

LOTTO 19.**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:

CATASTO TERRENI ACATE								
Foglio	P.lla	Sub	Porz	Qualità Classe	Superfici e catastale Ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
25	14			AGRUMETO 2	00 11 52		Euro 57,12	Euro 14,87
25	15		AA	AGRUMETO 2	00 33 73		Euro 167,23	Euro 43,55
			AB	PASCOLO 2	00 00 07		Euro 0,01	Euro 0,01
25	10			AGRUMETO 2	00 54 64		Euro 270,90	Euro 70,55
25	11			AGRUMETO 2	00 07 96		Euro 39,47	Euro 10,28
25	12			AGRUMETO 2	00 03 94		Euro 19,53	Euro 5,09
25	199			SEMINATIVO 3	00 03 94		Euro 1,12	Euro 0,35
26	1			AGRUMETO 1	00 06 83		Euro 44,45	Euro 9,52
26	2			AGRUMETO 1	00 16 40		Euro 106,72	Euro 22,87
26	4			AGRUMETO 1	00 29 88		Euro 194,44	Euro 41,67
19	20			AGRUMETO 2	00 18 40		Euro 91,23	Euro 23,76
19	36			AGRUMETO 2	00 10 70	A; C1	Euro 49,13	Euro 13,82
19	37			AGRUMETO 2	00 10 20	A; C1	Euro 46,83	Euro 13,17
19	38			AGRUMETO 2	00 03 30	C1	Euro 15,17	Euro 4,26
19	39			AGRUMETO 2	00 01 40	A; C1	Euro 6,43	Euro 1,81
19	40			AGRUMETO 2	00 17 00	A; C1	Euro 78,05	Euro 21,95
19	41			FABB DIRUTO	00 01 00			
19	80			AGRUMETO 2	00 07 70		Euro 38,18	Euro 9,94
19	83			AGRUMETO 2	00 04 50		Euro 22,31	Euro 5,81
19	84			AGRUMETO 2	00 03 40	A; C1	Euro 15,61	Euro 4,39
19	85			AGRUMETO 2	00 03 60		Euro 17,85	Euro 4,65
19	86		AA	AGRUMETO 2	00 01 97		Euro 9,77	Euro 2,54
			AB	PASCOLO 2	00 00 58		Euro 0,05	Euro 0,01
19	87			PASCOLO ARB U	00 01 20		Euro 0,19	Euro 0,22
19	91			AGRUMETO 2	00 22 00		Euro 109,08	Euro 28,41
19	103		AA	AGRUMETO 2	00 35 99	C1	Euro 165,43	Euro 46,47
			AB	PASCOLO 2	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01
19	104		AA	AGRUMETO 3	00 04 47	C1	Euro 15,01	Euro 5,08
			AB	PASCOLO ARB U	00 01 53		Euro 0,24	Euro 0,28
19	148		AA	AGRUMETO 2	00 21 42		Euro 106,20	Euro 27,66
			AB	PASCOLO ARB U	00 07 38		Euro 1,14	Euro 1,33
19	149			PASCOLO ARB U	00 03 00		Euro 0,46	Euro 0,54
19	150			AGRUMETO 2	00 16 40	A; C1	Euro 75,30	Euro 21,17
19	164			AGRUMETO 2	00 03 70	A; C1	Euro 16,99	Euro 4,78
19	165			AGRUMETO 2	00 04 60	A; C1	Euro 21,12	Euro 5,94

19	166		AA	AGRUMETO 2	00 01 84		Euro 9,12	Euro 2,38
			AB	PASCOLO 2	00 00 71		Euro 0,07	Euro 0,02
19	167		AA	AGRUMETO 2	00 03 22		Euro 15,96	Euro 4,16
			AB	PASCOLO 2	00 00 08		Euro 0,01	Euro 0,01

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 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 inediticati = 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 19											
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.
25	14	1152		E3	1152	1152				281	
25	15	3380		E3	3380	3380			3380	811,9	
25	10	5464		E3	5464	5464			5464	1120,1	

