

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 GENERALE DEL PERITO ESTIMATORE

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. Incarico:

Ho ricevuto dal liquidatore **Avv. Giuliana Gianna**, in data **16.01.2024**, Incarico per la realizzazione di perizia di stima – allegato 1 – sottoscritto in pari data, nel quale: *la sottoscritta, Avv. Giuliana Gianna in qualità di liquidatore nominato nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 1/2022 incardinata presso il Tribunale di Ragusa, premesso che*

a) la procedura sopra indicata deve liquidare i bovini indicati nel registro stalla allegato, ubicati in Montesano (RG);



- b) al fine di procedere ad una corretta impostazione delle attività liquidatorie, si rende necessaria la realizzazione di una perizia di stima, finalizzata alla realizzazione dei rilievi fotografici dei capi ovvero attuale stima economica degli stessi;
- c) la procedura sopra indicata deve altresì procedere all'aggiornamento delle perizie immobiliari nonché verificare le stesse rispetto a quanto alle prescrizioni dell'art. 216 CC.II.;
- d) tramite il soggetto specializzato è stata raccolta la disponibilità ad assolvere l'incarico da parte del Dott. Agronomo Simone Areddia PEC s.areddia@epap.conafpec.it, il quale ha confermato la sua disponibilità;
- e) la procedura intende, pertanto, attribuire l'incarico al predetto Agronomo sostenendo direttamente il pagamento del relativo compenso;

tutto ciò premesso, il liquidatore Avv. Giuliana Gianna per conto della procedura sopra indicata **incarica** il Dott. Agronomo Simone Areddia a procedere alla redazione della perizia di stima dei beni già identificati per le motivazioni sopra espresse.

La predetta perizia dovrà essere realizzata nel termine massimo di 120 giorni dal ricevimento del presente incarico e consegnata alla procedura mediante invio alla seguente pec giuliana.gianna@avvragusa.legalmail.it

Il compenso spettante al Dott. Agronomo Simone Areddia sarà a questi direttamente corrisposto dalla procedura all'esito dell'aggiudicazione del bene e previa liquidazione da parte del G.D., non disponendo allo stato la procedura di sufficiente liquidità, con la precisazione che, qualora non si realizzi alcuna aggiudicazione, la spesa sarà posta a carico dell'Erario ai sensi dell'art.146, 3° comma, lett. c).

4. **Beni oggetto di stima:**

4.1. **Bovini indicati nel registro di stalla:**

Ho ricevuto dal liquidatore il **Registro di stalla aggiornato al 02.09.2022** – allegato 2 – relativo al *Registro capi presenti dal 01/01/2020 al 02/09/2022*, **sono riportati 28 capi in elenco** con: N. – Marchio – Codice elettronico – Razza – Sex – Codice Madre – I – Data nascita – Data ingresso – Provenienza – U – Data morte o vendita – Destinazione – Al Pascolo – Mod. 4 – Marchio precedente.

Tale registro non risulta aggiornato, per cui ho richiesto alla Banca dati nazionale il **Registro di stalla aggiornato al 01.04.2024 con 21 capi in elenco**.

Codice azienda:
Specie allevata: Bovini
Denominazione:
Cap:
Comune:
Proprietario:
Codice fiscale:
Indirizzo:
Località:
Provincia:
Detentore: tta
Delegato:



4.2. Aggiornamento delle perizie immobiliari:

Il liquidatore Avv. Giuliana Gianna, con Istanza n.5 depositata il 02.01.2023, ha depositato il programma di liquidazione del patrimonio redatto ai sensi dell'art. 272, comma 2, C.C.I.

Il Giudice delegato il 03.01.2023 ha approvato tale programma di liquidazione nel quale sono elencati i beni immobili ed è riportato l'elenco dei lotti e dei valori di stima già elaborati da precedenti periti.

Dalla vendita, al momento, viene escluso l'immobile adibito ad abitazione della debitrice, identificato al LOTTO P (ex lotto H), la cui vendita rimane subordinata all'esito delle altre vendite che comprendono i beni immobili e aziendali e che allo stato, in considerazione dell'offerta irrevocabile già acquisita e delle valutazioni peritali agli atti

Lotto	Valore di stima
A	€ 113.949,40
B	€ 20.532,00
C	€ 9.345,80
D	€ 98.354,95
E	€ 52.170,90
F	€ 10.834,87
G	€ 75.280,00
H	€ 102.048,50
I	€ 109.347,00
L	€ 58.266,40
M	€ 305.750,00 oggi € 250.000,00
N	€ 80.950,65
O	€ 12.523,40
Q	€ 29.347,70
R	€ 6.324,00
S	€ 383.160,00

Comune provincia - Foglio catastale
Buscemi SR – Foglio 41
Buscemi SR – Foglio 44
Buscemi SR – Foglio 45
Buscemi SR – Foglio 45
Modica RG – Foglio 174
Giarratana RG – Foglio 33
Giarratana RG – Foglio 33
Giarratana RG – Foglio 24
Giarratana RG – Foglio 24
Giarratana RG – Foglio 24 e 32
Giarratana RG – Foglio 24
Modica RG – Foglio 174
Ragusa RG – Foglio 332

Ho ricevuto inoltre dal liquidatore una tabella redatta dal CTU Roberto Nicastro in cui sono riepilogati tutti i lotti oggetto di perizia delle esecuzioni immobiliari:

- Esecuzione immobiliare **fascicolo 109-2017** – CTU Dott. Agr. Roberto Nicastro;
- Esecuzione immobiliare **fascicolo 281-2009** – CTU Geom. Giuseppe Angelica.



