

## LOTTO 10.

### a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della società ----- di un fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Baglio, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO TERRENI ACATE								
Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Qualità Classe	Consist.	Superficie catastale Ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
32	172			SEMINATIVO 3		01 58 50	Euro 45,02	Euro 13,92
32	173			FABB DIRUTO		00 00 28		
32	174			SEMINATIVO 3		00 36 60	Euro 10,40	Euro 3,21
32	185			SEMIN ARBOR 2		00 21 30	Euro 8,80	Euro 4,95
32	186			SEMINATIVO 3		00 11 20	Euro 3,18	Euro 0,98
32	191			SEMINATIVO 3		00 29 30	Euro 8,32	Euro 2,57
32	192			VIGNETO 3		00 16 00	Euro 13,22	Euro 6,20
32	193			SEMINATIVO 3		00 13 00	Euro 3,69	Euro 1,14
32	259			SEMIN ARBOR 2		00 39 50	Euro 16,32	Euro 9,18

Confinante con S. P. 97, con la Via Fondo Baglio e con proprietà di terzi.

La proprietà dell'area è pervenuta alla società proprietaria mediante atto di compravendita del 23/12/1996, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino n° repertorio 25737, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 13/01/1997, reg. generale 479, reg. particolare 444 (v. alleg.9, titolo 36).

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle del presente lotto ricadono nella zona denominata E1, normata come segue: "Zona E1 - Aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (applic. Art. 22 della L.R. 71/78).

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; in queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia), e sono ammessi interventi descritti ai punti a), b), c) e d) della parte introduttiva del capitolo IX. Gli interventi di cui ai punti a) dovranno rispettare le seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima  $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$  b) altezza massima  $H_m = 7,00 \text{ m.}$  c) numero piani fuori terra  $N = 2$  d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m. e) distanza minima dai confini ineditati = 7,50 m. f) lotto minimo  $S_{mm} = 10.000 \text{ mq.}$  g) rapporto di copertura  $Re = 1/100 \text{ mq./mq.}$  Gli interventi di cui al punto b) dovranno rispettare le



seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima  $I_f = 0,05 \text{ mc./mq.}$  b) altezza massima  $H_m = 7,00 \text{ m.}$  c) numero piani fuori terra  $N = 2$  d) distanza minima tra abitazioni =  $15,00 \text{ m.}$  e) distanza minima dai confini ineditati =  $7,50 \text{ m.}$  f) lotto minimo  $S_{mm} = 5.000 \text{ mq.}$  rapporto di copertura  $Re = 1/50 \text{ mq./mq.}$  Gli interventi di cui al punto c) dovranno rispettare le seguenti limitazioni (art.6 L.R. 31.5.94 N° 17): a) rapporto di copertura ( $R_c$ ) non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi fra fabbricati non inferiori a  $20 \text{ m.}$ ; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art 26 del D.P.R. 16.12.92 N° 495; d) parcheggio in misura non inferiore ad  $1/5$  dell'area interessata; e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della legge regionale 78/56. Gli edifici a destinazione residenziale, avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno  $50 \text{ cm.}$ ; il volume edificato per la realizzazione di detto zoccolo di sopraelevazione è escluso dal conteggio del volume edificato ai fini del calcolo della cubatura. (.....parte soppressa secondo le prescrizioni del D.A. di approvazione del P.R.G.). Sono ammesse ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente in fabbricati al servizio dell'agricoltura. In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni. È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico. Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono non inferiori a quelle stabilite dal D.I. 1/4/68 N° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada. (D.L. 30/4/92 N° 285 e D.L. 10/9/93 N° 360). (P) "zone di detenzione e distribuzione di presidi sanitari". Nelle aree così individuate nelle planimetrie di piano, che mantengono tutte le caratteristiche della zona di appartenenza sono ammessi altresì fabbricati per il ricovero e la distribuzione di presidi sanitari per l'agricoltura, nei limiti di utilizzo urbanistico fissati per ciascuna zona".

