

LOTTO 15.**a) identificazione del bene:**

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

CATASTO TERRENI ACATE								
Foglio	P.lla	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie catastale Ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
20	32			AGRUMETO 1	00 02 30		Euro 14,97	Euro 3,21
20	33		AA	AGRUMETO 2	00 20 05	D1	Euro 92,16	Euro 25,89
			AB	PASCOLO 2	00 00 05		Euro 0,01	Euro 0,01
20	34			PASCOLO 2	00 00 40		Euro 0,04	Euro 0,01
20	35			AGRUMETO 1	00 03 00		Euro 19,52	Euro 4,18
20	38		AA	AGRUMETO 2	00 16 99	D1	Euro 78,09	Euro 21,94
			AB	PASCOLO ARB U	00 03 71		Euro 0,57	Euro 0,67
20	56		AA	CARRUBETO 2	00 50 70		Euro 26,18	Euro 14,40
			AB	AGRUMETO 1	00 25 00		Euro 162,68	Euro 34,86
20	57			AGRUMETO 1	00 17 80		Euro 115,83	Euro 24,82
20	85			AGRUMETO 1	00 76 00		Euro 494,56	Euro 105,98
20	86			AGRUMETO 2	00 18 90	D1	Euro 86,87	Euro 24,40
20	87			ULIVETO 3	00 25 30		Euro 5,88	Euro 5,23
20	101		AA	SEMIN IRRIG 2	00 04 94		Euro 10,59	Euro 2,55
			AB	ULIVETO 3	00 25 84		Euro 6,01	Euro 5,34
			AC	CARRUBETO 1	00 02 82		Euro 1,75	Euro 0,80
20	102			AGRUMETO 3	00 18 40	A1	Euro 55,12	Euro 20,91
20	103			AGRUMETO 3	00 00 31		Euro 1,15	Euro 0,35
20	104		AA	SEMIN ARB 1	00 08 78		Euro 4,53	Euro 2,04
			AB	ULIVETO 3	00 38 62		Euro 8,98	Euro 7,98
20	105		AA	SEMIN ARB 1	00 00 81		Euro 0,42	Euro 0,19
			AB	ULIVETO 3	00 06 99		Euro 1,62	Euro 1,44
20	106		AA	SEMIN ARB 1	00 03 28		Euro 1,69	Euro 0,76
			AB	ULIVETO 3	00 21 22		Euro 4,93	Euro 4,38
20	128		AA	SEMIN IRRIG 2	00 02 53		Euro 5,42	Euro 1,31
			AB	AGRUMETO 1	00 27 97		Euro 182,01	Euro 39,00
20	224			AGRUMETO 3	00 51 10		Euro 171,54	Euro 58,06
20	231		AA	CARRUBETO 1	00 02 40		Euro 1,49	Euro 0,68
			AB	AGRUMETO 1	00 30 00		Euro 195,22	Euro 41,83
20	232			AGRUMETO 1	00 31 50		Euro 204,98	Euro 43,92
20	233		AA	SEMIN ARB 1	00 02 30		Euro 1,19	Euro 0,53
			AB	ULIVETO 3	00 05 20		Euro 1,21	Euro 1,07
20	234		AA	SEMIN ARB 1	00 03 58		Euro 1,85	Euro 0,83
			AB	ULIVETO 3	00 04 32		Euro 1,00	Euro 0,89
20	235			PASCOLO 2	00 00 40		Euro 0,04	Euro 0,01
20	236			PASCOLO 2	00 00 50		Euro 0,05	Euro 0,01



20	237			AGRUMETO 1	00 03 10		Euro 20,17	Euro 4,32
20	238			AGRUMETO 1	00 03 10		Euro 20,17	Euro 4,32
20	239			AGRUMETO 1	00 03 40		Euro 22,13	Euro 4,74
20	240			AGRUMETO 1	00 03 50		Euro 22,78	Euro 4,88
20	241			AGRUMETO 1	00 03 90		Euro 25,38	Euro 5,44
20	63			AGRUMETO 3	00 85 70	C1	Euro 287,69	Euro 97,37
20	65			AGRUMETO 2	00 02 70		Euro 13,39	Euro 3,49
20	66			AGRUMETO 2	00 35 60		Euro 176,50	Euro 45,96
20	67			AGRUMETO 2	00 59 30		Euro 294,01	Euro 76,56
20	88			AGRUMETO 2	00 94 80		Euro 470,02	Euro 122,40
20	89			FABB DIRUTO	00 00 48			
20	90		AA	AGRUMETO 3	00 27 51	C1	Euro 92,35	Euro 31,26
			AB	PASCOLO ARB U	00 05 99		Euro 0,93	Euro 1,08
20	107		AA	AGRUMETO 2	00 22 73		Euro 112,70	Euro 29,35
			AB	PASCOLO 2	00 04 87		Euro 0,45	Euro 0,13
20	108			AGRUMETO 2	01 40 00		Euro 694,12	Euro 180,76
20	175			AGRUMETO 2	00 06 00		Euro 29,75	Euro 7,75
20	210			AGRUMETO 2	00 07 60		Euro 37,86	Euro 9,81
20	220			AGRUMETO 2	00 02 40		Euro 11,90	Euro 3,10
20	223			AGRUMETO 3	00 80 20	D1	Euro 269,23	Euro 91,12

