

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 R

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 **1 Foto**.

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



**LOTTO R – piena proprietà:**

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da Montesano	Modica	174	52	AA	Pascolo	2	11.500	17,82 €	5,94 €
C.da Montesano	Modica	174	52	AB	Seminativo	5	820	1,27 €	0,42 €
							<b>12.320</b>	<b>19,09 €</b>	<b>6,36 €</b>

**Lotto R: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 12.320 mq, agro di Modica in provincia di Ragusa, Contrada Montesano, censito in NCT al Foglio 174 particella 52.**

**4. Stato di possesso**

Il terreno è condotto dalla debitrice esecutata.

**5. Provenienza ventennale**

Ho verificato la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento, distinto in **NCT al Foglio 174 di Modica, Contrada Montesano, particella 52**; è posseduto in piena proprietà dalla debitrice esecutata ;

è pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 29.02.1972 a rogito del Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Siracusa il 14.03.1972 ai numeri 6665 – 5574 e per Atto di donazione del 28.04.1982 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 20.05.1982 ai numeri 6808 – 5992, da potere di nato a

**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 Modica, i beni ricadono in "Zona denominata E1" interessata da vincolo speciale, ove l'attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore agli articoli 53-65.

I beni sono gravati dai seguenti vincoli:

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, Ente tutela Ispettorato Ripartimentale di Ragusa;
- Paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05.04.2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 3 lettera 11/c e livello di tutela 2 lettera 11/b;
- Vincolo di tutela cave: Cave Lavinari e Torrenti n.3 Cava Salto di Montesano, individuate nel S.A.F., art. 1 (Studio Agricolo Forestale) allegato alla variante del

PAGINA 2

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto R

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

P.R.G. in corso di adozione, redatto ai sensi del D. Pres. Regione Siciliana del 28.06.2000;

- Le particelle non ricadono in aree percorse dal fuoco;
- P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) di cui alla Legge n. 365 del 11.12.2000;
- S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) di cui al Decreto Legislativo 18.05.2001 n. 227 e Legge Regionale 06.04.1996 n. 16;
- Microzonazione sismica di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19.12.2003.

#### **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 12.320 mq, agro di Modica in provincia di Ragusa, Contrada Montesano, censito in NCT al Foglio 174 particella 52**

Il bene al Lotto R è situato nel territorio di Modica – Contrada Montesano, a confine con il territorio di Buscemi in provincia di Siracusa – Contrada Chiappa, Giarratana – Contrada Mandrevecchie 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 6,4 km fino ad imboccare sulla destra la strada vicinale che conduce al Lotto R. Figura 2, 3.

**Coordinate Latitudine 37°1'41.57"N - Longitudine 14°50'55.62"E**

**<https://maps.app.goo.gl/u5rrHW1LLdBtfjvL9>**

Il terreno è una particella singola non confinante con gli altri Lotti. Figura 3, ha una giacitura acclive e scarsa esposizione a nord. Foto 1.

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

**La superficie catastale è pari a 12.320 mq.**

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto R

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

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 Modica** con riferimento alla zona di Montesano, a confine con Ragusa zona San Giacomo, 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 12.320 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la scarsa esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto R è pari a €.9.856,00.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto R è pari a €.9.800,00.**

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	12.320	0,80 €	1,00	9.856,00 €
		<b>Valore di stima</b>		<b>9.856,00 €</b>
		arrotondamento		56,00 €
		<b>Valore del Lotto</b>		<b>9.800,00 €</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.



Dott. Agronomo Simone Areddia

PAGINA 5

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto R

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