Ho individuato quindi i beni oggetto di accertamento, distinti nei lotti indicati con le lettere da A ad S, riportati nelle seguenti tabelle e nelle Figure 1, 2, 3, 4, 5:

LOTTO A – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita
C.da	Buscemi	41	134	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Buscemi	41	99	Seminativo	3	34.999	90,38 €	32,54 €
C.da	Buscemi	41	102	Seminativo	3	29.200	75,40 €	27,14 €
C.da	Buscemi	41	103	Seminativo	3	22.854	59,02 €	21,25 €
C.da	Buscemi	41	104	Seminativo	3	8.105	20,93 €	7,53 €
C.da	Buscemi	41	105	Seminativo	3	19.738	50,97 €	18,35 €
C.da	Buscemi	41	106	Seminativo	3	9.704	25,06 €	9,02 €
						124.600	321,76 €	115,83 €

LOTTO B – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Buscemi	44	17	Seminativo	4	14.581	22,59 €	9,79 €
C.da	Buscemi	44	18	Seminativo	4	5.951	9,22 €	4,00 €
						20.532	31,81 €	13,79 €

LOTTO C – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

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

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

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



LOTTO D – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Buscemi – provincia di Siracusa:

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

Catasto Terreni – NCT Buscemi – provincia di Siracusa:

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

LOTTO E – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita
C.da	Modica	174	1230	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Modica	174	186	AA	Seminativo	4	17.283	31,24 €	13,39 €
C.da	Modica	174	186	AB	Pascolo	2	2.147	3,33 €	1,11 €
C.da	Modica	174	224	AA	Seminativo	5	475	0,74 €	0,25 €
C.da	Modica	174	224	AB	Pascolo arb		5.678	19,06 €	5,86 €
C.da	Modica	174	224	AC	Uliveto	2	2.387	16,64 €	8,63 €
							27.970	71,01 €	29,24 €

LOTTO F - proprietà di 1/4 della quota indivisa:

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via dei Vespri 28 p.T	Giarratana	33	1440	4	A5	3	3 vani	91,41 €
Via dei Vespri 28 p.1 - 2	Giarratana	33	1440	5	A4	3	4 vani	194,19 €
								285,60 €

PAGINA 5

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione generale del Perito estimatore

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

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

LOTTO G – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via G. Savonarola 12 p.T	Giarratana	33	199	1	C6	2	50 mq	152,36 €
Via G. Savonarola 14 p.1 - 2	Giarratana	33	199	2	A4	3	5 vani	242,73 €
								395,09 €

LOTTO H – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da	Giarratana	24	2	Seminativo	1	4.610	22,62 €	8,33 €
C.da	Giarratana	24	68	Seminativo	1	205	1,01 €	0,37 €
C.da	Giarratana	24	72	Seminativo	1	5.900	28,95 €	10,66 €
C.da	Giarratana	24	73	Seminativo	1	3.065	15,04 €	5,54 €
C.da	Giarratana	24	74	Seminativo	1	19.860	97,44 €	35,90 €
C.da	Giarratana	24	75	Seminativo	1	29.720	145,82 €	53,72 €
						63.360	310,88 €	114,52 €

LOTTO I – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Giarratana – provincia di Ragusa:

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

LOTTO L – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
C.da	Giarratana	24	67	Seminativo	1	33.750	78,44 €	15,69 €
C.da	Giarratana	32	260	Seminativo	4	5.360	12,46 €	2,49 €
C.da	Giarratana	24	131	Seminativo	4	33.723	78,37 €	15,67 €
						72.833	169,27 €	33,85 €

LOTTO M – piena proprietà – Nota: presentata offerta:

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita
C.da	Giarratana	24	130	1	D10	3.644,00 €

LOTTO N – piena proprietà:

Bene al NCEU già descritto nel LOTTO E Catasto Fabbricati – NCEU Modica:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita
C.da	Modica	174	1230	1	F2	- €

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Modica	174	135	AA	Seminativo	5	1.670	2,59 €	0,86 €
C.da	Modica	174	135	AB	Uliveto	2	500	3,49 €	1,81 €
C.da	Modica	174	1231	AA	Seminativo	5	3.429	5,31 €	1,77 €
C.da	Modica	174	1231	AB	Uliveto	2	22.980	160,22 €	83,08 €
							28.579	171,61 €	87,52 €

LOTTO O – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Modica	174	121	AA	Seminativo	5	10.934	16,94 €	5,65 €
C.da	Modica	174	121	AB	Uliveto	2	632	4,41 €	2,28 €
C.da	Modica	174	121	AC	Pascolo arb		7.550	25,35 €	7,80 €
C.da	Modica	174	1234		Seminativo	5	1.701	2,64 €	0,88 €
							20.817	49,34 €	16,61 €

LOTTO P – piena proprietà – Abitazione principale – Sospesa la stima e la vendita:

Catasto Fabbricati – NCEU Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
C.da	Modica	174	1233	1	A3	2	10 vani	346,03 €
C.da	Modica	174	1233	2	D10			476,00 €
								822,03 €

LOTTO Q – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da	Modica	174	9	AA	Uliveto	2	1.788	12,47 €	6,46 €
C.da	Modica	174	9	AB	Seminativo	5	102	0,16 €	0,05 €
C.da	Modica	174	191		Seminativo	1	6.350	39,35 €	18,04 €
C.da	Modica	174	204	AA	Pascolo	2	5.000	7,75 €	2,58 €
C.da	Modica	174	204	AB	Seminativo	5	1.310	2,03 €	0,68 €
C.da	Modica	174	227		Pascolo	2	1.600	2,48 €	0,83 €
C.da	Modica	174	261	AA	Pascolo	2	3.500	5,42 €	1,81 €
C.da	Modica	174	261	AB	Uliveto	2	2.450	17,08 €	8,86 €
C.da	Modica	174	262		Seminativo	5	8.120	12,58 €	4,19 €
							30.220	99,32 €	43,50 €

LOTTO R – piena proprietà:

Catasto Terreni – NCT Modica – provincia di Ragusa:

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

LOTTO S – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Ragusa – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via dell' Euro 3-5 p.T	Ragusa	332	307	2	A7	1	6 vani	557,77 €
Via del Mulino 4 p.T	Ragusa	332	307 ex 137	3	C1	4	64 mq	1.375,02 €
Via del Mulino 4 A p.T	Ragusa	332	307 ex 137	4	C1	3	80 mq	1.475,00 €
								3.407,79 €



