

LOTTO 20.**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 e C.da Giannella, individuato in Catasto come segue:

CATASTO TERRENI ACATE								
Foglio	P.lla	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie catastale Ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
19	71			CANNETO U	00 04 90		Euro 9,36	Euro 2,53
19	72			PASCOLO ARB U	00 02 60		Euro 0,40	Euro 0,47
19	73		AA	AGRUMETO 2	00 13 50		Euro 66,93	Euro 17,43
			AB	PASCOLO ARB U	00 09 70		Euro 1,50	Euro 1,75
19	74			AGRUMETO 3	00 19 40	A; D1	Euro 65,03	Euro 22,04
19	75			AGRUMETO 3	00 07 70	A; D1	Euro 25,81	Euro 8,75
19	76		AA	AGRUMETO 3	00 05 69	A; D1	Euro 19,07	Euro 6,47
			AB	PASCOLO ARB U	00 10 71		Euro 1,66	Euro 1,94
19	77			FABB DIRUTO	00 00 35			
19	78		AA	AGRUMETO 2	00 19 22		Euro 95,29	Euro 24,82
			AB	PASCOLO ARB U	00 08 68		Euro 1,34	Euro 1,57
19	92		AA	AGRUMETO 2	00 09 10		Euro 45,12	Euro 11,75
			AB	PASCOLO ARB U	00 04 50		Euro 0,70	Euro 0,81
19	93		AA	AGRUMETO 2	00 14 96		Euro 74,17	Euro 19,32
			AB	PASCOLO ARB U	00 07 04		Euro 1,09	Euro 1,27
19	94		AA	AGRUMETO 3	00 42 84	A; D1	Euro 143,59	Euro 48,68
			AB	PASCOLO ARB U	00 05 76		Euro 0,89	Euro 1,04
19	95			AGRUMETO 2	00 05 60		Euro 27,76	Euro 7,23
19	96			AGRUMETO 2	00 66 90		Euro 331,69	Euro 86,38
19	97			AGRUMETO 3	00 48 70		Euro 181,09	Euro 55,33
19	98		AA	AGRUMETO 2	00 03 30		Euro 16,36	Euro 4,26
			AB	PASCOLO ARB U	00 01 90		Euro 0,29	Euro 0,34
19	99			AGRUMETO 2	00 19 40		Euro 96,18	Euro 25,05
19	100			AGRUMETO 3	00 08 10	A; D1	Euro 27,15	Euro 9,20
19	101			AGRUMETO 3	00 08 10	A; D1	Euro 27,15	Euro 9,20
19	109			PASCOLO ARB U	00 01 20		Euro 0,19	Euro 0,22
19	144			FABB DIRUTO	00 00 35			
19	145			FABB DIRUTO	00 01 60			
19	146			AREA RURALE	00 00 30			
19	147			AREA RURALE	00 00 60			
19	158			AGRUMETO 3	00 22 00		Euro 81,81	Euro 25,00
19	58			PASCOLO ARB U	00 03 30		Euro 0,51	Euro 0,60
19	59			PASCOLO ARB U	00 02 80		Euro 0,43	Euro 0,51
19	60			PASCOLO ARB U	00 02 10		Euro 0,33	Euro 0,38
19	61		AA	AGRUMETO 2	00 01 85		Euro 9,17	Euro 2,39
			AB	PASCOLO ARB U	00 07 25		Euro 1,12	Euro 1,31
19	62			PASCOLO ARB U	00 02 20		Euro 0,34	Euro 0,40
19	63			CANNETO U	00 02 90		Euro 5,54	Euro 1,50

