Tribunale Ordinario di Ragusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Esecuzione Immobiliare r.g. 231/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

COPIA PRIVACY

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano Battaglia

Esperto estimatore: Dott. Agronomo Marco Colombo

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare r.g. 231/2025

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano Battaglia

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Marco Colombo

Diritto	**1/1 della piena proprietà** in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx per averlo acquistato in regime di separazione dei beni e quale titolare dell'omonima impresa individuale
Bene	Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettari sei, are undici e centiare 10 (61.110 mq) coltivato a vite da uva da tavola con sistema di allevamento a tendone in stato di abbandono e in assenza di risorsa idrica nel fondo
Ubicazione	Comune di ACATE – Contrada Biddine soprana Coordinate Geografiche Google Maps: Lat. 37°03'38" N – Long. 14°30'13'' E
Titolarità	Quota di proprietà di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Bonaccorso, Notaio in Caltagirone, del 05/02/2016 (Repertorio N. 11781 – Fascicolo N. 8117), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 16/02/2016 al n. 1138 del registro particolare e al n. 1766 del registro generale
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 06/06/1944, Notaio Emanuele Traina di Vittoria, repertorio 3514/2554
Dati catastali	Il bene risulta censito al catasto terreni del comune di **Acate** al **foglio 2, particelle:** **- 29** di ettari 3, are 08 e centiare 70 (30.870 mq), reddito dominicale Euro 127,54, reddito agrario Euro 71,74, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 2; **- 30** di ettari 3, are 02 e centiare 40 (30.240 mq), reddito dominicale Euro 124,94, reddito agrario Euro 70,28, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 2;
Lotto	1 di 2
Occupazione	Debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Nessuno, bene privo di manufatti
Immobile insanabile	Non pertinente

Titolarità urbanistica	Bene privo di manufatti, nessun titolo edilizio rilasciato
Agibilità/Abitabilità	Non pertinente
Spese di bonifica / smaltimento cose mobili	Irrisori, da considerarsi all'interno dell'abbattimento forfettario del 15%
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	**€ 198.607,50**
Valore di vendita forzata	**€ 168.500,00 (Euro Centosessantottomilacinquecento/00)**
Valore del canone di mercato	€ 2.000,00/anno
Vendibilità e motivo	Terreno agricolo con discrete potenzialità di vendita: - buona qualità di base del suolo agrario; - in ragione dell'ubicazione in un contesto particolarmente vocato all'agricoltura di tipo intensivo ove insistono numerose aziende agricole con colture ad alto reddito (prevalentemente coltivazioni di vite da uva da tavola); - in quanto, vista l'esposizione e l'accesso diretto su strade pubbliche, appetibile ai fini di utilizzazione per la realizzazione di "parchi solari" da fonte fotovoltaica (agrivoltaico). Non vi sono elementi ostativi alla vendita ma si segnala l'assenza di risorsa idrica nel fondo che potrebbe incidere in maniera significativa nell'impianto di colture ad alto fabbisogno idrico.
Vincoli	Idrogeologico (in parte) secondo le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e s.m.i. nonché nel regolamento di esecuzione approvato con R.D. n. 1126 del 16/05/1926
Edilizia agevolata	Non pertinente
Oneri	No
APE/CDU	- Bene in quanto terreno agricolo non soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica (APE); - per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) si stima un costo per spese tecniche di Euro 250,00 oltre a Euro 52,50 per diritti comunali comprensivi di spese postali ed Euro 32,00 per marche da bollo, per un costo complessivo di Euro 334,50
Iscrizioni	- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2016 – Registro Particolare n. 352, Registro Generale n. 1767, Pubblico Ufficiale Notaio Bonaccorso Giuseppe, Repertorio n. 11782/8118 del 05/02/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 120.000,00 – Interessi € 120.000,00 – Totale € 240.000,00; a favore, in qualità di creditore ipotecario: UNICREDIT SPA, sede Roma, Codice fiscale 00348170101, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro, in qualità di debitore ipotecario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxx. - ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2024 – Registro Particolare n. 1583, Registro Generale n. 18034, Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA, Repertorio n. 348/2023 del 02/11/2023, ATTO GIUDIZIARIO, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 6.244,50 – Totale € 15.000,00; a favore: N.C.G.