I dati inerenti il presente lotto riportati nel C.D.U. sono riassunti nella tabella seguente (v. certificato di destinazione urbanistica, alleg.7).

<b>Lotto 10</b> <b>Identificazione: Terreno</b> <b>Indirizzo: C.da Baglio, Acate</b>
--



Foglio	P.lla	Superficie		Zona PRG	Vincolo ENAC	Zone di limitazione per la presenza di discariche e altre fonti attrattive di fauna	Fascia di rispetto stradale
32	172	15850		E1	15850	15850	730,7
32	173	28		E1	28	28	
32	174	3660		E1	3660	3660	261,3
32	185	2130		E1	2130	2130	
32	186	1120		E1	1120	1120	
32	191	2930		E1	2930	2930	208,9
32	192	1600		E1	1600	1600	
32	193	1300		E1	1300	1300	1300
32	259	3950		E1	3950	3950	3950
	Totali	<b>32568</b>		<b>32568</b>	<b>32568</b>	<b>32568</b>	<b>6450,9</b>

**b) sommaria descrizione del bene:**

Il fondo, di forma regolare, presenta giacitura pianeggiante e buone caratteristiche colturali.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 32568. Sono presenti impianti serricoli con vigneti per la produzione di uva da tavola estesi circa mq 21876, una cisterna fuori terra in cemento armato, un vaso per accumulo idrico, di superficie pari a circa mq 330, n.3 pozzi trivellati, un piccolo locale pompe. Il fondo è inoltre dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria in PE parzialmente interrata. Si precisa che il F.R. diruto individuato con la p.lla 173 del F° 32 risulta di fatto non esistente (v. alleg.1 foto nn. 79-83, alleg.3 foto aerea e alleg.5 estratto di mappa).

**c) stato di possesso del bene:**

Non si sono riscontrati, per il presente lotto, contratti di locazione o altri titoli a favore di terzi.

**d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non risulta l'esistenza di formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:**

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° luglio 2011 ai nn.11698/2436, per un importo di euro 1.125.000,00 (sorte capitale di euro 750.000) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a.,



con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro ----- , nato a

3. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 maggio 2017 ai nn.6786/1054, per un importo di euro 40.000,00 (sorte capitale di euro 19.700,61) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro -----

4. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 ottobre 2017 ai nn.15106/2590, per un importo di euro 200.000,00 (sorte capitale di euro 105.661,74) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro -----

5. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 febbraio 2018 ai nn.2938/2162, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro ----- ,

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

L’acquirente del fondo dovrà provvedere a denunciare al catasto il locale pompe realizzato sulla p.lla 172 del F°32, nonché perfezionare la regolarizzazione dei pozzi trivellati con una spesa che si stima in € 2.000,00.

**g) attestazione di prestazione energetica:**

Per il presente immobile non sussiste l’obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l’attestato



di prestazione energetica (A.P.E.).

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

L'area risulta comodamente accessibile con mezzi meccanici sia dalla S.P. 97 che dalla Via Fondo Baglio. La superficie complessiva del fondo è pari a circa mq 32568 (Ha 3,257).

Per la stima del bene si utilizza il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto riferimento alle rilevazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/Valori+agricoli+medi+Sicilia>); alla Banca dati dei valori fondiari pubblicata dal CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondario/banca-dati>); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fondi agricoli è la superficie catastale.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) si attribuisce all'unità di superficie il valore unitario di € 38.000,00/Ha.

Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 10 risulta pari a:

$$\text{Ha } 3,257 \times \text{€}/\text{Ha } 38.000,00 = \text{€ } 123.800,00.$$

A tale importo si applica un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, pari a € 18.600,00. Occorre inoltre detrarre la spesa per denuncia al catasto del F.R. e regolarizzazione dei pozzi, pari a €2.000,00

**i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:**

Il valore finale del lotto 10 risulta pertanto pari a:



€ 123.800,00 - € 18.600,00 - € 2.000,00= € **103.200,00**.

**l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del**

**bene:**

Il bene risulta di proprietà della società -----per la quota di 1/1.