19	64			SEMINATIVO 4	00 01 90		Euro 0,44	Euro 0,09
19	143			CANNETO U	00 01 80		Euro 3,44	Euro 0,93
26	26			AGRUMETO 2	00 11 56	D1	Euro 53,14	Euro 14,93
26	27			AGRUMETO 2	00 10 30	A; D1	Euro 47,29	Euro 13,30
26	28			ACQUE PRIV	00 00 48			
26	29			FABB DIRUTO	00 00 90			
26	30			AGRUMETO 2	00 13 00	D1	Euro 59,75	Euro 16,78
26	31			AGRUMETO 2	00 18 70	D1	Euro 85,95	Euro 24,14
26	32		AA	AGRUMETO 3	00 00 71	D1	Euro 2,38	Euro 0,81
			AB	SEMIN IRRIG 1	00 02 32	D1	Euro 5,15	Euro 1,50
26	33			AGRUMETO 2	00 00 60	D1	Euro 2,76	Euro 0,77
26	34			ACQUE PRIV	00 00 46			
26	35		AA	AGRUMETO 1	00 38 57		Euro 250,99	Euro 53,78
			AB	PASCOLO ARB U	00 01 23		Euro 0,19	Euro 0,22
26	61			AGRUMETO 3	00 08 60	D1	Euro 28,87	Euro 9,77
26	77			AGRUMETO 3	00 01 10	D1	Euro 3,69	Euro 1,25
26	91		AA	AGRUMETO 1	00 64 41		Euro 419,41	Euro 89,82
			AB	PASCOLO 1	00 00 59		Euro 0,06	Euro 0,03
26	92			FABB DIRUTO	00 01 20			
26	93		AA	AGRUMETO 1	00 02 10		Euro 13,67	Euro 2,93
			AB	SEMINATIVO 4	00 00 40		Euro 0,09	Euro 0,02
			AC	ULIVETO 2	00 01 04		Euro 0,32	Euro 0,27
			AD	PASCOLO ARB U	00 07 16		Euro 1,11	Euro 1,29
26	150			AGRUMETO 2	00 21 50	D1	Euro 98,82	Euro 27,76
26	160			AGRUMETO 3	00 06 12	D1	Euro 20,54	Euro 6,95
26	163		AA	SEMIN IRRIG 1	00 05 67		Euro 14,64	Euro 3,66
			AB	AGRUMETO 1	00 69 73		Euro 453,76	Euro 97,23
26	165		AA	SEMINATIVO 4	00 02 29		Euro 0,53	Euro 0,11
			AB	AGRUMETO 1	00 27 07		Euro 176,15	Euro 37,75
			AC	PASCOLO 1	00 17 64		Euro 1,82	Euro 0,91
26	170		AA	AGRUMETO 1	00 06 75		Euro 43,92	Euro 9,41
			AB	PASCOLO ARB U	00 04 05		Euro 0,63	Euro 0,73
26	171		AA	AGRUMETO 1	00 24 30		Euro 158,13	Euro 33,88
			AB	PASCOLO ARB U	00 51 70		Euro 8,01	Euro 9,35
26	172			PASCOLO ARB U	00 10 10		Euro 1,56	Euro 1,83
26	201			FABB DIRUTO	00 01 10			
26	367			AGRUMETO 3	00 01 70	D1	Euro 5,71	Euro 1,93
26	369			AGRUMETO 3	00 00 80	D1	Euro 2,69	Euro 0,91
26	371			AGRUMETO 3	00 00 35	D1	Euro 1,17	Euro 0,40
26	418			AGRUMETO 3	00 08 64	D1	Euro 29,00	Euro 9,82
26	429		AA	SEMIN IRRIG 1	00 09 29		Euro 23,99	Euro 6,00
			AB	AGRUMETO 1	00 82 91		Euro 539,52	Euro 115,61
26	432		AA	AGRUMETO 1	00 02 69		Euro 17,50	Euro 3,75
			AB	SEMIN ARBOR 2	00 00 71		Euro 0,29	Euro 0,17
26	433		AA	AGRUMETO 1	00 01 34		Euro 8,72	Euro 1,87
			AB	SEMIN ARBOR 2	00 00 46		Euro 0,19	Euro 0,11
26	435		AA	SEMIN IRRIG 1	00 10 81		Euro 27,91	Euro 6,98
			AB	AGRUMETO 1	00 28 52		Euro 185,59	Euro 39,77
26	437			AGRUMETO 1	00 07 47		Euro 48,61	Euro 10,42