	SRL, sede Vittoria (RG), Codice fiscale 01232620888, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Trascrizioni	- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2025 – Registro Particolare n. 13659, Registro Generale n. 18125, ATTO GIUDIZIARIO del 06/10/2025 - Numero di repertorio 1957, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore: UNICREDIT SPA, sede Milano, codice fiscale 00348170101, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

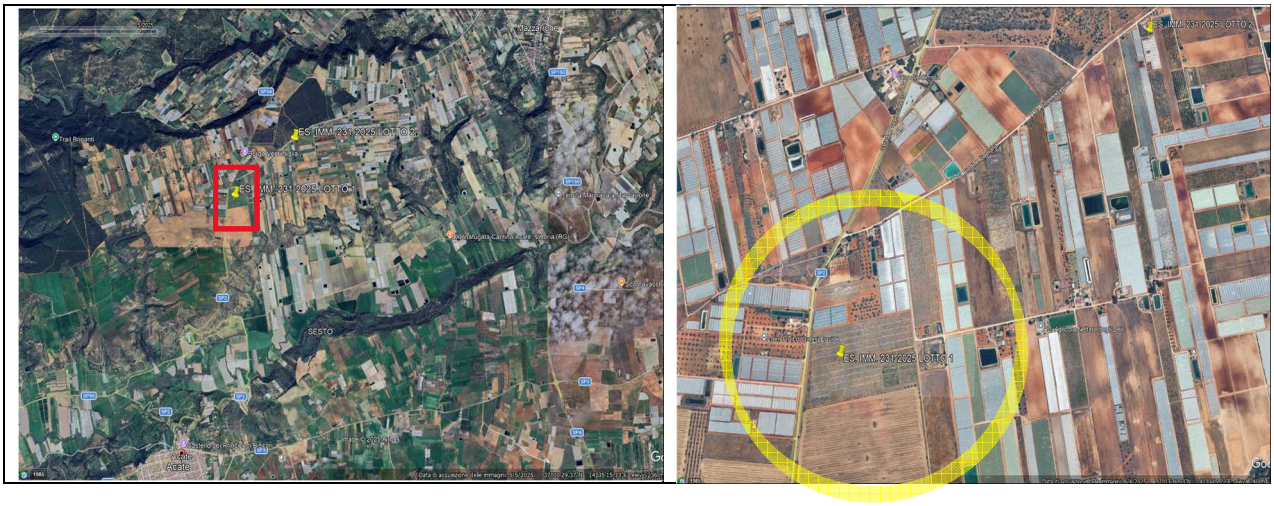
SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di ettari sei, are undici e centiare 10 (61.110 mq) coltivato a vite da uva da tavola con sistema di allevamento a tendone in stato di abbandono e in assenza di risorsa idrica nel fondo; sito in territorio di Acate (RG), Contrada Biddine soprana
Valore di Mercato	**€ 198.607,50**
Valore di Stima di vendita forzata	**€ 168.500,00 (Euro Centosessantottomilacinquecento/00)**







PREMESSA

In data **16/01/2026** il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Ragusa Dott. Antonio Pianoforte nominava quale esperto estimatore, relativamente alla **esecuzione immobiliare r.g. 231/2025**, il sottoscritto Dott. Agronomo Marco Colombo iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 444 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Ragusa.

Il giorno stesso il sottoscritto, ai sensi dell'art. 59 comma 1 c.p.c., accettava telematicamente l'incarico ricevuto giurando di bene e fedelmente adempiere.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELLA NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **21/01/2026** il custode giudiziario nominato, Avv. Massimiliano Battaglia, in accordo con il sottoscritto inviava comunicazione al debitore esecutato e al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode e delle finalità degli incarichi ricevuti fissando, contestualmente, per il giorno 19/02/2026 l'inizio delle operazioni peritali con primo accesso presso gli immobili pignorati, quindi riprogrammato per il **05/03/2026** su richesta del debitore esecutato.

