TRIBUNALE DI RAGUSA

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 I

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 **4 Foto**.

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

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa
PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO I – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	27	Seminativo	1	4.640	22,77 €	8,39 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	33	Seminativo	1	8.642	42,40 €	15,62 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	35	Seminativo	1	8.320	40,82 €	15,04 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	36	Seminativo	1	4.480	21,98 €	8,10 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	59	Seminativo	1	38.240	187,62 €	69,12 €
						64.322	**315,59 €**	**116,27 €**

Lotto I: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 64.322 mq, agro di Giarratana in provincia di Ragusa, Contrada Mandrevecchie censito in NCT al Foglio 24, particelle 27, 33, 35, 36, 59.

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 24 di Giarratana, Contrada Mandrevecchie, particelle 27, 33, 35, 36, 59**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 35** per la quota di ½ in virtù dell'Atto di compravendita del 19.12.1986 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 14.01.1987 ai numeri 589 – 530, da potere di Per la restante quota di ½ 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;

- **particelle 27, 36** per la quota di ½ in virtù dell'Atto di compravendita del 31.03.1987 a rogito del Notaio Mario Adorno, trascritto a Ragusa il 29.04.1987 ai numeri 5914 – 4973, da potere di Per la restante quota di ½ 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;

- **particella 59** per la quota di ½ in virtù dell'Atto di compravendita del 09.09.1994 a rogito del Notaio Rosario Morello, trascritto a Ragusa il 07.10.1994 ai numeri 11271 – 8836, da potere di Per la

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

restante quota di ½ per successione in morte di 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 33** per la quota di ½ in virtù dell'Atto di compravendita del 03.08.3009 a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto a Ragusa il 07.08.2009 ai numeri 17101 – 10298, da potere di il . Per la restante quota di ½ per successione in morte di i 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. Alla dante causa l'immobile era pervenuto in virtù dell'Atto di donazione e divisione del 30.12.1983 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 25.01.1984 ai numeri 1246 – 1053.

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 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.

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.

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa
PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Descrizione del Lotto

Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 64.322 mq, agro di Giarratana in provincia di Ragusa, Contrada Mandrevecchie censito in NCT al Foglio 24, particelle 27, 33, 35, 36, 59

I beni al Lotto I 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.

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°2'53.33"N - Longitudine 14°49'44.85"E
https://maps.app.goo.gl/ouk57oXnUch4Xk3o6

Il terreno è confinante con il Lotto B distinto in catasto al Foglio 44 Buscemi ed il Lotto H distinto in catasto al Foglio 24 Giarratana. Figura 3, ha una giacitura con pianeggiante ed ottima esposizione a sud. Foto 1, 2, 3, 4.

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

La superficie catastale è pari a 64.322 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.

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa
– PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. Determinazione del valore del bene Lotto

La superficie catastale dell'appezzamento è di 64.322 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la ottima esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto I è pari a €.96.483,00**.

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto I è pari a €.96.400,00**.

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	64.322	1,50 €	1,00	96.483,00 €
			Valore di stima	**96.483,00 €**
			arrotondamento	83,00 €
			Valore del Lotto	**96.400,00 €**
			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.

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

Dott. Agronomo Simone Areddia

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa
PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009