25	11	796		E3	796	796			796	178,7	
25	12	394		E3	394	394			394	76,2	
25	199	394		E3	394	394			394	79,1	
26	1	683		E3	683	683			683	302,6	
26	2	1640		E3	1640	1640			1640		1116,5
26	4	2988		E3	2988	2988			2988	544,1	394,7
19	20	1840		E3	1840	1840		1129,2			
19	36	1070		E3	1070	1070		798,1			
19	37	1020		E3	1020	1020		917,1			
19	38	330		E3	330	330		327,1			
19	39	140		E3	140	140		140			
19	40	1700		E3	1700	1700		1700			
19	41	100		E3	100	100		90,5			
19	80	770		E3	770	770		220,3	104,8	181,4	
19	83	450		E3	450	450			312,1	317,2	
19	84	340		E3	340	340			180	162,9	
19	85	360		E3	360	360			160,3	147,5	
19	86	255		E3 per 254. 9	254,9	254,9		4	89,8	92,1	
19	87	120		E3	120	120		15,3	38,3	45,7	
19	91	2200		E3	2200	2200	34,5	2200			
19	103	3600		E3	3600	3600		1295,3	329	960,8	
19	104	600		E3 per 600. 1	600	600	529,8	600			
19	148	2880		E3	2880	2880	1038,5	2880			
19	149	300		E3	300	300		300			
19	150	1640		E3	1640	1640		1640			
19	164	370		E3	370	370		370			
19	165	460		E3	460	460		460			
19	166	255		E3	255	255		26,9	69,1	78,8	
19	167	330		E3	330	330		64,1	74,7	100,1	
Totale		38021		38021	38020,9	38020,9	1602,8	15177,9	17097,1	5480,2	1511,2

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo, di forma irregolare, costituito dall'accorpamento di sette stacchi di suolo vicini ma non confinanti, si trova ai piedi di un versante collinare e presenta una giacitura con moderata pendenza, risultando in parte sistemato a terrazzamenti. L'area si trova in parte a sud della strada comunale Belvedere, dalla quale ha accesso, e in parte tra questa e l'alveo

del Torrente Acate Dirillo.

L'intera superficie è coltivata ad agrumeto, ad eccezione di una porzione pari a circa mq 17000 attualmente inutilizzata. 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' presente un F.R. corrispondente alla p.lla 41 del F°19 con superficie coperta di circa mq 27 (v. alleg.2.13 planimetria) ed una cisterna cilindrica fuori terra in c.a. della superficie di circa mq 80 (v. alleg.1 foto nn. 135-142, 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.-----, in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 14/01/2017 con il Sig. ----- regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 30/03/2017 al n. 709 Serie 1T.

Nel prospetto seguente si specifica quali sono le particelle del lotto 19 oggetto di affitto, di superficie complessiva pari a mq 6855.

Lotto 19, C.da Santissimo, Acate				
Foglio	P.lla	Sub	Sup. Catastale	Stato
25	14		1152	Affitto
25	15		3380	Affitto
25	10		5464	
25	11		796	
25	12		394	
25	199		394	
26	1		683	Affitto
26	2		1640	Affitto
26	4		2988	
19	20		1840	
19	36		1070	
19	37		1020	
19	38		330	
19	39		140	
19	40		1700	

19	41		100	
19	80		770	
19	83		450	
19	84		340	
19	85		360	
19	86		255	
19	87		120	
19	91		2200	
19	103		3600	
19	148		2880	
19	149		300	
19	150		1640	
19	164		370	
19	165		460	
19	166		255	
19	167		330	

Il contratto ha durata decennale e si ritiene sia opponibile alla procedura essendo stato registrato anteriormente al pignoramento (v. contratto 2 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 -----

2. 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 -----

3. 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 -----

4. 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 F.R. presente sul fondo risulta edificato anteriormente al settembre 1967. Occorrerà tuttavia denunciarlo al Catasto Fabbricati con una spesa che si stima pari ad € 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 38021 (Ha 3,802).

La superficie attualmente incolta è pari a circa mq 17000 (Ha 1,700), mentre la superficie coltivata ad agrumeto è pari a circa mq 21021 (Ha 2,102).

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 della porzione incolta il valore unitario di € 22.000,00/Ha. Si attribuisce all'agrumeto il valore unitario di € 34.000,00/Ha. Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 19 risulta pari a:

$$\text{Ha } 2.102 \times \text{€}/\text{Ha } 34.000,00 + \text{Ha } 1,700 \times \text{€}/\text{Ha } 22.000,00 = \text{€ } 108.900,00.$$

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 € 16.300,00. Occorre inoltre detrarre la spesa stimata per la regolarizzazione catastale del F.R., pari a € 1.000,00.

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

Il valore finale del lotto 19 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 108.900,00 - \text{€ } 16.300,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \mathbf{91.600,00}.$$

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.