

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 E-N

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 **9 Figure** e da **4 Foto**.

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



LOTTO E – piena proprietà:

Catasto Fabbricati – NCEU Modica – provincia di Ragusa:

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

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 Montesano	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 Montesano	Modica	174	135	AA	Seminativo	5	1.670	2,59 €	0,86 €
C.da Montesano	Modica	174	135	AB	Uliveto	2	500	3,49 €	1,81 €
C.da Montesano	Modica	174	1231	AA	Seminativo	5	3.429	5,31 €	1,77 €
C.da Montesano	Modica	174	1231	AB	Uliveto	2	22.980	160,22 €	83,08 €
							28.579	171,61 €	87,52 €

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 Montesano, 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.

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 174 di Modica, Contrada Montesano, particella 1230 sub 1 ed in NCT al Foglio 174 Modica, particelle 186, 224, 135, 1231; sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata in virtù dei

seguenti titoli:

- **particelle 1230 sub 1, 1231, 135** per la quota di ½ in virtù dell'Atto di compravendita del 09.10.1985 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 05.11.1985 ai numeri da _____; in virtù dell'Atto di compravendita del 11.01.1993 a rogito del Notaio _____

PAGINA 2

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto E-N

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

Rosario Morello, trascritto a Ragusa il 03.02.1993 ai numeri ,

da potere di

1

a

Per la restante quota di 1/2 per successione in morte di

;

07.07.2015 ai numeri . I

figli

trascritta a Ragusa il

hanno

rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Modica del 13.06.2013;

- **particelle 186, 224** per l'intero della piena proprietà in virtù della successione Denuncia 397, Volume 238 Ufficio del Registro di Modica, in morte di

trascritta ai numeri ;

nonché per Atto di donazione e divisione del 17.12.1996 a rogito del Notaio Girolamo Renato Pulino, trascritto a Ragusa il 10.01.1997 ai numeri ed ai numeri –

, da potere di ,

6. Regolarità catastale

Per l'immobile è presente in atti l'elaborato planimetrico riportato in Figura 9, Protocollo RG0184010 del 27.09.2012.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 174 Modica, particella 1230 sub 1 è un fabbricato collabente cat. F2**, non è presente in atti la planimetria catastale.

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 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.

PAGINA 3

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto E-N

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



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 174 del Comune di Modica in provincia di Ragusa, Contrada Montesano, 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

I beni al Lotto EN sono situati 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.

Nell'elaborazione delle precedenti relazioni i CTU avevano descritto separatamente il Lotto E ed il Lotto N, non evidenziando la descrizione comune in entrambi i lotti del fabbricato collabente distinto in NCEU particella 1230 sub 1. Ho quindi riunito i due Lotti per rettificare questa discordanza.

I terreni sono distinti in due appezzamenti:

- appezzamento 1: particelle 1230, 1231 e 135 – Figure 6 e 7 nei pressi della SP 53;
- appezzamento 2: particelle 224, 186 – Figure 6 e 8, ubicato nei pressi del Lotto Q.

Gli appezzamenti 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 7,1 km si giunge all'appezzamento 1 con il fabbricato collabente e le particelle 1231 e 135. Figura 5, 6, 7.

Coordinate Latitudine 37°2'9.08"N - Longitudine 14°50'25.84"E

<https://maps.app.goo.gl/dZm2HuxaMqCLpxuE7>

L'appezzamento 1 è confinante con il Lotto P. Nel fabbricato collabente è presente una tettoia in cui alloggiavano i bovini di taglia piccola. Foto 3, 4.

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD
Relazione di stima Lotto E-N
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 4

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

Proseguendo sulla SP 53 per 200 m, sulla destra, si imbecca la strada vicinale che dopo 1 km conduce al Lotto Q confinante con il Lotto E. Figura 2, 3, 4.

Coordinate Latitudine 37°1'58.41"N - Longitudine 14°51'0.04"E

<https://maps.app.goo.gl/3Yj9CNyMAiLJLtC6A>

L'appezzamento 2 è confinante con il Lotto Q distinto in catasto al Foglio 174 Modica. Figura 4, 5, 6; ha una giacitura acclive con esposizione a sud, non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico. Foto 1, 2.

La superficie catastale complessiva del Lotto EN è pari a 56.549 mq.

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 56.549 mq, rilevata l'assenza di approvvigionamenti idrici e la discreta esposizione e giacitura; **il valore di stima del Lotto E è pari a €45.239,20.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, decurtato l'arrotondamento; **il valore netto del Lotto E è pari a €45.200,00.**

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	56.549	0,80 €	1,00	45.239,20 €
			Valore di stima	45.239,20 €
			arrotondamento	39,20 €
			Valore del Lotto	45.200,00 €
			costo produzione CdU	450,00 €

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto E-N

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 5

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

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