

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 D

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 **7 Figure** e da **2 Foto**.

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



LOTTO D – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita
C.da Chiappa	Buscemi	45	34	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da Chiappa	Buscemi	45	32	AA	Seminativo	5	4.336	5,60 €	2,02 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	32	AB	Uliveto	2	338	2,27 €	2,27 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	33	AA	Seminativo	5	16.373	21,14 €	7,61 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	33	AB	Pascolo	2	1.897	1,96 €	0,59 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	36		Seminativo	3	12.417	32,06 €	11,54 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	40	AA	Seminativo	5	3.827	4,94 €	1,78 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	40	AB	Pascolo	2	2.526	2,61 €	0,78 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	60	AA	Seminativo	4	3.370	5,22 €	2,26 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	60	AB	Pascolo arb		4.889	7,73 €	1,55 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	82		Seminativo	4	5.990	9,28 €	4,02 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	83	AA	Seminativo	4	5.871	9,10 €	3,94 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	83	AB	Pascolo arb		319	0,49 €	0,10 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	84	AA	Semin arb	3	12.560	58,38 €	29,19 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	84	AB	Pascolo	2	15.660	16,18 €	4,85 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	85		Seminativo	5	14.800	19,11 €	6,88 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	92		Seminativo	5	8.800	11,36 €	4,09 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	93		Seminativo	1	16.725	82,06 €	43,19 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	94		Seminativo	5	2.200	2,84 €	1,02 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	90		Seminativo	3	33	0,09 €	0,03 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	91		Seminativo	5	1.640	2,12 €	0,76 €
							134.571	294,54 €	128,47 €

Lotto D: Piena proprietà di un fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, particella 34 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 134.571 mq censito in NCT al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 32, 33, 36, 40, 60, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 90, 91.

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 45 Buscemi, particella 34 sub 1 e in NCT al Foglio 41-Buscemi, particelle 32, 33, 36, 40, 60, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 90, 91**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata

in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 34 sub 1 e particelle 33, 82, 83, 84** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 07.11.2011 a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto a Siracusa il 21.11.2011 ai numeri 22023 – 16296, da potere di _____ nato a _____
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. Al dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di donazione del 11.04.1990 a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto a Siracusa il 05.05.1990 ai numeri 8057 – 6371 da potere di _____ e _____
- **particella 60** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 26.11.1976 a rogito del Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Siracusa il 10.12.1976 ai numeri 17917 – 15124. Per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per 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.
- **particella 32** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 28.04.1982 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Siracusa il 14.05.1982 ai numeri 7641 – 6445, da potere di _____ nata a _____ Per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____ 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;
- **particelle 36, 40, 85, 92, 93, 94, 90, 91** per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù dell'Atto di compravendita del 25.11.1981 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Siracusa il 09.12.1981 ai numeri 19857 – 16909, da potere di _____ nato a _____ 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 SR0189571 del 26.10.2010.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 45 Buscemi, particella 34 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 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada Chiappa, particella 34 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 134.571 mq censito in NCT al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 32, 33, 36, 40, 60, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 90, 91.

I beni al Lotto C 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.

PAGINA 4

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto D

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

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa

cell.

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

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

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 incrociare sulla destra la strada interpodereale che, dopo 500 metri conduce ai Lotti confinanti C e D. Figura 2, 3, 4.

Coordinate Latitudine 37°2'16.83"N - Longitudine 14°50'44.05"E

<https://maps.app.goo.gl/vAzM3SbSArWcQhbK7>

Il terreno è confinante con il Lotto C distinto in catasto al Foglio 45 Buscemi e nei pressi dei Lotti EN e Q distinti al Foglio 174 Modica. Figura 2, 3.

Il fondo ha una giacitura con lieve pendenza ed esposizione a sud. Foto 1, 2.

È presente un fabbricato collabente, distinto alla particella 141 sub 1, non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico.

La superficie catastale è pari a 134.571 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 134.571 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la buona esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto D è pari a €.161.485,20.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento, **il valore netto del Lotto D è pari a €.161.400,00.**

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

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto D

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 5

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

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie in piena proprietà	134.571	1,20 €	1,00	161.485,20 €
Valore di stima				161.485,20 €
Netto valore del lotto				161.485,20 €
arrotondamento				85,20 €
Valore del Lotto				161.400,00 €
costo produzione CdU				450,00 €

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