Figura 1 Riepilogo generale di ubicazione di tutti i Lotti



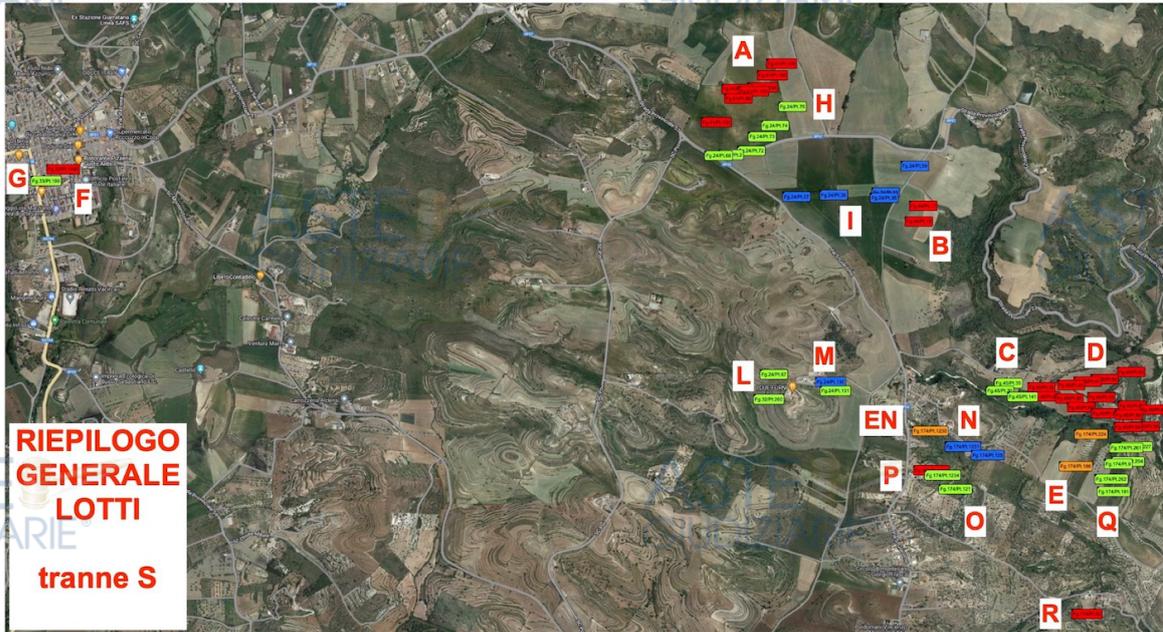


Figura 2 Ubicazione dei Lotti da A fino a R

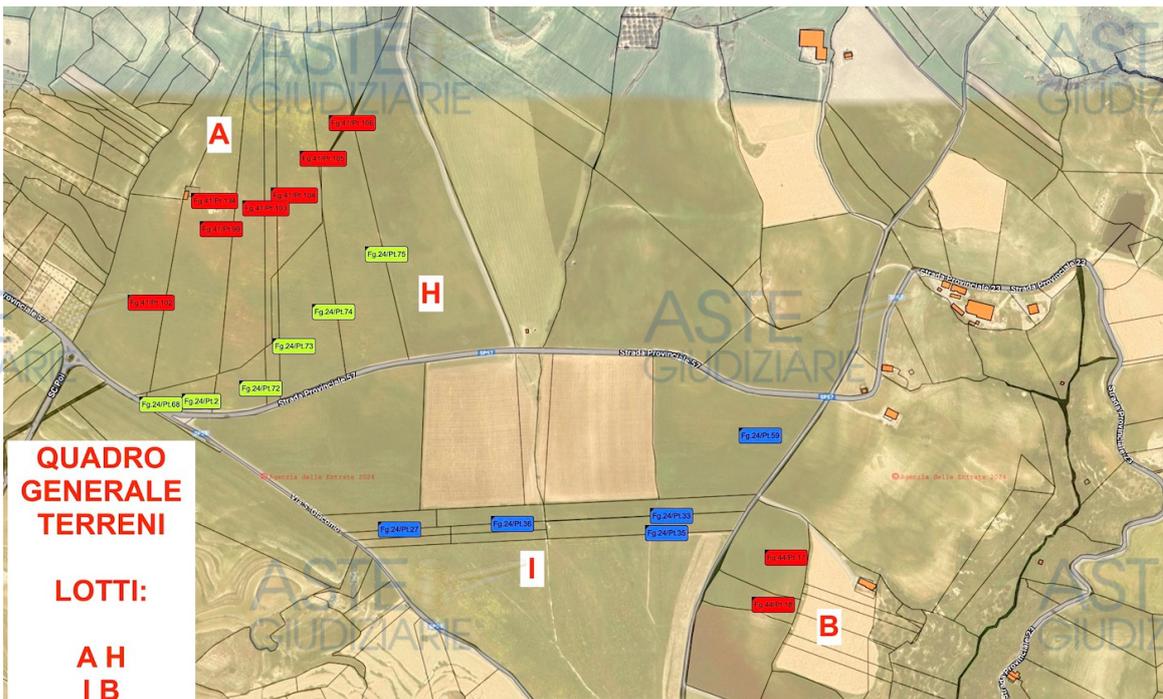


Figura 3 Ubicazione dei Lotti confinanti AH e IB



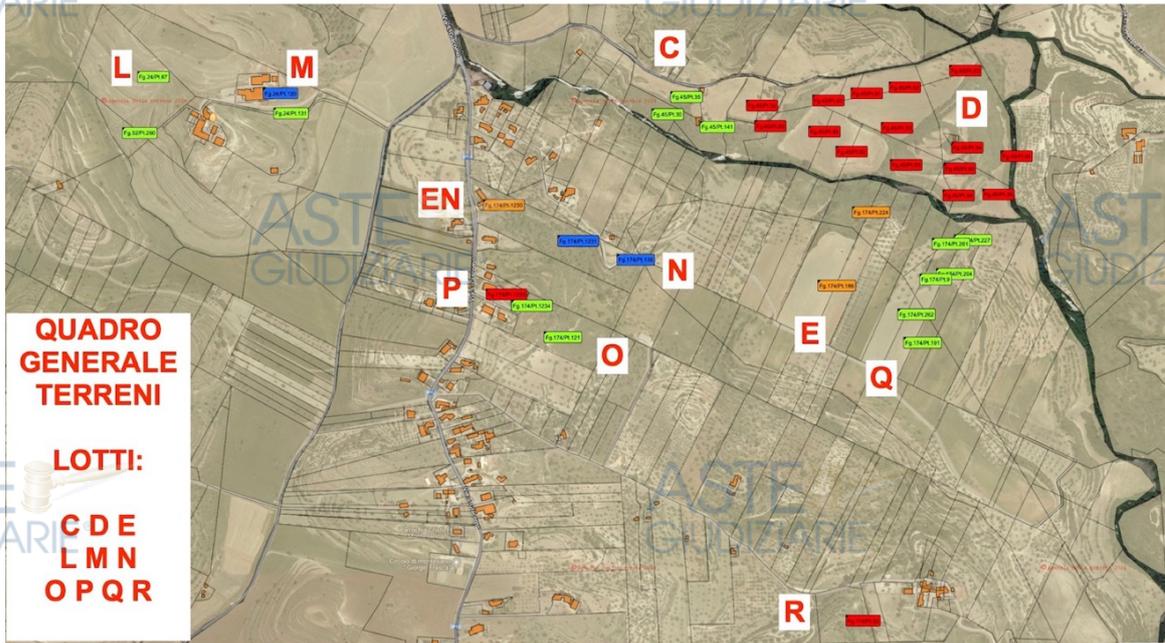


Figura 4 Ubicazione dei Lotti confinanti LM e CD - riunione Lotti EN - posizione Lotti O P Q R

