TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Fallimentare
Liquidazione Giudiziale

Fascicolo: **12-2025 RG CCI**

Giudice: **Dott. Claudio Maggioni**
Curatore: **Dott. Giovanna Scifo**
CTU: **Dott. Agronomo Simone Areddia**

Società in liquidazione: **OMISSIS**

rappresentata e difesa dall'**Avv.**

RELAZIONE LOTTO 1
STIMA DEL CTU

Ragusa, 09.09.2026

INDICE:

1. Premessa, incarico, rilievi e accertamenti
2. Individuazione del Lotto
3. Provenienza ventennale
4. Gravami
5. Regolarità catastale
6. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
7. Descrizione del Lotto
8. Attestazione Prestazione Energetica – APE
9. Certificato di destinazione urbanistica – CdU
10. Criterio di stima
11. Determinazione del valore del Lotto
12. Conclusioni
13. Allegati alla relazione del Lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

1. Premessa, incarico e sintesi relazione:

Con biglietto di cancelleria del **21.10.2025** il **Giudice Dott. Claudio Maggioni**, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore: **Dott. Giovanna Scifo**, ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Simone Areddia** CTU nella causa di Liquidazione giudiziale iscritta al fascicolo **12-2025 CCI NRG** del Tribunale di Ragusa contro la società

, rappresentata e difesa dall'**Avv.** .

La Dott.ssa Scifo nell'Istanza indica:

La S.r.l risulta proprietaria di uno stacco di terreno sito in C/da Iungi, di mq 600 ottenuto in concessione dal Comune di Scicli con atto trascritto a Ragusa il 09-11-2007 da notaio .

In detto terreno individuato al CT foglio 78 par.lla 598 (lotto 9/A dell'elaborato planimetrico della zona artigianale) doveva essere costruito un capannone ma ad oggi, come da informazioni presso l'ufficio ""Attività Produttive" del Comune di Scicli, risulta presentato solo il progetto e nessuna opera di intervento è stata effettuata.

L'amministratore unico signora risulta proprietario di 1/3 di terreno seminativo arboreo classe 4, censito al CT del Comune di Scicli al foglio 134 partt.lla 345 della superficie complessiva di are 35 e ca 50, proveniente da successione testamentaria di Voltura n.1192.1/2015.

Ho accettato l'incarico in data **22.10.2025**, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli in data **13.11.2025** ed ho effettuato l'accesso presso i beni in data **03.02.2026**.

Ho verificato le intestazioni catastali, le provenienze dei beni e la continuità delle trascrizioni per i beni individuati nei **due lotti individuati**.

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la durata di un anno, ho verificato le tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Scicli e provvederò alla richiesta del CdU prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.

Vista la mancanza di fabbricati oggetto di pignoramento, non è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica.

Rimango a disposizione per l'acquisizione del CdU solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovranno essere allegati).

Ho elaborato la presente relazione generale e le relazioni per i **due lotti individuati**, oltre gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

2. Individuazione del Lotto:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, coordinando con le indicazioni del Curatore, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali, accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali.

Il Lotto 1 è così identificato:

Lotto 1: Piena proprietà di area edificabile di 600 mq in Zona attrezzata per insediamento attività artigianali e di piccola e media impresa in Scicli Contrada Zagarone – Via Giovanni Agnelli; al catasto terreni Foglio 78 particella 598.

Catasto Terreni NCT Scicli Foglio 78, C.da Zagarone – Via Giovanni Agnelli

Catasto	Comune - sezione	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
Terreni	Scicli	78	598	Vigneto	1	600	9,61 €	2,48 €
						600	**9,61 €**	**2,48 €**

3. Provenienza ventennale

Il bene sito in Contrada Zagarone – Via Giovanni Agnelli nella Zona artigianale di Scicli, **al Foglio 78 particella 598 della superficie di 600 mq**, è posseduto in piena proprietà dalla società

in virtù dell'Atto di Cessione in proprietà dell'area destinata alla costruzione di opifici artigianali in Scicli località Jungi a rogito del Notaio

in Scicli del 15.10.2007, Repertorio 35456, **trascritto a Ragusa il 09.11.2007 ai numeri 24943 – 15050**, per cessione da potere del Comune di Scicli CF 00080070881. Nell'Atto di cessione sono riportati tutte le prescrizioni e gli oneri integralmente richiamati per il trasferimento del presente bene. Allegato 08 Lotto 1 atto RP 15050 – 2007.

