dell'appartamento è pari a mq 124 oltre la veranda in abuso edilizio e catastale di 41 mq. Le superfici rilevate del negozi al sub 3 adibito a pizzeria è di 70 mq e del negozio al sub 4 è di 95 mq.

Rilevate le buone rifiniture e l'ottimo stato di manutenzione dei beni, nonché l'epoca di costruzione; **il valore di stima del Lotto S è pari a €1.143.000,00.**

Rilevate le irregolarità edilizie e catastali, ci sono costi da sostenere pari a €700,00 per costi di accatastamento ed €2.100,00 per costi regolarità edilizia.

**Il valore netto del Lotto S è pari a €1.140.200,00.**

Il presumibile costo per la redazione dell'APE è pari a €300,00 oltre il costo per la produzione del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005; per come riportato in tabella:



	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie sub 2 appartamento	125	600,00 €	1,00	75.000,00 €
Superficie in abuso sub 2 appartamento	41	250,00 €	1,00	10.250,00 €
Superficie sub 3 pizzeria	70	350,00 €	1,00	24.500,00 €
Superficie sub 4 negozio	95	350,00 €	1,00	33.250,00 €
<b>Valore di stima</b>				<b>143.000,00 €</b>
Costi accatastamento				700,00 €
Costi regolarità edilizia				2.100,00 €
<b>Valore del Lotto</b>				<b>140.200,00 €</b>
costo produzione APE				300,00 €

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.



Dott. Agronomo Simone Areddia

PAGINA 6

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLDP

Relazione di stima Lotto S

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

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa

– PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com