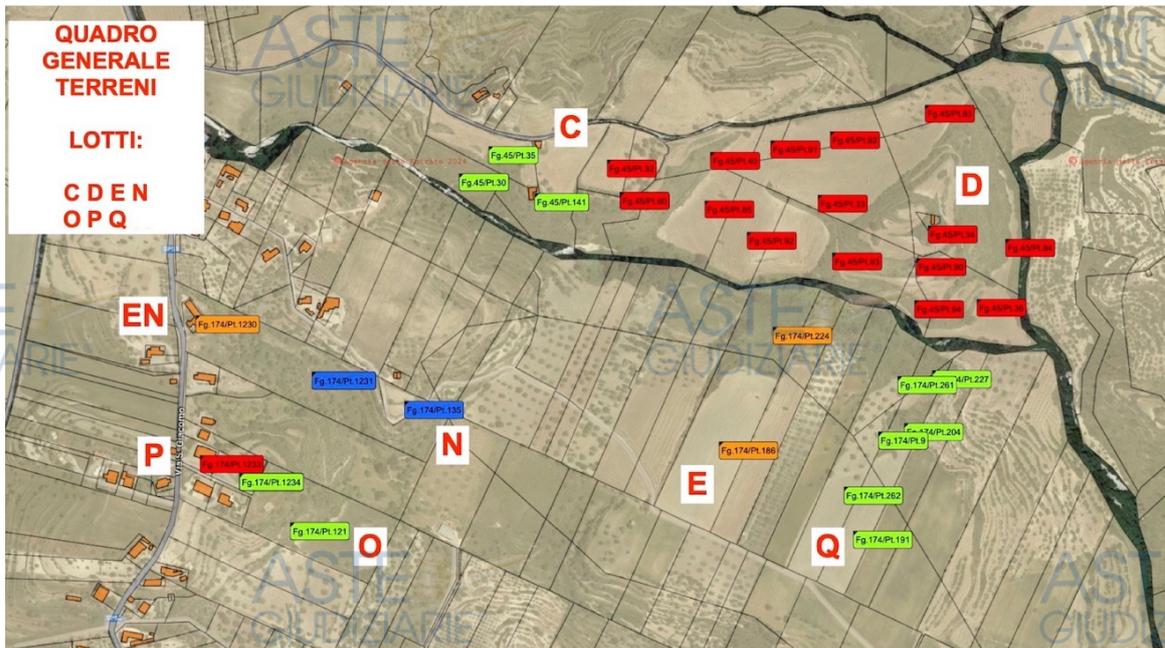


Figura 5 Ubicazione dei Lotti C D EN O P Q



5. Rilievi e accertamenti:

Ho verificato presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Giarratana e Ragusa le conformità edilizie per i beni oggetto di esecuzione immobiliare ai Lotti G – F – M – S.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e le visure dei beni. Ho richiesto l'accreditamento al Centro Servizi Nazionale per la registrazione al Portale Unico del Sistema Informativo Veterinario, al fine di richiedere il Registro di stalla aggiornato.

Ho prodotto il registro al 17.01.2024 ed in seguito all'accesso del 02.04.2024, aggiornando il **Registro di stalla al 01.04.2024 – allegato 4**.

In presenza del liquidatore ho effettuato il primo accesso ed il rilievo dei beni in data **23.01.2024**; proseguendo le operazioni di rilievo il **02.04.2024** e il **12.04.2024**.

Rilevo che per i Lotti F (due appartamenti cat. A5 e cat. A4) G (un appartamento A4) ed S (un appartamento A7) occorre produrre quattro Attestati di prestazione energetica. **I presumibili costi per la produzione degli APE sono pari a €1.200,00 esclusa la produzione dei libretti di impianto, del rapporto di efficienza e dell'accatastamento impianti, qualora non siano presenti.**

Rilevo che per i Lotti A – B – C – D – E/N – H – L – O – Q – R, occorre produrre 11 Certificati di destinazione urbanistica da richiedere ai Comuni di Buscemi, Modica e Giarratana. **I presumibili costi per la produzione dei CdU sono pari a €5.000,00.**

Tutti i fabbricati censiti in Catasto come categoria F2 – collabenti, in effetti, come evidenziato con i rilievi planimetrici e fotografici non sono agibili ed inutilizzati, privi di forniture elettriche, privi di sistemi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti.

Ho elaborato la presente relazione generale individuando **quindici lotti, escludendo dalla stima il Lotto P**, come da mandato, ove la vendita, al momento, viene escluso l'immobile adibito ad abitazione della debitrice, identificato al LOTTO P (ex lotto H), la cui vendita rimane subordinata all'esito delle altre vendite.

Ho rilevato che i fabbricati indicati al Lotto E ed i fabbricati al Lotto N coincidono per cui, d'intesa con il liquidatore, ho identificato **un unico Lotto E-N**. Ho elaborato le relazioni per ogni lotto e gli allegati con le planimetrie dei rilievi immagini fotografiche digitali. Ho elaborato la perizia di stima per la **determinazione del valore dei 21 bovini indicati nel registro di stalla** allegato, ubicati in Montesano, al fine di procedere ad una corretta impostazione delle attività liquidatorie, con i rilievi fotografici dei capi.

In seguito alle verifiche effettuate ho evidenziato al Custode come sia mutata la condizione degli animali riportata nel registro di stalla (doc. 35) prodotto il 02.09.2022 rispetto all'aggiornamento del 01.04.2024, data in cui ho effettuato il sopralluogo per valutare i bovini. Ho quindi richiesto il **Registro di stalla aggiornato al 30.05.2024** ed il numero di capi ad oggi non è variato.