All'Ente dante causa il bene è derivato dal frazionamento della particella 449, della superficie complessiva di 2.411 mq. Allegato 06 Lotto 1 - Visura f 78 p 598 Scicli al 03-11-2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

4. Gravami

Ho verificato all'Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti, come da visure catastali e ispezioni ipotecarie in allegato:

- 06 Lotto 1 - Visura f 78 p 598 Scicli al 03-11-2025
- 07 Lotto 1 elenco ispezioni ipotecarie Scicli 78-598

1. *TRASCRIZIONE del 27/10/2004 - Registro Particolare 13075 Registro Generale 22967 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 16580 del 30/09/2004 ATTO TRA VIVI - PRECISAZIONE DATI CATASTALI Nota disponibile in formato elettronico*
2. *TRASCRIZIONE del 09/11/2007 - Registro Particolare 15050 Registro Generale 24943 Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35456/9230 del 15/10/2007 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico*
3. *ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 5634 Registro Generale 22935 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 43857/2009 del 19/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico*
4. *ISCRIZIONE del 03/07/2013 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 9453 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 5978/2013 del 02/07/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico*
5. *ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 1832 Registro Generale 12620 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1188/2015 del 24/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73*
6. *ISCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 2446 Registro Generale 13392 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2016 del 28/09/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico*
7. *ISCRIZIONE del 30/03/2018 - Registro Particolare 705 Registro Generale 5051 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 9/2018 del 27/03/2018 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

5. Regolarità catastale

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la continuità catastale. Allegato 06 Lotto 1 - Visura f 78 p 598 Scicli al 03-11-2025

Come riportato nell'estratto di mappa alle Figure 1 e 2 dell'allegato planimetrico il bene **al Foglio 78 Scicli particella 598** è ubicato ad ovest tra la Via Giovanni Agnelli ad angolo nord con la Via M. Biagi, ad est con la particella 834 ed a sud con la particella 602.

6. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

La destinazione urbanistica della particella 598 del Foglio 78 Scicli, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Scicli, ricade nella **ZTO D1 - Aree esistenti per piccola e media industria, artigianato**.

In quanto alla **regolarità edilizia** non sono presenti fabbricati nel Lotto.

La destinazione urbanistica delle particelle 3207 e 3208 del Foglio 134 Scicli, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Scicli, ricade nella **ZTO E6 – Zone agricole irrigue**, nell'ambito del Piano Paesaggistico Regionale ricade nei **Regimi Normativi - Contesto 10d**; per i Beni Paesaggistici ricade nelle **Aree fiumi 150 m** (art.142, lett. c, D.lgs.42/04); secondo il P.A.I. ricade **in parte nel Sito di Attenzione Idraulica** ed **in parte nell'area a Rischio Idraulico - R4**.

In quanto alla **regolarità edilizia** non sono presenti fabbricati nel Lotto.

7. Descrizione del Lotto:

Piena proprietà di area edificabile di 600 mq in Zona attrezzata per insediamento attività artigianali e di piccola e media impresa in Scicli Contrada Zagarone – Via Giovanni Agnelli; al catasto terreni Foglio 78 particella 598. Estratto di mappa Figura 1.

Il bene al Lotto 1 è situato alla periferia sud del Comune di Scicli, nella zona artigianale di Contrada Zagarone. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 1, 2.

L'area è raggiungibile percorrendo la Via Ignazio Emmolo in direzione sud fino ad incrociare il Viale del Lavoro. Percorso questo e superato il secondo incrocio si giunge in Via M. Biagi, svoltando a destra il bene è ubicato ad angolo con la Via Giovanni Agnelli. Figure 3, 4, 6, 7. Foto 3, 4.

L'area edificabile confina a nord con la Via M. Biagi, ad ovest con la Via Giovanni Agnelli, a sud con la particella 602 ove insiste un capannone adibito a carrozzeria, ad est con la particella 834 ove insiste un capannone in corso di costruzione. Figure 2, 4, 5, 7. Foto 4, 5, 6, 7, 8.

Coordinate: 36°46'38.3"N 14°41'32.3"E - 36.777292, 14.692315
https://maps.app.goo.gl/9XdqYk1AijmkHxhQ8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

Con richiesta accesso agli atti Protocollo n.0000921 del 12/01/2026, in qualità di CTU, ho chiesto la verifica delle pratiche di progetto edilizie inerenti il bene oggetto di accertamento ed individuato nell'estratto di mappa in allegato, sito nella Zona artigianale del Comune di Scicli in Via Giovanni Agnelli, nonché i vincoli esistenti e gli obblighi relativi alla cessione, al fine di assolvere il mandato nell'indicare la corretta valutazione del fondo sito in Scicli Via Giovanni Agnelli, Foglio 78 particella 598 intestata a .