PRINCIPIALI ATTIVITA' SVOLTE

- 05/03/2026. Primo accesso presso gli immobili pignorati presenti il sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Massimiliano Battaglia e il debitore esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- 06/03/2026. Inviata PEC all'Agenzia delle Entrate di Ragusa al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e o comodati intestati al debitore esecutato e relativi agli immobili pignorati;
- 06/03/2026. Inviata PEC al Genio Civile di Ragusa di accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza di pratiche di pozzi;
- 16/04/2026. Accesso presso l'archivio notarile di Ragusa Modica per ricerca e lettura titolo di proprietà del 06/06/1944 notaio Traina;
- 06/05/2026. Accesso presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa al fine di effettuare ricerche relative a pratiche di pozzi;
- 21/05/2026. Inviata, via PEC, richiesta di accesso agli atti al comune di Acate al fine di ricercare eventuali pratiche edilizie presentate e non ancora esitate;
- 27/05/2026. Secondo accesso presso gli immobili pignorati presenti il sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Massimiliano Battaglia e il debitore esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nel corso del quale è stato effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del bene;
- 08/06/2026. Inviata PEC al dirigente dell'ufficio anagrafe del Comune di Vittoria con richiesta dei certificati anagrafici del debitore esecutato;
- **23/06/2026**. Accesso presso l'ufficio urbanistica del comune di Acate al fine di acquisire informazioni relativamente alla destinazione urbanistica dell'area e verificare la presenza di pratiche edilizie presentate e non ancora esitate.

A conclusione delle attività sopra riportate:

- Comunicata alle parti l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode;
- esaminato l'atto di pignoramento;
- esaminata la relazione notarile;
- verificala la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- verificati i dati catastali effettivamente risultanti;
- verificate le note di trascrizione e i titoli di trasferimento;
- verificato che non sussistono diritti di comproprietà;
- verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- verificato che il bene è privo di manufatti (incluso pozzi), che non risultano titoli edilizi rilasciati e che non sono state rinvenute pratiche edilizie presso il Comune di Acate e il Genio Civile di Ragusa;
- verificata l'esistenza di vincoli;
- effettuato l'accesso all'immobile;
- fornite all'esecutato le informazioni sul processo esecutivo;
- verificato che non risultano amministrazioni condominiali;

- verificato, a seguito di controllo presso l'Agenzia delle Entrate, che non risultano titoli in essere che giustifichino la presenza di terzi occupanti;
- verificato dai pubblici RRII che non esistono cause pendenti relativamente ai beni pignorati;

il sottoscritto, rilevando più immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale tali da formare due lotti distinti, procede a predisporre le relazioni di stima dei lotti 1 e 2 come segue.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

a) Identificazione del bene

Appezzamento di terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari sei, are undici e centiare dieci (61.110 mq) ubicato in territorio di Acate (RG), contrada Biddine soprana e censito al catasto terreni del comune di Acate al **foglio 2 particelle**:

- **29** di ettari 3, are 08 e centiare 70 (30.870 mq), reddito dominicale Euro 127,54, reddito agrario Euro 71,74, qualità seminativo arborato di classe 2;

- **30** di ettari 3, are 02 e centiare 40 (30.240 mq), reddito dominicale Euro 124,94, reddito agrario Euro 70,28, qualità seminativo arborato di classe 2.

Fondo di forma trapezoidale confina a nord con le particelle catastali 27 e 28 (stesso foglio di mappa), a sud con la particella 268 (stesso foglio di mappa), a ovest con la Strada Provinciale 2 (SP 2) da cui vi si accede e a est in parte con strada comunale da cui vi si accede e in parte con la particella 3 del foglio di mappa 3 di Acate. I confini (est e ovest) con le vie pubbliche sono completamente recintati così come il confine sud con proprietà di terzi; risulta non definito il confine nord con proprietà di terzi in quanto privo di qualsivoglia opera di delimitazione.

L'acquisizione e lo studio dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa hanno permesso di accertare: la completezza/idoneità dei documenti in atti; la corretta ed esatta individuazione del bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento del 06/10/2025 e nella relazione notarile de 10/11/2025. Si segnala una difformità tra coltura in atto (vigneto) e classificazione catastale (seminativo arborato) e pertanto si dovrà procedere con la variazione colturale presso l'ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Il diritto pignorato riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.

b) Sommaria descrizione del bene

Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettari sei, are undici e centiare dieci (61.110 mq) ubicato in territorio di Acate (RG), contrada Biddine soprana, a confine tra la provincia di Ragusa e la provincia di Catania (territorio di Caltagirone); si raggiunge partendo dal Corso Indipendenza di Acate (SP 1) percorrendo la Strada Provinciale 2 (Vittoria Acate San Pietro), nel centro urbano denominata Via Gracchi, direzione Caltagirone che percorsa per circa 7 km conduce al bene che si sviluppa a destra rispetto al senso di marcia e a cui vi si accede attraverso un ampio cancello carrabile. Coordinate Geografiche Google Maps: Latitudine 37°03'38" N – Longitudine 14°30'13'' E.