Considerato che con sentenza 17/2022, pubblicata in data **06.09.2022**, è stata aperta la liquidazione controllata del patrimonio della sovra indebitata, ho richiesto il **Registro di stalla storico dal 06.09.2022 al 30.05.2024**; ciò al fine di determinare i movimenti di acquisto e vendite avvenute dal momento dell'apertura della liquidazione controllata fino ad oggi, determinando altresì, su richiesta del Custode, il valore dei di acquisto e vendita dei capi avvenuti nel periodo suddetto.



6. Individuazione dei Lotti:

Ho redatto la presente relazione generale distinguendo **quindici lotti, escludendo dalla stima il Lotto P**, secondo l'incarico coordinando con le indicazioni del liquidatore; verificando la proprietà dei beni, accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto A: Piena proprietà di un fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada , particella 134 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 124.600 mq censito in NCT al Foglio 41 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, particelle 99, 102, 103, 104, 105, 106.

Lotto B: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 20.532 mq, agro di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada , censito in NCT al Foglio 44 particelle 17, 18.

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 , 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.

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 , 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.

Lotto E-N: Piena proprietà di un fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 174 del Comune di Modica in provincia di Ragusa, Contrada , particella 1230 sub 1; con appezzamento di terreno della superficie catastale di 56.549 mq censito in NCT al Foglio 174 del Comune di Modica in provincia di Ragusa, particelle 186, 224, 135, 1231.

Lotto F: Proprietà di 1/4 della quota indivisa di due appartamenti cat. A5 ed A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 1440 sub 4 – appartamento cat. A5 a piano terra di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28) e particella 1440 sub 5 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28).

Lotto G: Piena proprietà di un garage cat. C6 ed un appartamento cat. A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 199 sub 1 – garage cat. C6 a piano terra di Via Girolamo Savonarola 34 (in catasto civico 12) e particella 199 sub 2 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via Girolamo Savonarola 36 (in catasto civico 14).

PAGINA 12

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione generale del Perito estimatore

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

Lotto H: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 63.360 mq censito in NCT al Foglio 24 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, Contrada particelle 2, 68, 72, 73, 74, 75.

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

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

Lotto M: Piena proprietà di un fabbricato ad uso agricolo cat. D10, adibito a stalla con sala mungitura, distinto in NCEU al Foglio 24 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa Contrada , particella 130 sub 1.

Lotto O: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 20.817 mq, agro di Modica in provincia di Ragusa, Contrada , censito in NCT al Foglio 174 particelle 121, 1234.

ESCLUSO DALLA STIMA

Lotto P: Piena proprietà di un appartamento cat. A3 e deposito agricolo cat. D10, distinti in NCEU al Foglio 174 del Comune di Modica in provincia di Ragusa, Contrada . Appartamento cat. A3 particella 1233 sub 1, deposito cat. D10 particella 1233 sub 2.

Lotto Q: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 30.220 mq, agro di Modica in provincia di Ragusa, Contrada , censito in NCT al Foglio 174 particelle 9, 191, 204, 227, 261, 262.

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

Lotto S: Piena proprietà di un appartamento cat. A7 e due negozi cat. C1, distinti in NCEU al Foglio 332 del Comune di Ragusa sezione A. Appartamento cat. A7 particella 307 sub 2 – Via dell’Euro 3-5 piano terra; negozio cat. C1 adibito a pizzeria, particella 307 sub 3 – Via del Mulino 4 piano terra; negozio cat. C1, adibito a rivendita, particella 307 sub 4 – Via del Mulino 4 piano terra.



7. Sintesi valori di stima dei Lotti:

Riporto in sintesi i valori di stima dei **quindici lotti, escludendo la stima del Lotto P:**

	Lotto	Comune	Foglio	Superficie catastale	Proprietà	Fabbricati	Terreni
1	A	Buscemi	41	124.600	piena proprietà	F2 collabente	SI
2	B	Buscemi	44	20.532	piena proprietà	NO	SI
3	C	Buscemi	45	12.886	piena proprietà	F2 collabente	SI
4	D	Buscemi	45	134.571	piena proprietà	F2 collabente	SI
5	E - N	Modica	174	56.549	piena proprietà	F2 collabente	SI
6	F	Giarratana	33	0	quota di 1/4	A5-A4	NO
7	G	Giarratana	33	0	piena proprietà	C6-A4	NO
8	H	Giarratana	24	63.360	piena proprietà	NO	SI
9	I	Giarratana	24	64.322	piena proprietà	NO	SI
10	L	Giarratana	24-32	72.833	piena proprietà	NO	SI
11	M	Giarratana	24	0	piena proprietà	D10	NO
12	O	Modica	174	20.817	piena proprietà	NO	SI
13	Q	Modica	174	30.220	piena proprietà	NO	SI
14	R	Modica	174	12.320	piena proprietà	NO	SI
15	S	Ragusa	332	0	piena proprietà	A7-C1-C1	NO
				613.010			

	Lotto	Comune	Foglio	Valore precedente di stima	Valore di stima	Valore del lotto
1	A	Buscemi	41	113.949,40 €	149.520,00 €	149.500,00 €
2	B	Buscemi	44	20.532,00 €	30.798,00 €	30.700,00 €
3	C	Buscemi	45	9.345,80 €	15.463,20 €	15.400,00 €
4	D	Buscemi	45	98.354,95 €	161.485,20 €	161.400,00 €
5	E - N	Modica	174	133.121,55 €	45.239,20 €	45.200,00 €
6	F	Giarratana	33	43.339,48 €	43.685,00 €	10.900,00 €
7	G	Giarratana	33	75.280,00 €	49.600,00 €	48.800,00 €
8	H	Giarratana	24	102.048,50 €	76.032,00 €	76.000,00 €
9	I	Giarratana	24	109.347,00 €	96.483,00 €	96.400,00 €
10	L	Giarratana	24-32	58.266,40 €	58.266,40 €	58.200,00 €
11	M	Giarratana	24	305.750,00 €	306.750,00 €	306.700,00 €
12	O	Modica	174	12.523,40 €	16.653,60 €	16.600,00 €
13	Q	Modica	174	29.347,70 €	24.176,00 €	24.100,00 €
14	R	Modica	174	6.324,00 €	9.856,00 €	9.800,00 €
15	S	Ragusa	332	383.160,00 €	143.000,00 €	140.200,00 €
				1.500.690,18 €	1.227.007,60 €	1.189.900,00 €



8. Stima dei bovini:

In atti il Custode ha prodotto il **Registro di stalla storico dal 01.01.2020 al 02.09.2022** - Allegato 35 - doc 35 registro stalla .