26	439		AA	SEMIN IRRIG 1	00 04 08	D1	Euro 9,06	Euro 2,63
			AB	PASCOLO ARB U	00 01 86		Euro 0,29	Euro 0,34
26	90		AA	ULIVETO 2	00 18 89		Euro 5,85	Euro 4,88
			AB	SEMINATIVO 4	00 03 11		Euro 0,72	Euro 0,14
			AC	AGRUMETO 1	00 34 70		Euro 225,81	Euro 48,39
26	16			AGRUMETO 1	00 07 09		Euro 46,14	Euro 9,89
26	17			AGRUMETO 1	00 14 18		Euro 92,27	Euro 19,77
26	23			AGRUMETO 1	00 23 75		Euro 154,55	Euro 3,12
26	24			AGRUMETO 1	00 05 40		Euro 35,14	Euro 7,53
26	25			AGRUMETO 1	00 25 36		Euro 165,03	Euro 35,36
26	118			AGRUMETO 1	00 05 63		Euro 36,64	Euro 7,85
26	202			AGRUMETO 1	00 16 00		Euro 104,12	Euro 22,31
26	203			PASCOLO ARB U	00 19 60		Euro 3,04	Euro 3,54
26	205			AGRUMETO 1	00 04 00		Euro 26,03	Euro 5,58
26	362			AGRUMETO 1	00 02 40		Euro 15,62	Euro 3,35
18	175		AA	AGRUMETO 3	00 01 85	A; D1	Euro 6,20	Euro 2,10
			AB	PASCOLO ARB U	00 12 05		Euro 1,87	Euro 2,18
18	176			AGRUMETO 2	00 07 20	D1	Euro 33,09	Euro 9,30
18	335			AGRUMETO 2	00 11 40		Euro 56,52	Euro 14,72

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle del presente lotto ricadono parzialmente in area per "Strada di Piano" e parzialmente 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 $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$ b) altezza massima $H_m = 4,50 \text{ m.}$ c) numero piani fuori terra $N = 1$ d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m. e) distanza minima dai confini ineditati = 7,50 m. f) lotto minimo $S_{mm} = 10.000 \text{ mq.}$ 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 20 Identificazione: Terreno Indirizzo: C.da Santissimo, Acate													
Fog.	P.Illa	Sup.	Strada di piano	Zona PRG	Vincolo Enac	Zona di limitazi. per la presenza di discariche e altre fonti attrattive di fauna	Fascia di inedific. assoluta	Vincolo Paes. (150 ml. dagli argini dei fiumi)	Pericol. geomorf. moderata P1	Rischio geomf. moder. R1	Vincolo idrog.	Fascia di risp. Strad.	Territ.i ricop. da boschi o sottoposti a vincolo di rimbosc.
19	71	490		E3	490	490	58,8	490					
19	72	260		E3	260	260	94,8	260					
19	73	2320		E3	2320	2320	2100,1	2320					
19	74	1940		E3	1940	1940	1940	1940	686,4		863,1		
19	75	770		E3	770	770		770	770		770		
19	76	1640		E3	1640	1640	973,2	1640	367,2				
19	77	35		E3	35	35		35	35		35		
19	78	2790		E3	2790	2790		2790	2536,9		1923,1		
19	92	1360		E3	1360	1360	839,7	1360					
19	93	2200		E3	2200	2200	1978,7	2200					
19	94	4860		E3	4860	4860	92,3	4860					
19	95	560		E3	560	560	351	560					
19	96	6690		E3	6690	6690		6690	38,1		49,5		
19	97	4870		E3	4870	4870		4870					
19	98	520		E3 per 519.9	520	520		520					
19	99	1940		E3	1940	1940	171,5	1940					
19	100	810		E3	810	810		810	810		810		
19	101	810		E3	810	810		810	810		810		
19	109	120		E3	120	120	47,6	120					
19	144	35		E3	35	35		35	35		35		
19	145	160		E3	160	160		160	160		160	1	
19	146	30		E3	30	30		30	30		30	2,8	
19	147	60		E3	60	60		60	60		60	0,1	
19	158	2200		E3	2200	2200		2200					
19	58	330		E3	330	330	330	330					
19	59	280		E3	280	280	240,3	280					
19	60	210		E3	210	210	98,2	210					
19	61	910		E3	910	910	2,3	910				215,2	
19	62	220		E3	220	220		220					