La proprietà dei mappali 38, 56, 57, 87, 101, 105, 128, 236, 238, 239, 32, 33, 85, 86, 102, 103, 104, 106, 224, 34, 35, 231, 232, 233, 234, 235, 237, 240, 241 del F°20 è pervenuta al Sig----- mediante atto di compravendita

La proprietà dei mappali 63, 65, 66, 67, 88, 89, 90, 107, 108, 175, 210, 220, 223 del F°20 è pervenuta al Sig -----mediante atto di compravendita

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle del presente lotto ricadono nella zona denominata E3, normata come segue: *“Zona E3 – Aree agricole con particolare pregio ambientale e con vincoli idrogeologici*

Comprende aree di interesse naturale e paesaggistico, con prevalenza di antiche coltivazioni mediterranee, e destinate all’esercizio dell’attività agricola e delle attività connesse con l’uso agricolo del territorio, ricadenti nella piana alluvionale del Dirillo. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto: (concessione edilizia). Vi sono ammessi interventi descritti ai punti b), d) della part² introduttiva del capitolo IX. Gli interventi di



cui al punto b) dovranno rispettare le seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima $I_f = 0,03$ mc./mq. b) altezza massima $H_m = 4,50$ m. c) numero piani fuori terra $N = 1$ d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m. e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m. f) lotto minimo $S_{mm} = 10.000$ mq. Sono ammesse ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente in fabbricati al servizio dell'agricoltura. 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, saranno non inferiori a quelle stabilite dal D.I. 1/4/1968 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)".

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

Lotto 15											
Identificazione: Terreno											
Indirizzo: C.da Santissimo, Acate											
Foglio	P.lla	Superficie		Zona PRG	Vincolo ENAC	Zona di limitazione per la presenza di discariche e altre fonti attrattive di fauna	Fascia di inedificab. assoluta	Vincolo Paesagg. (150 ml. Dagli argini dei fiumi)	Vincolo idrogeol.	Fascia di rispetto stradale	Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschim.
20	32	230		E3	230	230	16,5	230	230		
20	33	2010		E3	2010	2010		2010	2010		
20	34	40		E3	40	40	12,7	40	40		
20	35	300		E3	300	300		300	300		
20	38	2070		E3	2070	2070		2070	2070		
20	56	7570		E3	7570	7570		6030,3	7570		
20	57	1780		E3	1780	1780		1414,6	1780		
20	85	7600		E3	7600	7600			7600		
20	86	1890		E3	1890	1890			1890		
20	87	2530		E3	2530	2530			2530		
20	101	3360		E3	3360	3360			3360		
20	102	1840		E3	1840	1840			1840		
20	103	31		E3	31	31			31		
20	104	4740		E3	4740	4740			4740		
20	105	780		E3	780	780			780		
20	106	2450		E3	2450	2450			2450		
20	128	3050		E3	3050	3050			3050	39	
20	224	5110		E3	5110	5110			5110	247,3	



20	231	3240		E3	3240	3240			3240		
20	232	3150		E3	3150	3150			3150	852,7	
20	233	750		E3	750	750			750		
20	234	790		E3	790	790			790		
20	235	40		E3	40	40	14,8	40	40		
20	236	50		E3	50	50	22,6	50	50		
20	237	310		E3	310	310		310	310		
20	238	310		E3	310	310		310	310		
20	239	340		E3	340	340		340	340		
20	240	350		E3	350	350		350	350		
20	241	390		E3	390	390		390	390		
20	63	8570		E3	8570	8570			8570		
20	65	270		E3	270	270			270		
20	66	3560		E3	3560	3560			3560		
20	67	5930		E3	5930	5930			5930		
20	88	9480		E3	9480	9480			9480		
20	89	48		E3	48	48			48		
20	90	3350		E3	3350	3350			3350		
20	107	2760		E3	2760	2760			2760	116,5	
20	108	14000		E3	14000	14000			14000	114,8	554,4
20	175	600		E3	600	600		56,3	600		
20	210	760		E3	760	760			760		
20	220	240		E3	240	240		31,5	240		
20	223	8020		E3	8020	8020			8020		
	Totale	114689		114689	114689	114689	66,6	13972,7	114689	1370,3	554,4

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo, di forma irregolare, si trova ai piedi di un versante collinare e presenta una giacitura con moderata pendenza, risultando per gran parte sistemato a terrazzamenti. L'area risulta compresa tra la strada comunale Belvedere, dalla quale ha accesso, e l'alveo del Torrente Acate Dirillo.

