

LOTTO 12.

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 Codda, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO TERRENI ACATE									
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Porz	Qualità Classe	Consist.	Superficie catastale Ha are ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
25	213				SEMINATIVO 3		00 65 00	Euro 18,46	Euro 5,71
25	273			AA	AGRUMETO 2		00 60 26	Euro 298,77	Euro 77,80
				AB	PASCOLO 2		00 08 56	Euro 0,80	Euro 0,22
25	351			AA	AGRUMETO 2		00 32 15	Euro 159,40	Euro 41,51
				AB	PASCOLO 2		00 00 58	Euro 0,05	Euro 0,01
25	352				AGRUMETO 2		00 30 14	Euro 149,43	Euro 39,82
25	353				AGRUMETO 2		00 28 89	Euro 143,24	Euro 37,30
25	354			AA	AGRUMETO 2		00 26 22	Euro 130,00	Euro 33,85
				AB	PASCOLO 2		00 00 10	Euro 0,01	Euro 0,01
25	355			AA	AGRUMETO 2		00 24 35	Euro 120,73	Euro 31,44
				AB	PASCOLO 2		00 20 67	Euro 1,92	Euro 0,53
25	356			AA	AGRUMETO 2		00 29 70	Euro 147,25	Euro 38,35
				AB	PASCOLO 2		00 14 85	Euro 1,38	Euro 0,38
25	357				VIGNETO 3		00 40 60	Euro 33,55	Euro 15,73
25	358				AGRUMETO 2		00 39 86	Euro 197,63	Euro 51,46
25	359			AA	AGRUMETO 2		00 30 47	Euro 151,07	Euro 39,34
				AB	PASCOLO 2		00 05 33	Euro 0,50	Euro 0,14
25	360			AA	VIGNETO 3		00 01 35	Euro 1,12	Euro 0,52
				AB	AGRUMETO 2		00 11 44	Euro 56,72	Euro 14,77
				AC	PASCOLO 2		00 08 08	Euro 0,75	Euro 0,21

La proprietà dei mappali 352, 358 del F°25e la quota di 1/5 dei mappali 273 e 355 del F°25 è pervenuta al Sig ----- mediante atto di compravendita del 01/10/1997, rogato dal

Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, n° repertorio 26923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/10/1997, reg. generale 11550, reg. particolare 9442 (v. alleg.9, titolo 20).

La proprietà dei mappali 213, 360 del F°25e la quota di 1/5 dei mappali 273 e 355 del F°25



è pervenuta al Sig ----- mediante atto di compravendita del 01/10/1997, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, n° repertorio 26923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/10/1997, reg. generale 11551, reg. particolare 9443 (v. alleg.9, titolo 21).

La proprietà dei mappali 351, 359 del F°25e la quota di 1/5 dei mappali 273 e 355 del F°25 è pervenuta al Sig ----- mediante atto di compravendita del 01/10/1997, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, n° repertorio 26923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/10/1997, reg. generale 11552, reg. particolare 9444 (v. alleg.9, titolo 22).

La proprietà dei mappali 354, 356 del F°25e la quota di 1/5 dei mappali 273 e 355 del F°25 è pervenuta al Sig ----- mediante atto di compravendita del 01/10/1997, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, n° repertorio 26923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/10/1997, reg. generale 11553, reg. particolare 9445 (v. alleg.9, titolo 23).

La proprietà dei mappali 353, 357 del F°25e la quota di 1/5 dei mappali 273 e 355 del F°25 è pervenuta al Sig ----- mediante atto di compravendita del 01/10/1997, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino, n° repertorio 26923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/10/1997, reg. generale 11554, reg. particolare 9446 (v. alleg.9, titolo 24).

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 $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$ 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 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 12										
Identificazione: Terreno										
Indirizzo: C.da Codda, Acate										
Foglio	P.IIa	Superficie	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	Area di interesse Archeologico
25	213	6500	E3	6500	6500					6500
25	273	6882	E3	6882	6882				600,8	6882
25	351	3273	E3	3273	3273					3273
25	352	3014	E3	3014	3014					3014
25	353	2889	E3	2889	2889	2889	2889			
25	354	2632	E3	2632	2632					2632
25	355	4502	E3	4502	4502					4502
25	356	4455	E3	4455	4455					4455
25	357	4060	E3	4060	4060					4060
25	358	3986	E3	3986	3986					3986
25	359	3580	E3	3580	3580					3580
25	360	2087	E3	2087	2087					2087
Totale		47860	47860	47860	47860	2889	2889	0	600,8	44971

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo si trova su un versante collinare e presenta una giacitura con moderata pendenza.

Per tale motivo sono stati realizzati ampi terrazzamenti per consentire l'impianto degli agrumeti ivi presenti.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 47860. 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.

72
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



90-95, alleg.3 foto aerea e alleg.5 estratto di mappa).

e) stato di possesso del bene:

Tutte le particelle del presente lotto 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 in data 08/02/2017 al n. 347 Serie 1T.

Nel prospetto seguente si specifica quali sono le particelle del lotto 12 oggetto di affitto.

Lotto 12, C.da Codda, Acate				
Foglio	P.IIa	Sub	Sup. Catastale	Stato
25	213		6500	Affitto
25	273		6882	Affitto
25	351		3273	Affitto
25	352		3014	Affitto
25	353		2889	Affitto
25	354		2632	Affitto
25	355		4502	Affitto
25	356		4455	Affitto
25	357		4060	Affitto
25	358		3986	Affitto
25	359		3580	Affitto
25	360		2087	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.

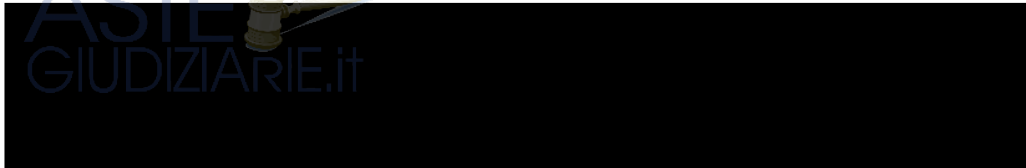
e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati:

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 -----



-----, con sede in Vittoria

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-----, nato ad -----, -----

-----, nato ad -----, -----



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. La superficie complessiva del fondo è pari a circa mq 48860 (Ha 4,886).



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 € 30.000,00/Ha.

Pertanto il valore dei terreni agricoli del lotto 12 risulta pari a:

$$\text{Ha } 4,886 \times \text{€}/\text{Ha } 30.000,00 = \text{€ } 146.600,00.$$

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 € 22.000,00.

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

Il valore finale del lotto 12 risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 146.600,00 - \text{€ } 22.000,00 = \text{€ } 124.600,00.$$

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.