19	63	290		E3	290	290	20,2	290					
19	64	190		E3	190	190		190					
19	143	180		E3	180	180		180					
26	26	1156		E3	1156	1156		1156	2,4			441,6	
26	27	1030	20,5	E3 per 1009.5	1030	1030		1030	66,7	20,5	92	303,1	
26	28	48	0,2	E3 per 47.8	48	48		47,8	47,8	0,2	48	47,8	
26	29	90		E3	90	90		90			24,5		
26	30	1300		E3	1300	1300		1300			45		
26	31	1870		E3	1870	1870		1870	256,6		376,6	386,9	
26	32	303		E3	303	303			303		303	44,3	12
26	33	60	23,5	E3 per 36.5	60	60		11,7	36,5	23,5	60	36,5	
26	34	46		E3	46	46			46		46		
26	35	3980	201,4	E3 per 3778.6	3980	3980		1931,1	2945,2	201,4	3948,2	2152,4	
26	61	860		E3	860	860		860	860		860	306,8	
26	77	110	53,8	E3 per 56.2	110	110		110	56,7	53,2	110	56,2	
26	91	6500		E3	6500	6500			6273,2		6500		180,7
26	92	120		E3	120	120			120		120		
26	93	1070		E3 per 785.1 in strada di piano 284.9	1070	1070			785,1	284,9	1070	762,8	
26	150	2150	8	E3 per 2142	2150	2150		2150	105,6	8	462,5	416,2	
26	160	612		E3	612	612		369,3	612		612	153	57,2
26	163	7540		E3	7540	7540		7540	7528,7				
26	165	4700		C2r per 52.6; E3 per 4647.4	4700	4700			21,6		4700		1286,9
26	170	1080		E3	1080	1080			1080		1080		
26	171	7600	479,6	E3 per 7120.4	7600	7600		6439,5	7120,4	479,6	7600	2539,9	
26	172	1010		E3	1010	1010		1010	1010		1010		
26	201	110		E3	110	110			110		110		
26	367	170	96,5	E3 per 73.5	170	170		170	73,5	96,5	169,9	73,5	
26	369	80	57,7	E3 per 22.3	80	80		80	20,4	59,6	80	22,3	
26	371	35	15,3	E3 per 19.8	35	35		30,7	19,8	15,3	35	19,8	
26	418	864		E3	864	864		19,4	864		864	126,3	136,7
26	429	9220		E3	9220	9220			9207,1		9220	490,5	

26	432	340		E3	340	340			340		340	245,7	
26	433	180	41,2	E3 per 138,8	180	180		18,3	138,8	41,2	180	138,8	
26	435	3933	153,3	E3 per 3797,7	3933	3933			3797,7	153,3	3933	2579,3	
26	437	747	266,9	E3 per 480,2 strada di piano 266,9	747	747			480,2	266,9	747	480,2	205,1
26	439	594		E3	594	594			594		594	70,4	6,3
26	90	5670		E3	5670	5670			5670		5670		178
26	16	709	0,1	E3 per 708,9	709	709	340,2	709				387	
26	17	1418		E3	1418	1418	145,6	1418	16			958,1	
26	23	2375		E3	2375	2375	2375	2375			1481,8	514,2	
26	24	540		E3	540	540		540	16,4			365,2	
26	25	2536		E3	2536	2536		2536	2536		2107,9	860	
26	118	563		E3	536	536		536	313,9			550,3	
26	202	1600	0,6	E3 per 1599,4	1600	1600		1600	1599,4	0,6	1121,4	239,5	
26	203	1960		E3	1960	1960		1041			1960		1855,1
26	205	400		E3	400	400		400			400		23,5
26	362	240		E3	240	240		240	92,5			240	
18	175	1390	203,1	E3 per 1186,9	1390	1390		68			1390	394,3	80,6
18	176	720		E3	720	720		715,5			68,4	290,2	
18	335	1140		E3	1140	1140					1140		1119,4
Totale					120849	120849	12199,5	78492,3	53960,7	1704,7	66225,9	16912,2	5141,5
					52,6 in C2r								

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo è costituito da una porzione principale sita in C.da Santissimo, di forma irregolare, posta sul fianco di un versante collinare, avente giacitura con moderata pendenza, posta a monte e a valle della strada comunale Belvedere, ed estesa fino all'alveo del Torrente Acate Dirillo. Una seconda porzione è costituita da due piccoli stacchi di suolo incolti, in C.da Giannella, a circa due chilometri di distanza.

L'intera superficie in C.da Santissimo è coltivata ad agrumeto. 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.13/29) del Consorzio di Bonifica di Ragusa.

Sono presenti i seguenti F.R.:

- Fabbricato A: p.lle 77, 144 F°19; sup. cop. mq 57 (v. alleg.2.14 planimetria);
- Fabbricato B: non censito, ubicato sulla p.lla 118 F°26; sup. cop. mq 32 (v. alleg.2.15 planimetria);
- Fabbricato C: non censito, ubicato sulla p.lla 91 F°26; sup. cop. mq 36 (v. alleg.2.16 planimetria);
- Fabbricato D: semidiruto, p.lla 92 F°26; sup. cop. mq 48 (v. alleg.2.17 planimetria);
- Fabbricato E: non censito, ubicato sulla p.lla 163 F°26; sup. cop. mq 25 (v. alleg.2.18 planimetria).