Il fondo si presenta privo di manufatti ed è coltivato a vite da uva da tavola con sistema di allevamento a tendone. Le strutture seppur datate e in parte da ripristinare sono comunque in discrete condizioni di manutenzione con copertura in film plastico in gran parte divelta; le piante, di contro, si presentano in stato di abbandono e appaiono non curate già da diversi anni con assenza di regolari potature e lavorazioni del terreno che si presenta invaso da vegetazione erbacea spontanea; le piante appaiono in gran parte a fine ciclo produttivo con ampie aree in cui risultano recise; attualmente viste le condizioni di manutenzione e lo stato vegetativo delle colture la produzione è pressoché nulla.

La proprietà, di forma trapezoidale, si presenta pressoché pianeggiante, ben esposto all'irraggiamento solare; il suolo, di medio impasto tendente al sabbioso, è particolarmente adatto alla coltivazione di vite da uva da tavola per cui si rileva la presenza di numerose aziende specializzate in zona. Tuttavia il fondo in oggetto sconta la non disponibilità diretta di risorsa idrica ai fini irrigui.

Il lotto in oggetto dista dall'altro lotto costituito (lotto 2) poco più di un chilometro.

c) Stato di possesso del bene

Il bene è di proprietà per la quota di 1/1 di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (**debitore esecutato**) per averlo acquistato in regime di separazione dei beni e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Vittoria (RG), Via XX settembre n. 286, iscritta al Registro delle Imprese di Ragusa con il numero corrispondente al codice fiscale del titolare e al R.E.A. 130199, partita IVA n. 01570200889 con *atto di compravendita* a rogito del dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in Caltagirone del 05/02/2016 (Repertorio N. 11781 – Raccolta N. 8117), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 16/02/2016 al n. 1138 del registro particolare e al n. 1766 del registro generale, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno indivisa.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di esecuzione di obblighi di trasferimento* a rogito del dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in Caltagirone del 20/02/2015 (Repertorio N. 10268 – Raccolta N. 6954), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità

immobiliare in data 18/03/2015 al n. 2208 del registro particolare e al n. 3458 del registro generale, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 quale bene personale.

A xxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ragusa* del 11/12/2014 (Repertorio n. 4778/2014) trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 23/12/2014 al n. 10663 del registro particolare e al n. 17430 del registro generale, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1.

Alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di compravendita* a rogito del dott. Maria Di Matteo Notaio in Vittoria del 21/02/2007 (Repertorio N. 62584 – Fascicolo N. 14098), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 27/02/2007 al n. 3247 del registro particolare e al n. 5321 del registro generale, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/1.

A xxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di donazione nell'ambito di contratto di matrimonio* a rogito del dott. Emanuele Traina Notaio in Vittoria del 06/06/1944 (Repertorio N. 3514/2554), da potere dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

c bis) Beni o cose mobili all'interno dell'immobile di scarso valore e complesso smaltimento

Nell'immobile non sono stati rinvenuti beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento degni di nota e pertanto non vi sono costi di smaltimento da segnalare. Per ogni evenienza saranno da ritenersi compresi nel ribasso forfettario nella misura del 15% del valore venale per assenza di garanzia per vizi occulti.

d) Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base dei documenti acquisiti e visionati, si può affermare che non esistono formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. I vincoli previsti dalle normative urbanistiche e ambientali verranno riportati al paragrafo f) relazionando in merito alle potenzialità edificatorie del bene. Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

e) Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che saranno cancellate, così come si può verificare dalle allegate ispezioni ipotecarie aggiornate al 07/07/2026:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2016 – Registro Particolare n. 352, Registro Generale n. 1767, Pubblico Ufficiale Notaio Bonaccorso Giuseppe, Repertorio n. 11782/8118 del 05/02/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 120.000,00 – Interessi € 120.000,00 – Totale € 240.000,00; a favore, in qualità di creditore ipotecario: UNICREDIT SPA, sede Roma, Codice fiscale 00348170101, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro, in qualità di debitore ipotecario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx.
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2024 – Registro Particolare n. 1583, Registro Generale n. 18034, Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA, Repertorio n. 348/2023 del 02/11/2023, ATTO GIUDIZIARIO, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 6.244,50 – Totale € 15.000,00; a favore: N.C.G. SRL, sede Vittoria (RG), Codice fiscale 01232620888, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2025 – Registro Particolare n. 13659, Registro Generale n. 18125, ATTO GIUDIZIARIO del 06/10/2025 - Numero di repertorio 1957, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore: UNICREDIT SPA, sede Milano, codice fiscale 00348170101, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Dall'esame delle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 07/07/2026 non emergono, a carico dei beni pignorati, trascrizioni contro ad eccezione del verbale di pignoramento immobili da cui la presente esecuzione immobiliare.