Con riscontro nota del 27.01.2026 relativa al prot.921 del 12.01.2026, il Responsabile del Settore VIII Edilizia Privata e Sviluppo Economico del Comune di Scicli ha rappresentato:

- *in data 15/10/2007 - Repertorio 35456 - raccolta 92330 è stata concessa in proprietà alla Sig.ra nella qualità di Amministratore Unico della società , l'area fabbricabile Lotto n.9/A di mq 600 - Foglio 78 - P.la 598 destinata alla costruzione di opifici artigiani ni C.da Zagarone:*
- *la ditta con nota prot. n. 5769 del 24/02/2005 e integrazione nota prot. n. 21848 del 01/08/2005 ha presentato li progetto per la costruzione di un edificio da adibire a studi televisivi e radiofonici;*
- *il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia ma la concessione non è stata ritirata dalla Ditta;*
- *in data 07/12/2023 con nota prot. 46494 la Ditta è stata invitata a presentare al Comune "Il Progetto esecutivo delle opere da realizzare" pena la rescissione del contratto di concessione, nota non riscontrata;*
- *per quanto di competenza di questo Settore non vi sono vincoli esistenti;*
- *la delibera di C.C. n 101 del 10/08/2000 e ss.mm.ii. stabilisce gli obblighi dei concessionari.*

L'area è libera da immobili ed è soggetta ai vincoli delle aree destinate ad attività produttive e terziarie. Allegato 09 Lotto 1 delibera 101 del 10-08-2000.

Come riportato nell'allegato 10 Lotto 1 delibera 141 del 22-12-2025:
Lotto 9/A mq. 600,00 foglio 78 p.lla 598 – Tele Radio Mondo Centrale (da informazioni assunte per il tramite del CTU nominato presentatosi in ufficio nei giorni scorsi, è emerso che è in corso la vendita giudiziaria).
Si rappresenta che i superiori lotti, ancorché non edificati o parzialmente edificati, risultano di proprietà delle ditte a fianco indicate in virtù degli atti di cessione rispettivamente stipulati.

8. Attestazione Prestazione Energetica – APE

Rilevato che non sono presenti fabbricati nel Lotto, non sono dovuti costi per la produzione dell'APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

9. Certificato di destinazione urbanistica – CdU

Come da Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il costo per la produzione del CdU è pari a **€.500,00**, tale costo *sarà posto a carico dell'aggiudicatario, ciò dovrà essere tenuto in considerazione dal delegato in sede di comunicazione all'aggiudicatario dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento*.

Il Certificato di destinazione urbanistica ha la durata di un anno, **rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE e l'acquisizione del CdU solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovranno essere allegati).**

10. Criterio di stima

Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Scicli**, con riferimento a quello edilizio della zona artigianale, tenendo conto del valore dell'area edificabile al netto dei costi relativi alla progettazione, oneri edificatori e costruzione.

11. Determinazione del valore del bene Lotto:

Per la determinazione del valore del bene ho tenuto conto della superficie edificabile pari a 600 mq, valutata al prezzo di 60 €/mq.

Il valore di stima del lotto 1 è pari a €.36.000,00.

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale plla 598 – zona artigianale	600,00	60,00 €	36.000,00 €
		Valore di stima Lotto 1	**36.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9

12. Conclusioni

Nella relazione del Lotto sono riportati in dettaglio: individuazione catastale, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, documentazione necessaria per il trasferimento del bene, calcolo del valore di vendita.

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

Il valore di vendita della piena proprietà del Lotto 1 è pari ad €. 36.000,00.

Rilevata l'assenza di fabbricati non ci sono costi per la redazione dell'attestato APE. Il costo presumibile per la produzione del CdU per il Lotto 1 è pari a **€. 500,00**.

13. Allegati alla relazione del Lotto:

Fanno parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

02 relazione Lotto 1 CTU 12 2025 RG CCI
03 allegato planimetrico e fotografico Lotto 1 CTU 12 2025 RG CCI
04 relazione con dati sensibili oscurati Lotto 1 CTU 12 2025 RG CCI
05 allegato planimetrico e fotografico con dati sensibili oscurati Lotto 1 CTU 12 2025 RG CCI
06 Lotto 1 - Visura f 78 p 598 Scicli al 03-11-2025
07 Lotto 1 elenco ispezioni ipotecarie Scicli 78-598
08 Lotto 1 atto RP 15050 – 2007
09 Lotto 1 delibera 101 del 10-08-2000
10 Lotto 1 delibera 141 del 22-12-2025

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Ragusa, 09.09.2026

IL CTU

Dott. Agronomo Simone Areddia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77af7efa9a8fb8b9