I F.R. individuati con le p.lle 29 e 201 del F° 26 risultano non più esistenti. Il fondo dispone inoltre di una cisterna cilindrica fuori terra in c.a. della superficie di circa mq 110 e due invasi per accumulo idrico di superficie complessiva pari a circa mq 1330.

La porzione sita in C.da Giannella è costituita da due stacchi di suolo vicini ma non adiacenti incolti e non utilizzabili per fini agricoli a causa dell'eccessiva pendenza della giacitura (v. alleg.1 foto nn. 143-156, alleg.3 foto aerea e alleg.5 estratto di mappa).

c) stato di possesso del bene:

Alcune le particelle del presente lotto, ubicate in C.da Santissimo, risultano concesse in affitto al Sig. ----- in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 14/01/2017 con il Sig. ----- e 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 20 oggetto di affitto, di superficie complessiva pari a mq 83721.

Lotto 20, C.da Santissimo, Acate				
Foglio	P.lla	Sub	Sup. Catastale	Stato
19	71		490	Affitto
19	72		260	
19	73		2320	
19	74		1940	
19	75		770	
19	76		1640	

19	77		35	
19	78		2790	
19	92		1360	
19	93		2200	Affitto
19	94		4860	
19	95		560	
19	96		6690	Affitto
19	97		4870	Affitto
19	98		520	Affitto
19	99		1940	Affitto
19	100		810	Affitto
19	101		810	
19	109		120	Affitto
19	144		35	
19	145		160	
19	146		30	
19	147		60	
19	158		2200	Affitto
19	58		330	
19	59		280	
19	60		210	
19	61		910	
19	62		220	
19	63		290	Affitto
19	64		190	Affitto
19	143		180	Affitto
26	26		1156	
26	27		1030	
26	28		48	
26	29		90	
26	30		1300	
26	31		1870	
26	32		303	
26	33		60	
26	34		46	
26	35		3980	Affitto
26	61		860	
26	77		110	
26	91		6500	Affitto
26	92		120	
26	93		1070	Affitto
26	150		2150	
26	160		612	
26	163		7540	Affitto
26	165		4700	Affitto
26	170		1080	Affitto

26	171		7600	Affitto
26	172		1010	Affitto
26	201		110	
26	367		170	
26	369		80	
26	371		35	
26	418		864	
26	429		9220	Affitto
26	432		340	Affitto
26	433		180	Affitto
26	435		3933	Affitto
26	437		747	Affitto
26	439		594	
26	90		5670	Affitto
26	16		709	
26	17		1418	
26	23		2375	Affitto
26	24		540	Affitto
26	25		2536	Affitto
26	118		563	
26	202		1600	Affitto
26	203		1960	Affitto
26	205		400	Affitto
26	362		240	Affitto
18	175		1390	
18	176		720	
18	335		1140	

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:

Per le particelle 175, 176, 335 del foglio 18:

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 -----

Per tutte le particelle ad esclusione delle 175, 176, 335 del foglio 18:

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:

I F.R. presenti sul fondo risultano edificati anteriormente al settembre 1967. Occorrerà tuttavia denunciarli al Catasto Fabbricati con una spesa che si stima pari ad € 4.000,00, 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 in C.da Santissimo risulta accessibile con mezzi meccanici dalla Strada comunale Belvedere. La superficie complessiva di tale porzione del fondo, coltivata ad agrumeto, è pari a circa mq 117599 (Ha 11,760).

La porzione del lotto 20 in C.da Giannella ha superficie pari a circa mq 3250 (Ha 0,325) e confina con la S.P. 2 pur non avendo accessi da tale strada.

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 € 15.000,00/Ha. Si attribuisce all'agrumeto il valore unitario di € 34.000,00/Ha. Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 20 risulta pari a:

$$\text{Ha } 11,760 \times \text{€}/\text{Ha } 34.000,00 + \text{Ha } 0,325 \times \text{€}/\text{Ha } 15.000,00 = \text{€ } 404.700,00.$$

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 € 60.700,00. Occorre inoltre

dedurre la spesa stimata per la regolarizzazione catastale del F.R., pari a € 4.000,00.

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

Il valore finale del lotto 20 risulta pertanto pari a:

$$€ 404.700,00 - € 60.700,00 - € 4.000,00 = € 340.000,00.$$

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.

