

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 C

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 **6 Figure** e da **2 Foto**.

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



**LOTTO C – piena proprietà:**

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Rendita
C.da Chiappa	Buscemi	45	141	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da Chiappa	Buscemi	45	30	AA	Seminativo	5	1.483	1,91 €	0,69 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	30	AB	Uliveto	2	1.170	7,86 €	7,86 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	30	AC	Pascolo	2	2.987	3,09 €	0,93 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	35	AA	Seminativo	5	4.591	5,93 €	2,13 €
C.da Chiappa	Buscemi	45	35	AB	Pascolo arb		2.655	4,11 €	0,82 €
							<b>12.886</b>	<b>22,90 €</b>	<b>12,43 €</b>

**Lotto C: 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 141 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 12.886 mq censito in NCT al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 30, 35.**

**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 141 sub 1 e in NCT al Foglio 41 Buscemi, particelle 30, 35**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata

in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 141 sub 1** (ex particella 31) e **particelle 30, 35** per la quota di  $\frac{1}{2}$  in virtù dell'Atto di compravendita del 22.09.1989 a rogito del Notaio Girolamo Renato Pulino, trascritto a Siracusa il 23.10.1989 ai numeri , da potere di .  
Per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  per successione in morte di ;  
trascritta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri . I figli  
hanno rinunciato all'eredità con A tto 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 SR0200038 del 14.11.2012.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 45 Buscemi, particella 141 sub 1** è un **fabbricato collabente cat. F2**, non è presente in atti la planimetria catastale.

**Non sono dovuti costi per la regolarità catastale.**

PAGINA 2

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto C

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

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

## **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 141 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 12.886 mq censito in NCT al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 30, 35.**

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.

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>**

PAGINA 3

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto C

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

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

Il terreno è confinante con il Lotto D 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 12.886 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 12.886 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la buona esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto C è pari a €15.463,20.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto C è pari a €15.400,00.**

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	12.886	1,20 €	1,00	15.463,20 €
			<b>Valore di stima</b>	<b>15.463,20 €</b>
			arrotondamento	63,20 €
			<b>Valore del Lotto</b>	<b>15.400,00 €</b>
			costo produzione CdU	450,00 €



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.

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



Dott. Agronomo Simone Areddia

PAGINA 5

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD  
Relazione di stima Lotto C

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