

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 B

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 **4 Figure** e da **2 Foto**.

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



LOTTO B – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da Chiappa	Buscemi	44	17	Seminativo	4	14.581	22,59 €	9,79 €
C.da Chiappa	Buscemi	44	18	Seminativo	4	5.951	9,22 €	4,00 €
						20.532	31,81 €	13,79 €

Lotto B: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 20.532 mq, agro di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, censito in NCT al Foglio 44 particelle 17, 18.

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 **NCT al Foglio 44 Buscemi, particelle 17, 18**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata _____ nata _____, CF _____ in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 18** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 22.01.1988 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Siracusa il 17.12.1988 ai numeri 2915 – 2328, da potere di _____ nato a _____ e _____ nata a _____ il _____. Per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____, nato a _____ il _____. 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;

- **particella 17** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 02.09.1994 a rogito del Notaio Rosario Morello, trascritto a Siracusa il 26.09.1994 ai numeri 14430 – 11198, da potere di _____ nato a _____ il _____. _____ nata a _____ il _____. nato a _____ il _____. Per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____, nato a _____ il _____. 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

Non sono presenti fabbricati.

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.L. 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 l'assenza di fabbricato 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 appezzamento di terreno della superficie catastale di 20.532 mq, agro di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, censito in NCT al Foglio 44 particelle 17, 18.

I beni al Lotto B 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, imbocca 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°2'44.12"N - Longitudine 14°50'27.53"E

<https://maps.app.goo.gl/tBbmmqBjTtXNUjQV6>

Il terreno è confinante con il Lotto I distinto in catasto al Foglio 24 Giarratana. Figura 3, ha una giacitura con pianeggiante con ottima esposizione. Foto 1, 2.

Non vi sono fabbricati, non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico.

La superficie catastale è pari a 20.532 mq.

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto B

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

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 20.532 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la ottima esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto B è pari a €.30.798,00.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto B è pari a €.30.700,00.**

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	20.532	1,50 €	1,00	30.798,00 €
		Valore di stima		30.798,00 €
		arrotondamento		98,00 €
		Valore del Lotto		30.700,00 €
		costo produzione CdU		450,00 €

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD
Relazione di stima Lotto B
Liquidatore Avv. Giuliana Gianna - G.D. Dott. Sophie Battaglia
Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa
PEC: s.aredia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

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



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

PAGINA 5

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto B

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