Si precisa che le altre iscrizioni e trascrizioni contro riportati nell'elenco sintetico delle formalità a nome del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxx riguardano altri beni in quanto hanno ad oggetto immobili siti in Vittoria.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Verificato, a seguito di ispezioni ipotecarie e accesso agli atti con funzionari dell'ufficio tecnico del Comune di Acate e del Genio Civile di Ragusa che sul terreno, privo di manufatti, non risultano autorizzazioni edilizie rilasciate o pratiche presentate con iter in corso e non ci sono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Relativamente alla **destinazione urbanistica dell'area** il sottoscritto riporta di seguito quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente del comune di Acate ai fini di relazionare sulle potenzialità edificatorie del bene:

1) Il terreno ricade in zona "***E1: area agricola suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi***" in cui l'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

"Art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. - Zone "E1": aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (si applica l'art.22 della L.R. 71/'78).

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; in queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia)..

Gli interventi per la costruzione di residenze dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

a) densità fondiaria massima If = 0,03 mc./mq.

b) altezza massima Hm = 7,00 m.

c) numero piani fuori terra N = 2

d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m.

e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.

f) lotto minimo Smm = 10.000 mq

g) rapporto di copertura Rc = 1/100 mq./mq.

Gli interventi per la realizzazione di fabbricati agricoli e zootecnici connessi con l'uso del fondo dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

a) densità fondiaria massima If = 0,05 mc./mq.

b) altezza massima Hm = 7,00 m.

c) numero piani fuori terra N = 2

d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m.

e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.

f) lotto minimo Smm = 5.000 mq

g) rapporto di copertura Rc = 1/50 mq./mq.

Gli interventi per fabbricati, impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, anche non connessi esclusivamente con l'uso del fondo, e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (art.6 L.R. 31.5.94 N° 17) dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

a) rapporto di copertura (Rc) non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

b) distacchi fra fabbricati non inferiori a mt 20;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.92 N° 495;

d) parcheggio in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;

e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della legge regionale 78/'56.

Gli edifici a destinazione residenziale, avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno 50 cm; il volume edificato per la realizzazione di detto zoccolo di sopraelevazione è escluso dal conteggio del volume edificato ai fini del calcolo della cubatura.

- Sono ammesse ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente in fabbricati al servizio dell'agricoltura.
- In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.
- 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 sono non inferiori a quelle stabilite dal D.I. 1/4/'68 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)".

2) Il terreno ricade in parte in zona "***P***" dove l'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

"*Art.55 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. - Zona "P":*

Non rappresentano zone a normativa autonoma ma comprendono aree di zone E1 ed E2 in prossimità delle principali vie di collegamento per eventuali detenzioni o distribuzioni di presidi sanitari: in esse trovano applicazione le indicazioni contenute nella circolare del Ministero della Sanità N°15 del 30/4/1993.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati secondo i seguenti indici e parametri:

- lotto minimo Smm => 750 mq.;

- rapporto di copertura Rc = 45%;

- altezza massima Hm = 8,00 m.

- numero piani N =1, esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici;

- distacchi dai confini m.7,50 e dagli altri corpi di fabbrica anche all'interno del lotto ml.= 15;

- distacchi dal filo stradale di transito secondo normativa vigente;

- vincolo a verde di protezione dalle strade di distribuzione e dalla SP per una fascia profonda 8 m;

- dotazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto;

- cubatura residenziale ammessa: 250 mc".