L'intera superficie è coltivata ad agrumeto, ad eccezione di una porzione pari a circa mq 15000 sulla quale è impiantato un uliveto. Il fondo è dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria in PE parzialmente interrata ed è servito dalla rete di distribuzione idrica (presa n.12/40) del Consorzio di Bonifica di Ragusa. Sulla p.lla 63 del F°20 è presente un F.R. con superficie coperta di circa mq 58 (v. alleg.2.12 planimetria) ed un rudere, entrambi non censiti. La p.lla 103 del F° 20, ex F.R. (non più esistente), risulta oggi agrumeto. Infine



il F.R. diruto censito alla p.lla 89 del F°20 non è più esistente. Sulla p.lla 108 del F°20 si trova una cisterna cilindrica fuori terra in c.a. della superficie di circa mq 50, mentre sulla p.lla 101 del F°20 è presente un invaso per accumulo idrico della superficie di circa mq 300 (v. alleg.1 foto nn. 105-117, alleg.3 foto aerea e alleg.5 estratto di mappa).

c) stato di possesso del bene:

Tutte le particelle del presente lotto, ad eccezione del mappale 89 del F°20, risultano concesse in affitto al Sig. ----- (figlio dell'esecutato-----), in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 06/02/2017 con il Sig----- (esecutato) e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittoria

Nel prospetto seguente si specifica quali sono le particelle del lotto 15 oggetto di affitto.

Lotto 15, C.da Santissimo, Acate				
Foglio	P.lla	Sub	Sup. Catastale	Stato
20	32		230	Affitto
20	33		2010	Affitto
20	34		40	Affitto
20	35		300	Affitto
20	38		2070	Affitto
20	56		7570	Affitto
20	57		1780	Affitto
20	85		7600	Affitto
20	86		1890	Affitto
20	87		2530	Affitto
20	101		3360	Affitto
20	102		1840	Affitto
20	103		31	Affitto
20	104		4740	Affitto
20	105		780	Affitto
20	106		2450	Affitto
20	128		3050	Affitto
20	224		5110	Affitto
20	231		3240	Affitto
20	232		3150	Affitto
20	233		750	Affitto
20	234		790	Affitto
20	235		40	Affitto
20	236		50	Affitto
20	237		310	Affitto
20	238		310	Affitto
20	239		340	Affitto
20	240		350	Affitto



20	241		390	Affitto
20	63		8570	Affitto
20	65		270	Affitto
20	66		3560	Affitto
20	67		5930	Affitto
20	88		9480	Affitto
20	89		48	
20	90		3350	Affitto
20	107		2760	Affitto
20	108		14000	Affitto
20	175		600	Affitto
20	210		760	Affitto
20	220		240	Affitto
20	223		8020	Affitto

Il contratto ha durata quindicennale e si ritiene sia opponibile alla procedura essendo stato registrato anteriormente al pignoramento (v. contratto 1 alleg.10).

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

Ad eccezione del richiamato contratto di affitto non risulta l'esistenza di formalità o vincoli 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 -----

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 -----,



Vittoria, codice fiscale 00982180887

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:

Tutti i descritti manufatti edilizi presenti sul fondo risultano edificati anteriormente al settembre 1967. Occorrerà tuttavia denunciarli al Catasto Fabbricati con una spesa che si stima pari ad € 3.000,00, comprensiva di spese amministrative, spese tecniche, Cassa Previdenza e IVA.

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 accessibile con mezzi meccanici dalla Strada comunale Belvedere. La superficie complessiva del fondo è pari a circa mq 111989 (Ha 11,199). Accorpendo a ciascuna coltura praticata sul fondo la rispettiva quota parte di aree per viabilità interna e/o aree inutilizzate per scarpate o altro, si può suddividere la superficie complessiva in relazione alle colture praticate nel modo seguente:

- Ha 9,399 agrumeto;
- Ha 1,800 uliveto.



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), nonché del contratto di affitto in essere, si attribuisce all'unità di superficie delle coltivazioni a uliveto il valore unitario di € 25.000,00/Ha. Si attribuisce all'agrumeto il valore unitario di € 30.000,00/Ha. Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 15 risulta pari a:

$$\text{Ha } 9,399 \times \text{€}/\text{Ha } 30.000,00 + \text{Ha } 1,800 \times \text{€}/\text{Ha } 25.000,00 = \text{€ } 327.000,00.$$

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 € 49.000,00. Occorre inoltre detrarre la spesa stimata per la regolarizzazione catastale dei F.R., pari a € 3.000,00.

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

Il valore finale del lotto 15 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 327.000,00 - \text{€ } 49.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 275.000,00.$$

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

Il bene risulta di proprietà del Sig. ----- per la quota di 1/1.

