

LOTTO 13.**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
25	2		AA	PASCOLO 2	00 00 35		Euro 0,03	Euro 0,01
			AB	AGRUMETO 2	00 06 50		Euro 32,23	Euro 8,39
25	7			FABB RURALE	00 05 60			
25	43			AGRUMETO 2	00 06 25		Euro 30,99	Euro 8,07
25	156			AGRUMETO 2	00 15 32		Euro 75,96	Euro 19,78
25	258			AGRUMETO 2	00 29 47		Euro 146,11	Euro 38,05
25	413		AA	AGRUMETO 2	01 34 46		Euro 666,65	Euro 173,61
			AB	PASCOLO ARB U	00 06 52		Euro 1,01	Euro 1,18
25	414			AGRUMETO 2	01 44 87		Euro 718,26	Euro 187,05
25	415			AGRUMETO 2	00 67 51		Euro 334,71	Euro 87,17
25	416			AGRUMETO 2	00 50 71		Euro 251,42	Euro 65,47
25	419			AGRUMETO 2	00 08 08		Euro 40,06	Euro 10,43
25	421			AGRUMETO 2	00 16 54	A; C1	Euro 75,94	Euro 21,36
25	422			AGRUMETO 2	00 03 15	A; C1	Euro 14,46	Euro 4,07
25	423			AGRUMETO 2	00 12 58		Euro 62,37	Euro 16,24
25	424			AGRUMETO 2	00 08 85		Euro 43,88	Euro 11,43
25	425		AA	SEMIN IRRIG 1	00 00 11		Euro 0,28	Euro 0,07



			AB	AGRUMETO 2	00 00 19		Euro 0,94	Euro 0,25
25	426			AGRUMETO 2	00 04 86		Euro 24,10	Euro 6,27
25	427			AGRUMETO 2	00 09 66		Euro 47,89	Euro 12,47
25	429			PASCOLO ARB U	00 03 11		Euro 0,48	Euro 0,56
25	430			PASCOLO 2	00 00 10		Euro 0,01	Euro 0,01

La proprietà del bene è pervenuta al Sig -----

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle del presente lotto ricadono parzialmente in area destinata a “Strada di Piano” ed in parte 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 parte 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 13										
Identificazione: Terreno										
Indirizzo: C.da Santissimo, Acate										
Foglio	P.lla	Superficie	Strada di piano	Zona PRG	Vincolo ENAC	Zone di limitazione per la presenza di discariche e altre fonti attrattive di fauna	Fascia di inedificabilità assoluta	Vincolo Paesaggistico (150 ml. Dagli argini dei fiumi)	Vincolo idrogeologico	Fascia di rispetto stradale
25	2	685		E3	685	685	492,7	685		
25	7	560	0,1	E3 per 559.9	559,9	559,9			559,9	252,3
25	43	625		E3	625	625			394,1	267,3
25	156	1532		E3	1532	1532		1532		
25	258	2947		E3	2947	2947		541,7	2337	
25	413	14098		E3	14098	14098	200,2	617,3		
25	414	14487		E3	14487	14487	37,7	5771,6	737,4	
25	415	6751		E3	6751	6751		3628,7	1671,5	
25	416	5071		E3	5071	5071	940,2	5071		
25	419	311		E3	311	311				
25	421	1654		E3	1654	1654				
25	422	315		E3	315	315				
25	423	1258	58,5	E3 per 1199.6	1258	1258				576,4
25	424	885	2,8	E3 per 882.3	885	885			1,9	201,8
25	425	30		E3	30	30			29,4	
25	426	486	0,6	E3 per 485.3	486	486				359
25	427	966		E3	966	966		966		
25	429	745,6		E3	754,6	754,6	542,7	754,6		
25	430	10		E3	10	10	0,5	10		
Totale		53425,5	62	53363,6	53425,5	53425,5	2214	19577,9	5731,2	1656,8

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo, di forma regolare, si trova ai piedi di un versante collinare e presenta una giacitura quasi pianeggiante. L'area confina alle due estremità con la strada comunale Belvedere e con l'alveo del Torrente Acate Dirillo e risulta interamente coltivata ad agrumeto.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 53479. 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.13/27) del Consorzio di Bonifica di Ragusa. E' inoltre presente, sulla p.lla 7 del F°25, un piccolo fabbricato rurale con superficie coperta pari a circa mq 38 (v. alleg.1 foto nn. 96-99, alleg.2.11 planimetria, 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 fabbricato rurale censito alla p.lla 7 del F°25, 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 13 oggetto di affitto.

Lotto 13, C.da Santissimo, Acate				
Foglio	P.lla	Sub	Sup. Catastale	Stato
25	2		685	Affitto
25	7		560	
25	43		625	Affitto
25	156		1532	Affitto
25	258		2947	Affitto
25	413		14098	Affitto
25	414		14487	Affitto
25	415		6751	Affitto
25	416		5071	Affitto
25	419		808	Affitto
25	421		1654	Affitto
25	422		315	Affitto
25	423		1258	Affitto
25	424		885	Affitto
25	425		30	Affitto
25	426		486	Affitto
25	427		966	Affitto
25	429		311	Affitto
25	430		10	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 -----, ;

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:

Il fabbricato rurale risulta edificato anteriormente al settembre 1967. Tuttavia occorre provvedere alla denuncia dello stesso al Catasto Fabbricati, per la quale si stima una spesa di € 1.000,00, 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 53479 (Ha 5,348).

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 dell'agrumeto il valore unitario di € 32.000,00/Ha.

Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 13 risulta pari a:

$$\text{Ha } 5,348 \times \text{€}/\text{Ha } 32.000,00 = \text{€ } 171.100,00.$$

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 € 25.700,00.

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

Il valore finale del lotto 13 risulta pertanto pari a:

$$€ 171.100,00 - € 25.700,00 = € 145.400,00.$$

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.