Vincoli:

- Idrogeologico (in parte) secondo le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. n. 3267 e s.m.i., nonché nel regolamento di esecuzione approvato con R.D. n. 1126 del 16/05/1926.

g) Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

Bene, in quanto terreno agricolo, non soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) si stima un costo per spese tecniche di Euro 250,00 oltre a Euro 52,50 per diritti comunali comprensivi di spese postali ed Euro 32,00 per marche da bollo, per un costo complessivo di Euro 334,50 che verrà detratto dal valore di stima.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettari sei, are undici e centiare dieci (61.110 mq) ubicato in territorio di Acate (RG), contrada Biddine soprana, a confine tra la provincia di Ragusa e la provincia di Catania (territorio di Caltagirone); si raggiunge partendo dal Corso Indipendenza di Acate (SP 1) percorrendo la Strada Provinciale 2 (Vittoria Acate San Pietro), nel centro urbano denominata Via Gracchi, direzione Caltagirone che percorsa per circa 7 km conduce al bene che si sviluppa a destra rispetto al senso di marcia. L'accesso diretto dalla SP avviene attraverso un ampio cancello carrabile con struttura intelaiata in ferro e rete (Coordinate Geografiche Google Maps: Latitudine 37.060348 N – Longitudine 14.501806 E). Il fondo, di forma trapezoidale, confina a nord con le particelle 27 e 28 (stesso foglio di mappa), a sud con la particella 268 (stesso foglio di mappa), a ovest con la Strada Provinciale 2 e a est in parte con strada comunale che presenta un accesso secondario (Coordinate Geografiche Google Maps: Latitudine 37.060955 N – Longitudine 14.503550 E) e in parte con la particella 3 del foglio di mappa 3 di Acate. I confini (est e ovest) con le strade pubbliche sono completamente recintati così come il confine sud con proprietà di terzi con alta rete metallica intelaiata sorretta da paletti di cemento armato precompresso infissi al terreno; risulta non definito il confine nord con proprietà di terzi in quanto privo di qualsivoglia opera di delimitazione. La proprietà si presenta priva di manufatti ed è coltivata a vite da uva da tavola con

sistema di allevamento a tendone. Le strutture seppur datate e in parte da ripristinare sono comunque di qualità e complessivamente in discrete condizioni di manutenzione; sono costituite da una struttura composta da paletti portanti in cemento armato precompresso infissi al terreno, archetti, elementi e ordini di fili di ferro zincati; le piante, di contro, si presentano in stato di abbandono e appaiono non curate già da diversi anni con assenza di regolari potature e lavorazioni del terreno che si presenta invaso da vegetazione erbacea spontanea; le piante appaiono in gran parte a fine ciclo produttivo con ampie aree in cui risultano recise; attualmente viste le condizioni di manutenzione e lo stato vegetativo delle piante la produzione è pressoché nulla. Il fondo si presenta pressoché pianeggiante, ben esposto all'irraggiamento solare; il suolo, di medio impasto tendente al sabbioso, è particolarmente adatto alla coltivazione di ortive sotto serra e soprattutto di vite da uva da tavola per cui si rileva la presenza di numerose aziende specializzate in zona. Tuttavia il fondo sconta la non disponibilità diretta di risorsa idrica ai fini irrigui che ne limita l'utilizzabilità per coltivazioni ad alto fabbisogno idrico. L'esposizione e la comoda accessibilità lo rendono ideale per la realizzazione di "parchi solari" da fonte fotovoltaica (agrivoltaico) per cui appare interessante sviluppare tale potenzialità.

Il lotto in oggetto dista dall'altro lotto costituito (lotto 2) poco più di un chilometro.

****

Descritto il bene immobile passiamo ora alla valutazione estimativa. Sulla base delle caratteristiche dell'immobile nel suo complesso e dai dati raccolti ai fini estimativi, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere più correttamente ottenuto applicando il

METODO SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO

Tale metodo di stima consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione comparandolo con altri beni simili di cui sono noti i valori di mercato. Registrate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene caratterizzate dalla presenza di una coltura ad alto reddito con le relative strutture ma attualmente allo stato di abbandono, la non disponibilità diretta di acqua ai fini irrigui ma contestualmente la comoda accessibilità sia da strada comunale che soprattutto da strada provinciale con potenzialità di utilizzazione ai fini di realizzazione di parchi solari (agrivoltaici) si è optato per "ricostruire" il valore economico del bene partendo dai dati VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e contestualmente raccogliendo una serie di dati e informazioni da qualificati professionisti del settore per poi adeguare tali dati sulla base delle caratteristiche del bene da valutare. Partendo dal presupposto che ogni bene immobile presenta delle peculiarità difficilmente inquadrabili in schemi statici e che la valutazione deve essere demandata al lavoro professionale del tecnico si è scelto di non tenere conto di valori o di prezzi di vendita di cui non sono note le caratteristiche degli immobili che tali valori hanno determinato. Pertanto si è giunti alla valutazione prendendo come parametro di riferimento il valore per ettaro (Euro/Ha).