In tale elenco sono descritti 28 capi bovini, è però necessario evidenziare che: **11 bovini sono effettivamente presenti in stalla e 19 capi sono stati venduti prima della sentenza del 06.09.2022.**

Gli 11 bovini presenti, riportati nel Registro prodotto dall'Avv. Giuliana - allegato 35 sono riportati ai numeri: 1, 2, 8, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 28; come da tabella:

N°	Codice capo	Codice elettronico	Razza	Sesso	Data di nascita	Data ingresso in stalla
1	AT616805822	0380274002292986	BRN	F	26/10/2013	11/02/2016
2	AT701953419	0380274002329993	BRN	F	17/09/2015	03/12/2021
8	IT088990231758	0380088990231758	MTT	F	04/05/2011	06/06/2012
13	IT088990286667	0380088990286667	BRN	F	10/08/2013	10/09/2020
18	IT088990382108	0380088990382108	BRN	F	02/07/2017	03/08/2022
19	IT088990399551	0380088990399551	SIM	F	30/10/2017	19/01/2021
20	IT088990405492	0380088990405492	BRN	F	11/12/2017	03/08/2022
21	IT088990425846	0380088990425846	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
22	IT088990425847	0380088990425847	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
26	IT088990438171	0380088990438171	SIM	F	02/11/2018	19/01/2021
28	IT089990213166	0380089990213166	BRN	F	13/01/2019	20/01/2022

I 19 capi venduti prima del 06.09.2022, riportati nel Registro prodotto dall'Avv. Giuliana - allegato 35 sono riportati ai numeri: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 27; come da tabella:

N°	Codice capo	Codice elettronico	Razza	Sesso	Data di nascita	Data ingresso in stalla	Data uscita di stalla
3	DE0943046842	0380274002292987	BRN	F	10/03/2009	06/06/2012	20/08/2020
4	DE1501792173	0380274002288677	FRS	F	11/06/2014	10/09/2020	26/10/2020
5	IT088990206094	0380088990206094	FRS	F	14/10/2010	26/03/2021	04/08/2021
6	IT088990220376	0380088990220376	BRN	F	19/05/2011	26/06/2020	25/02/2021
7	IT088990222209	0380088990222209	MTT	F	08/11/2010	06/06/2012	20/11/2020
9	IT088990231765	0380088990231765	MTT	F	07/05/2011	06/06/2012	12/02/2020
10	IT088990251790	0380088990251790	FRS	F	28/02/2012	20/03/2014	17/02/2022
11	IT088990265571	0380088990265571	BRN	F	09/11/2012	26/06/2020	25/02/2021
12	IT088990273518	0380088990273518	MTT	F	30/01/2013	30/01/2013	01/07/2020
14	IT088990288175	0380088990288175	MTT	F	12/05/2013	12/05/2013	20/01/2021
15	IT088990329417	0380088990329417	MTT	F	30/10/2014	30/10/2014	01/12/2021
16	IT088990329419	0380088990329419	FRS	F	05/11/2014	05/11/2014	18/06/2020
17	IT088990345599	0380088990345599	MTT	F	24/09/2015	19/10/2020	21/04/2021
23	IT088990428982	0380088990428982	SIM	F	09/09/2018	19/01/2021	31/03/2021
24	IT088990432662	0380088990432662	MTT	M	21/02/2019	05/03/2019	17/02/2020
25	IT088990438170	0380088990438170	SIM	F	02/11/2018	19/01/2021	08/09/2021
27	IT089990073815	0380089990073815	FRS	F	20/04/2008	06/06/2012	09/01/2020

Considerato che con sentenza 17/2022, pubblicata in data **06.09.2022**, è stata aperta la liquidazione controllata del patrimonio della sovra indebitata , ho richiesto il **Registro di stalla storico dal 06.09.2022 al 30.05.2024** - Allegato 39 - Registro di stalla dal 06-09-2022 al 30-05-2024; ciò al fine di determinare, su richiesta del Custode, i valori degli acquisti e delle vendite, avvenute dal momento dell'apertura della liquidazione controllata fino ad oggi dei capi.

Per svolgere il mandato ho richiesto l'accreditamento al Centro Servizi Nazionale per la registrazione al Portale Unico del Sistema Informativo Veterinario, al fine di richiedere i Registri di stalla.

Prima dell'accesso del 02.04.2024 ho richiesto il **Registro di stalla aggiornato al 01.04.2024** - dei capi ubicati in Montesano – Allegato 37 - Registro di stalla al 01-04-2024; ciò al fine di procedere ad una corretta impostazione delle attività liquidatorie.

Ho rilevato i capi con immagini delle vacche accertando che erano presenti 21 capi, come da tabella riepilogativa:

N°	CODICE CAPO	CODICE ELETTRONICO	RAZZA	SESSO	DATA NASCITA	DATA INGRESSO
1	AT616805822	0380274002292986	BRN	F	26/10/2013	11/02/2016
2	AT701953419	0380274002329993	BRN	F	17/09/2015	03/12/2021
3	AT739542828	0380274002297476	BRN	F	10/01/2016	21/03/2023
4	IT088990377565	0380274002291970	MTT	F	18/05/2018	31/01/2023
5	IT088990382100	0380088990382100	FRS	F	30/04/2017	16/05/2023
6	IT088990399551	0380088990399551	SIM	F	30/10/2017	19/01/2021
7	IT088990425844	0380088990425844	BRN	F	30/06/2018	20/04/2023
8	IT088990425846	0380088990425846	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
9	IT088990425847	0380088990425847	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
10	IT088990442768	0380088990442768	FRS	F	08/05/2019	22/09/2023
11	IT088990530153	0380088990530153	MTT	F	30/01/2022	11/12/2023
12	IT088990530157	0380088990530157	MTT	F	30/04/2022	11/12/2023
13	IT088990530163	0380088990530163	MTT	F	17/06/2022	11/12/2023
14	IT088990530165	0380088990530165	BRN	F	08/07/2022	11/12/2023
15	IT088990530174	0380088990530174	BRN	F	13/09/2022	11/12/2023
16	IT088990545418	0380088990545418	MTT	F	22/08/2023	22/08/2023
17	IT088990563113	0380088990563113	MTT	F	01/05/2023	11/12/2023
18	IT088990563130	0380088990563130	BRN	M	27/11/2023	01/03/2024
19	IT088990563131	0380088990563131	FRS	M	02/12/2023	01/03/2024
20	IT088990563133	0380088990563133	FRS	M	20/12/2023	01/03/2024
21	IT089990213166	0380089990213166	BRN	F	13/01/2019	20/01/2022

In seguito alle verifiche effettuate **ho evidenziato al Custode come sia mutata la condizione degli animali riportata nel registro di stalla (doc. 35) prodotto il 06.09.2022 rispetto all'aggiornamento del 01.04.2024**, data in cui ho effettuato il sopralluogo per valutare i bovini.

