

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 L

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 **7 Foto**.

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



**LOTTO L – 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	67	Seminativo	1	33.750	78,44 €	15,69 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	32	260	Seminativo	4	5.360	12,46 €	2,49 €
C.da Mandrevecchie	Giarratana	24	131	Seminativo	4	33.723	78,37 €	15,67 €
						<b>72.833</b>	<b>169,27 €</b>	<b>33,85 €</b>

**Lotto L: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 72.833 mq, agro di Giarratana in provincia di Ragusa, Contrada Mandrevecchie, censito in NCT al Foglio 24 particelle 67, 131 ed al Foglio confinante 32 particella 260.**

**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 67, 131** (ex particelle 66 e 23); **al Foglio 32 particella 260**; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata

in virtù dei seguenti titoli:

- **particella 67** 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 Ragusa il 05.12.1981 ai numeri 17139 – 15346, da potere di . 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;
- **particella 131** (ex particelle 66 e 23) per la quota di  $\frac{1}{2}$  in virtù dell'Atto di compravendita del 22.01.1977 a rogito del Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Ragusa il 05.02.1977 ai numeri 1874 – 1802. 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;
- **particella 260** 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 Ragusa il 05.12.1981 ai numeri 17139 – 15346, da potere di 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**

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.**

### **9. Descrizione del Lotto**

**Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 72.833 mq, agro di Giarratana in provincia di Ragusa, Contrada Mandrevecchie, censito in NCT al Foglio 24 particelle 67, 131 ed al Foglio confinante 32 particella 260.**

I beni al Lotto L 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, imbecca la SP53 S. Giacomo – Montesano per 7,2 km fino ad imboccare sulla sinistra la strada vicinale Mandrevecchie, dove sono situati i Lotti L ed M confinanti. Figura 3. Foto 1, 2, 3.

**Coordinate Latitudine 37°2'18.91"N - Longitudine 14°49'56.87"E**

**<https://maps.app.goo.gl/JAbL6qBmDUNGE3mv5>**

Il terreno è confinante e circoscrive il Lotto M, distinto in catasto al Foglio 24 Giarratana, particella 131 sub 1. Figura 3, 4; ha una giacitura acclive con terrazzamenti esposizione a sud. Foto 4, 5, 6, 7. La particella 260 ricade nel Foglio 32 Giarratana, a confine con la particella 67 del Foglio 24 Giarratana. Figure 3, 4, 5.

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

**La superficie catastale è pari a 72.833 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 72.833 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la giacitura a terrazze; **il valore di stima del Lotto L è pari a € 58.266,40.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto L è pari a € 58.200,00.**

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	72.833	0,80 €	1,00	58.266,40 €
		<b>Valore di stima</b>		<b>58.266,40 €</b>
		arrotondamento		66,40 €
		<b>Valore del Lotto</b>		<b>58.200,00 €</b>
		costo produzione CdU		450,00 €

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



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 L

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