Il giudizio globale ha permesso di giungere al valore unitario di **Euro 32.500,00/Ha**.

Nello specifico, al fine dell'attribuzione del valore al fondo agricolo, si è partiti dagli ultimi Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Ragusa risalenti all'anno 2015 che, relativamente alla regione agraria n. 4 denominata "pianura di Vittoria" comprendente i comuni di Acate, Comiso e Vittoria, attribuisce alla coltura VIGNETO UVA DA TAVOLA A TENDONE il valore di Euro 33.075,00/Ha e alla coltura SEMINATIVO il valore di Euro 10.730,00/Ha. A tali valori, datati, si ritiene indispensabile applicare una rivalutazione sulla base del rialzo dei prezzi registrati tra il 2015 e il 2026, per la comoda accessibilità del bene e, relativamente al valore della coltura seminativo, anche per la particolare predisposizione all'utilizzazione ai fini della realizzazione di "parco solare" da fonte fotovoltaica (agrivoltaico). Tale rivalutazione, a seguito di studi e ricerche effettuate dal sottoscritto, si può fissare:

- al 15% per quanto riguarda il vigneto e pertanto il valore della coltura VIGNETO UVA DA TAVOLA A TENDONE attualizzato viene così ottenuto: Euro 33.075,00 + 15% = Euro 38.036,25/Ha;

- al 250% per quanto riguarda il seminativo e pertanto il valore della coltura SEMINATIVO attualizzato e adeguato alle particolari caratteristiche del fondo viene così ottenuto: Euro 10.730,00 + 250% = Euro 26.825,00/Ha.

Quindi, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nel suo complesso, si ritiene di dover mediare i due dati e pertanto: € 38.036,25 + € 26.825,00 /2 = € 32.430,62 che si arrotonda a **Euro 32.500,00/Ha.**

A questo punto appare utile schematizzare le principali caratteristiche del bene che hanno influito ai fini della valutazione.

Fattori incidenti positivamente - potenzialità:

- buona qualità agronomica di base del suolo;

- comoda viabilità di accesso (confina con strada provinciale e con strada comunale);

- strutture di coltivazione della vite da uva da tavola di discreta qualità;

- fondo ben recintato su tre lati;

- ottime potenzialità in termini di esposizione al sole ai fini della realizzazione di "parco solare" da fonte fotovoltaica (agrivoltaico).

Fattori incidenti negativamente:

- Coltura in atto (vigneto di uva da tavola) in stato di abbandono, a fine ciclo produttivo;
- fondo privo di fonte idrica diretta.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così determinato:

Ha 6.11.10 * € 32.500,00/Ha = € 198.607,50.

A tale valore andranno applicate le seguenti detrazioni:
- abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- costo per l'acquisizione del CDU.

i) indicazione del valore finale del bene

Al valore del bene stimato, **€ 198.607,50**, andrà quindi detratto:
- l'abbattimento forfettario del 15%: € 29.791,13;
- il costo stimato relativo all'acquisizione del CDU: € 334,50.

Pertanto il valore finale del bene, al netto delle superiori decurtazioni e correzioni, sarà di **€ 168.481,87** che si arrotonda a **€ 168.500,00** **(Euro centosessantottomilacinquecento/00).**

Modica lì, 07/07/2026

Il Perito Estimatore
Dott. agronomo Marco Colombo

Allegati:
- visure catastali;
- estratto di mappa;
- ortofoto;
- ispezioni ipotecarie;
- visura Camera di Commercio del SUD EST SICILIA del 14/04/2026 dell'impresa xxxxxxxxxxxxxxxx;
- titolo di proprietà (atto di compravendita del 05/02/2016 Notaio Giuseppe Bonaccorso, Repertorio n. 11781, Raccolta n. 8117);
- riscontro Agenzia delle Entrate della non presenza di contratti di locazione, affitto o comodato d'uso;
- certificati anagrafici;
- rilievo fotografico.