Difatti i **11 capi sono attualmente presenti in stalla, rispetto la data del 06.09.2022** per come riportati nel Registro al 01.04.2024 ai numeri 1, 2, 6, 8, 9, 21, elencati nella seguente tabella:

N°	CODICE CAPO	CODICE ELETTRONICO	RAZZA	SESSO	DATA NASCITA	DATA INGRESSO
1	AT616805822	0380274002292986	BRN	F	26/10/2013	11/02/2016
2	AT701953419	0380274002329993	BRN	F	17/09/2015	03/12/2021
6	IT088990399551	0380088990399551	SIM	F	30/10/2017	19/01/2021
8	IT088990425846	0380088990425846	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
9	IT088990425847	0380088990425847	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022
21	IT089990213166	0380089990213166	BRN	F	13/01/2019	20/01/2022

Invece, **rispetto la data del 06.09.2022, sono stati venduti 5 capi, al valore di stima di €24.000,00**, per come riportati nel Registro al 02.09.2022 ai numeri 4, 5, 9, 11, 15; elencati nella seguente tabella:

N°	CODICE CAPO	DATA NASCITA	DATA INGRESSO	DATA USCITA STALLA	mesi dalla nascita alla vendita	Tipologia	Valore
4	IT088990231758	04/05/2011	06/06/2012	24/01/2023	141	vacca adulta	2.000,00 €
5	IT088990286667	10/08/2013	10/09/2020	07/12/2023	124	vacca adulta	2.000,00 €
9	IT088990382108	02/07/2017	03/08/2022	26/07/2023	73	vacca	2.400,00 €
11	IT088990405492	11/12/2017	03/08/2022	16/09/2022	57	vacca	2.400,00 €
15	IT088990438171	02/11/2018	19/01/2021	06/10/2022	47	vacca	2.400,00 €
							11.200,00 €

Come risulta dal Registro al 01.04.2024 **sono stati acquistati 15 bovini, tra il 06.09.2022 ed il presente accertamento al 30.05.2024, al valore di € 29.800,00**, riportati ai numeri: 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; elencati nella seguente tabella:

N°	CODICE CAPO	RAZZA	SESSO	DATA NASCITA	DATA INGRESSO	Mesi di vita al 30-05-24	Tipologia	Valore
3	AT739542828	BRN	F	10/01/2016	21/03/2023	101	vacca adulta	2.000,00 €
4	IT088990377565	MTT	F	18/05/2018	31/01/2023	72	vacca	2.400,00 €
5	IT088990382100	FRS	F	30/04/2017	16/05/2023	85	vacca	2.400,00 €
7	IT088990425844	BRN	F	30/06/2018	20/04/2023	71	vacca	2.400,00 €
10	IT088990442768	FRS	F	08/05/2019	22/09/2023	61	vacca	2.400,00 €
11	IT088990530153	MTT	F	30/01/2022	11/12/2023	28	manza	2.800,00 €
12	IT088990530157	MTT	F	30/04/2022	11/12/2023	25	manza	2.800,00 €
13	IT088990530163	MTT	F	17/06/2022	11/12/2023	23	manza	2.800,00 €
14	IT088990530165	BRN	F	08/07/2022	11/12/2023	23	manza	2.800,00 €
15	IT088990530174	BRN	F	13/09/2022	11/12/2023	21	manza	2.800,00 €
16	IT088990545418	MTT	F	22/08/2023	22/08/2023	9	vitella	1.200,00 €
17	IT088990563113	MTT	F	01/05/2023	11/12/2023	13	vitella	1.200,00 €
18	IT088990563130	BRN	M	27/11/2023	01/03/2024	6	vitello da latte	600,00 €
19	IT088990563131	FRS	M	02/12/2023	01/03/2024	6	vitello da latte	600,00 €
20	IT088990563133	FRS	M	20/12/2023	01/03/2024	5	vitello da latte	600,00 €
								29.800,00 €

Per verificare se dall'accesso ad oggi è variata la situazione ho richiesto il **Registro di stalla aggiornato al 30.05.2024** - Allegato 38 - Registro di stalla al 30-05-2024, accertando che **ad oggi il numero di capi rispetto all'accesso del 02.04.2024 non è variato.**



Ho elaborato la perizia di stima per la **determinazione del valore di €43.400,00 dei 21 bovini attualmente presenti e riportati nel registro di stalla al 30.05.2024**, al fine di procedere ad una corretta impostazione delle attività liquidatorie, effettuando i rilievi fotografici dei capi e delle marche auricolari identificative delle 21 vacche.

In sintesi, riporto i dati nella seguente tabella:

N°	CODICE CAPO	RAZZA	SESSO	DATA NASCITA	DATA INGRESSO	Mesi di vita al 01-04-24	Tipologia	Valore
1	AT616805822	BRN	F	26/10/2013	11/02/2016	125	vacca adulta	2.000,00 €
2	AT701953419	BRN	F	17/09/2015	03/12/2021	103	vacca adulta	2.000,00 €
3	AT739542828	BRN	F	10/01/2016	21/03/2023	99	vacca adulta	2.000,00 €
4	IT088990377565	MTT	F	18/05/2018	31/01/2023	71	vacca	2.400,00 €
5	IT088990382100	FRS	F	30/04/2017	16/05/2023	83	vacca	2.400,00 €
6	IT088990399551	SIM	F	30/10/2017	19/01/2021	77	vacca	2.400,00 €
7	IT088990425844	BRN	F	30/06/2018	20/04/2023	69	vacca	2.400,00 €
8	IT088990425846	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022	69	vacca	2.400,00 €
9	IT088990425847	BRN	F	18/07/2018	16/02/2022	69	vacca	2.400,00 €
10	IT088990442768	FRS	F	08/05/2019	22/09/2023	59	vacca	2.400,00 €
11	IT088990530153	MTT	F	30/01/2022	11/12/2023	26	manza	2.800,00 €
12	IT088990530157	MTT	F	30/04/2022	11/12/2023	23	manza	2.800,00 €
13	IT088990530163	MTT	F	17/06/2022	11/12/2023	22	manza	2.800,00 €
14	IT088990530165	BRN	F	08/07/2022	11/12/2023	21	manza	2.800,00 €
15	IT088990530174	BRN	F	13/09/2022	11/12/2023	19	manza	2.800,00 €
16	IT088990545418	MTT	F	22/08/2023	22/08/2023	7	vitella	1.200,00 €
17	IT088990563113	MTT	F	01/05/2023	11/12/2023	11	vitella	1.200,00 €
18	IT088990563130	BRN	M	27/11/2023	01/03/2024	4	vitello da latte	600,00 €
19	IT088990563131	FRS	M	02/12/2023	01/03/2024	4	vitello da latte	600,00 €
20	IT088990563133	FRS	M	20/12/2023	01/03/2024	3	vitello da latte	600,00 €
21	IT089990213166	BRN	F	13/01/2019	20/01/2022	63	vacca	2.400,00 €
								43.400,00 €

9. Discordanza intestazione catastale:

Dagli accertamenti relativi alle intestazioni catastali ho verificato che i beni individuati al Lotto C: **fabbricato collabente cat. F2 distinto in NCEU al Foglio 45 del Comune di Buscemi in provincia di Siracusa, Contrada , 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;** sono intestati in Catasto a: _____ nata a _____ CF _____

Allegato 46 Visura catastale.

Considerato che i beni sono pervenuti per la quota di ½ 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 17747 – 14052, da potere di, _____ nato a _____

Per la restante quota di ½ per successione in morte di _____;
occorre effettuare un allineamento tra l'intestazione catastale e l'intestazione in Conservatoria da _____.

10. Allegati:

Fanno parte integrante della presente perizia gli allegati di seguito elencati:

n° file	Lotto	nome file
1	riepilogo	01 relazione generale 1-2022
2	A	02 relazione Lotto A
3	A	03 allegato planimetrico e fotografico Lotto A
4	B	04 relazione Lotto B
5	B	05 allegato planimetrico e fotografico Lotto B
6	C	06 relazione Lotto C
7	C	07 allegato planimetrico e fotografico Lotto C
8	D	08 relazione Lotto D
9	D	09 allegato planimetrico e fotografico Lotto D
10	E-N	10 relazione Lotto E-N
11	E-N	11 allegato planimetrico e fotografico Lotto E-N
12	F	12 relazione Lotto F
13	F	13 allegato planimetrico e fotografico Lotto F
14	G	14 relazione Lotto G
15	G	15 allegato planimetrico e fotografico Lotto G
16	H	16 relazione Lotto H
17	H	17 allegato planimetrico e fotografico Lotto H
18	I	18 relazione Lotto I
19	I	19 allegato planimetrico e fotografico Lotto I
20	L	20 relazione Lotto L
21	L	21 allegato planimetrico e fotografico Lotto L
22	M	22 relazione Lotto M
23	M	23 allegato planimetrico e fotografico Lotto M
24	O	24 relazione Lotto O
25	O	25 allegato planimetrico e fotografico Lotto O
26	Q	26 relazione Lotto Q
27	Q	27 allegato planimetrico e fotografico Lotto Q
28	R	28 relazione Lotto R
29	R	29 allegato planimetrico e fotografico Lotto R
30	S	30 relazione Lotto S
31	S	31 allegato planimetrico e fotografico Lotto S
32	bovini	32 relazione bovini
33	bovini	33 allegato fotografico bovini
34	allegato	34 - Incarico liquidatore ad agronomo integrazione perizia
35	allegato	35 - doc 35 registro stalla
36	allegato	36 - tabella integrativa ctu Nicastro - Angelica
37	allegato	37 - Registro di stalla al 01-04-2024
38	allegato	38 - Registro di stalla al 30-05-2024
39	allegato	39 - Registro di stalla dal 06-09-2022 al 30-05-2024
40	allegato	40 - Visura fg. 332 sez. urb. A part. 137 sub. 3 di
41	allegato	41 - Visura fg. 332 sez. urb. A part. 137 sub. 4 di
42	allegato	42 - Visura fg. 332 sez. urb. A part. 307 sub. 2 di
43	allegato	43 - Visura fg. 332 sez. urb. A part. 307 sub. 3 di
44	allegato	44 - Visura fg. 332 sez. urb. A part. 307 sub. 4 di
45	allegato	45 - Visura provincia Ragusa
46	allegato	46 - Visura provincia Siracusa
47	allegato	47 - Visura provincia Siracusa

PAGINA 19

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione generale del Perito estimatore

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



11. Conclusioni:

Nella relazione ho individuato **quindici lotti** (da A ad S), escluso il Lotto P.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

Ho descritto l'ubicazione, la tipologia, la proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima pari a €.1.227.007,60; nonché il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, determinando così il **valore complessivo dei 15 Lotti pari a €. 1.189.900,00**; considerando che i beni al Lotto F sono posseduti in proprietà indivisa di 1/4, per cui per il Lotto F ho determinato il valore della quota indivisa.

Ho indicato i costi per la produzione dei Certificati APE e dei Certificati CdU.

Il valore di stima dei 21 bovini attualmente presenti nel registro di stalla, aggiornato al 30.05.2024, è pari a €. 43.400,00.

I valori degli acquisti e delle vendite dei capi, avvenute dal momento dell'apertura della liquidazione controllata del 06.09.2022, fino ad oggi:

- **rispetto la data del 06.09.2022, sono stati venduti 5 capi, al valore di stima di €.24.000,00;**
- **sono stati acquistati 15 bovini, tra il 06.09.2022 ed il presente accertamento al 30.05.2024, al valore di €. 29.800,00**

Invio la presente relazione sottoscritta con firma digitale, completa delle relazioni di stima dei lotti e dei bovini, oltre gli allegati, entro il termine previsto dall'incarico e dalla successiva proroga, con PEC all'indirizzo: giuliana.gianna@avvrugusa.legalmail.it

Ragusa, 30.05.2023

IL P.E.

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

Dott. Agronomo Simone Areddia