

LOTTO 11.**a) identificazione del bene:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig-----, ad eccezione della p.lla 503 del F°25 della quale lo stesso detiene la piena proprietà per la quota di 1/2, di un fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Codda, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO TERRENI ACATE									
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Porz	Qualità Classe	Consist.	Superficie catastale Ha are ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
25	174			AA	SEMINATIVO 1		00 00 60	Euro 0,29	Euro 0,09
				AB	AGRUMETO 2		00 09 00	Euro 44,62	Euro 11,62
25	206				AGRUMETO 2		00 03 20	Euro 15,87	Euro 4,13
25	210			AA	SEMINATIVO 3		00 69 30	Euro 19,68	Euro 6,08
				AB	AGRUMETO 2		02 00 00	Euro 991,60	Euro 258,23
25	270			AA	VIGNETO 3		00 14 90	Euro 12,31	Euro 5,77
				AB	AGRUMETO 2		01 40 00	Euro 694,12	Euro 180,76
25	207				AGRUMETO 2		00 79 96	Euro 396,44	Euro 103,24
25	211			AA	SEMINATIVO 3		00 02 29	Euro 0,65	Euro 0,20
				AB	AGRUMETO 2		00 30 97	Euro 153,55	Euro 39,99
25	509				AGRUMETO 2		00 06 18	Euro 30,64	Euro 7,98
25	503				AGRUMETO 2		00 06 60	Euro 32,72	Euro 8,52

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle del presente lotto ricadono in parte in “strada di piano” e 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 $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$ b) altezza massima $H_m = 4,50 \text{ m.}$ c) numero piani fuori terra $N = 1$ d) distanza minima tra abitazioni $= 15,00 \text{ m.}$ e) distanza minima dai confini inedificati $= 7,50$

m. f) lotto minimo Smm = 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 11 Identificazione: Terreno Indirizzo: C.da Codda, Acate										
Foglio	P.lla	Superficie	Zona Strada di piano	Zona PRG	Zona 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)	Fascia di rispetto stradale	Area di interesse Archeologico
25	174	960	0	E3	960	960	665,8	960		
25	206	320	0	E3	320	320	320	320		
25	210	26930	573,6	E3 per 26356,4	26930	26930	748,7	9196,6	3247,8	1465
25	270	15490	0	E3	15490	15490				8296,4
25	207	7996	90,4	E3 per 7905,6	7996	7996	1703,9	7996	449,4	10,4
25	211	3326	28,6	E3 per 3297,4	3326	3326		179,9	712,4	1,7
25	509	618	92,3	E3 per 525,8	618	618		608,7	399,6	35,3
25	503	660	11,1	E3 per 648,9	660	660		18,7	105,7	
Totale		56300	796	55504,1	56300	56300	3438,4	19279,9	4914,9	9808,8

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo si trova su un versante collinare e presenta una lieve pendenza nella parte nord, che confina con l'alveo del Torrente Acate Dirillo. Nella parte sud del lotto la pendenza diviene molto più accentuata e sono stati realizzati dei terrazzamenti per consentire l'impianto degli agrumeti ivi presenti.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 56300. Sono presenti impianti

di vigneti a tendone per la produzione di uva da tavola estesi circa mq 23340, mentre la superficie coltivata ad agrumeto è pari a circa mq 10830. Nella parte alta del lotto si trova un vaso per accumulo idrico, in disuso e parzialmente interrato, di superficie pari a circa mq 630. 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.13/34) del Consorzio di Bonifica di Ragusa (v. alleg.1 foto nn. 84-89, 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 503 del F°25, risultano concesse in affitto al Sig. -----in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 06/02/2017 con il Sig. ----- e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 08/02/2017 al n. 347 Serie 1T.

Nel prospetto seguente si specifica quali sono le particelle del lotto 11 oggetto di affitto, la cui superficie complessiva è pari a mq 55640.

Lotto 11, C.da Coddà, Acate				
Foglio	P.III	Sub	Sup. Catastale	Stato
25	174		960	Affitto
25	206		320	Affitto
25	210		26930	Affitto
25	270		15490	Affitto
25	207		7996	Affitto
25	211		3326	Affitto
25	509		618	Affitto
25	503		660	

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:

Per la particella 503 foglio 25:

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 della 503 foglio 25:

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:

Sull'area del presente lotto non insistono costruzioni.

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; qualche difficoltà di accesso presentano i terrazzamenti nella parte sud del lotto, a causa dell'eccessiva pendenza della viabilità interna. La superficie complessiva del fondo è pari a circa mq 56300 (Ha 5,630). 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 2,940 vigneto;
- Ha 0,240 agrumeto in zona a limitata pendenza (produttività più elevata);
- Ha 2,450 agrumeto in zona terrazzata a forte pendenza (elevata incidenza superfici non coltivabili per scarpate).

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 vigneto il valore unitario di € 34.000,00/Ha. Si attribuisce all'agrumeto il valore unitario di € 30.000,00/Ha per la parte impiantata in area a limitata pendenza e di € 25.000,00/Ha per la parte impiantata in area a forte pendenza

Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 11 risulta pari a:

$$\text{Ha } 2,940 \times \text{€}/\text{Ha } 34.000,00 + \text{Ha } 0,240 \times \text{€}/\text{Ha } 30.000,00 + \text{Ha } 2,450 \times \text{€}/\text{Ha } 25.000,00 \\ = \text{€ } 168.400,00.$$

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 € 25.200,00.

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

Il valore finale del lotto 11 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 168.400,00 - \text{€ } 25.200,00 = \text{€ } 143.200,00.$$

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, con la sola eccezione della p.lla 503 del F° 25 della quale lo stesso è proprietario della quota di 1/2. Tale particella nastriforme non risulta coltivabile costituendo una linea di impluvio naturale per il deflusso delle acque meteoriche verso il torrente Dirillo e non avrebbe senso ipotizzarne la divisione.