Tribunale Ordinario di Ragusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Esecuzione Immobiliare r.g. 231/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

COPIA PRIVACY

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano Battaglia

Esperto estimatore: Dott. Agronomo Marco Colombo

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare r.g. 231/2025

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 ettaro uno, are sessantanove e centiare cinquantacinque (16.955 mq), con entrostanti due piccoli fabbricati (locali deposito) a servizio dell'attività agricola, di complessivi 20,5 mq lordi, in mediocri condizioni di manutenzione con cinque pozzi (quattro trivellati e uno a vasca) e un invaso idrico in disuso
Ubicazione	Comune di ACATE – Contrada Biddine soprana Coordinate Geografiche Google Maps: Lat. 37°04'06" N – Long. 14°30'49.50'' 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 i primi atti dopo il ventennio risalgono al 04/07/1969, Notaio Paolo Romero di Caltagirone repertorio n. 26410 - raccolta n. 7033 (relativamente alla particella 83) e repertorio n. 26411, raccolta n. 7054 (relativamente alle particelle 92, 331 e 332 sub. 1 (le ultime due ex 281, ex 82))
Dati catastali	Il terreno risulta censito al catasto terreni del comune di **Acate** al **foglio 4, particelle:** **- 83** di are 86 e centiare 30 (8.630 mq), reddito dominicale Euro 71,31, reddito agrario Euro 33,43, qualità VIGNETO di classe 3; **- 92** di are 41 e centiare 40 (4.140 mq), reddito dominicale Euro 34,21, reddito agrario Euro 16,04, qualità VIGNETO di classe 3; **- 331** (ex 281, ex 82) di are 41 e centiare 85 (4.185 mq), reddito dominicale Euro 91,86, reddito agrario Euro 22,69, qualità VIGNETO di classe 1.

	Il fabbricato risulta censito al catasto fabbricati del comune di **Acate** al **foglio 4, particella 332 sub. 1** (ex 281, ex 82), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 48,34
Lotto	2 di 2
Occupazione	Debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	- Fabbricati: Nessun titolo urbanistico rilasciato. A tal riguardo si precisa che nel titolo di proprietà del debitore esecutato il venditore dichiarava: "*la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967*" ma nell'atto di donazione del 04/07/1969 del Notaio Paolo Romero di Caltagirone repertorio n. 26411, raccolta n. 7054 il fabbricato non è citato e pertanto si conclude che il fabbricato è da intendersi abusivo. - Pozzi: nessun utile titolo urbanistico. - Invaso idrico: parere favorevole del Genio Civile di Ragusa al mantenimento dell'invaso idrico del 28/11/2017 (pratica n. 165/ACA) in presenza di prescrizioni non rispettate e pratica presso l'ufficio urbanistica del comune di Acate non esitata per mancata integrazione documentale.
Immobile insanabile	- Fabbricati: a parere del sottoscritto non sanabile in relazione alla mancanza delle distanze minime dal confine per manufatti comunque dal valore irrisorio. - Pozzi: a parere del sottoscritto non sanabili in relazione alla mancata denuncia in sanatoria di pozzi nei termini di legge, con colture che vengono considerate non irrigue. - Invaso idrico: a parere del sottoscritto non sanabile stante le attuali condizioni; valore stimato sulla base del costo di costruzione equiparabile al 50% del valore del manufatto considerato regolare.
Titolarità urbanistica	- Fabbricati: Nessun titolo urbanistico rilasciato. - Pozzi: nessun utile titolo urbanistico. - Invaso idrico: parere favorevole del Genio Civile di Ragusa al mantenimento dell'invaso idrico del 28/11/2017 (pratica n. 165/ACA) in presenza di prescrizioni non rispettate.
Agibilità/Abitabilità	No
Spese di bonifica / smaltimento cose mobili	Esigui, da considerarsi all'interno dell'abbattimento forfettario del 15%
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	**€ 43.480,00**
Valore di vendita forzata	**€ 36.600,00 (Euro trentaseimilaseicento/00)**
Valore del canone di mercato	€ 500,00/anno
Vendibilità e motivo	Terreno agricolo con limitate potenzialità di vendita in quanto: - condizioni di coltivazione non ottimali; - il fabbricato è urbanisticamente non regolare; - i pozzi presenti non sono autorizzati e la disponibilità di risorsa idrica è da verificare;

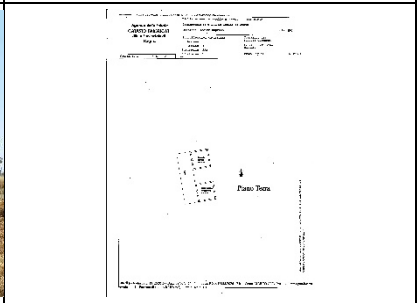
	- l'invaso, da ripristinare, risulta autorizzato dal Genio Civile di Ragusa ma con prescrizioni non adempiute ed è da verificare la pratica al comune di Acate. Non vi sono elementi ostativi alla vendita così come trovasi ma si segnalano le problematiche sopra riportate che potrebbero incidere in maniera significativa per la coltivazione di colture ad alto fabbisogno idrico in contesto agricolo con buona presenza di colture ad alto reddito (vite da uva da tavola)
Vincoli	Idrogeologico 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	- Fabbricato di categoria catastale C/2 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettaro uno, are sessantanove e centiare cinquantacinque (16.955 mq), con entrostanti due piccoli fabbricati (locali deposito) a servizio dell'attività agricola, di complessivi 20,5 mq lordi, in mediocri condizioni di manutenzione con cinque pozzi (4 trivellati e uno a vasca) e un invaso idrico in disuso, sito in territorio di Acate (RG), Contrada Biddine soprana
Valore di Mercato	**€ 43.480,00**
Valore di Stima di vendita forzata	**€ 36.600,00 (Euro trentaseimilaseicento/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. xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 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;
- 06/05/2026. Accesso presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa al fine di effettuare ricerche di pratiche di pozzi e contestuale richiesta di accesso agli atti relativamente all'invaso idrico;
- 20/05/2026. Accesso presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa al fine di acquisire documentazione relativa all'invaso idrico;
- 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;

- 26/02/2025. Secondo accesso presso gli immobili pignorati presenti il sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Massimiliano Battaglia e il debitore esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nel corso del quale è stato effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico di terreno e fabbricati;
- 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 ed edilizia privata del comune di Acate al fine di acquisire informazioni relativamente alla destinazione urbanistica dell'area, verificare la presenza di pratiche edilizie presentate e non ancora esitate e acquisire informazioni riguardo la sanabilità delle opere abusive.

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 non risultano titoli edilizi rilasciati e che non sono state rinvenute pratiche edilizie presso il Comune di Acate relativamente a fabbricato e pozzi e che presso il Genio Civile di Ragusa è stata rinvenuta solo una pratica di autorizzazione dell'invaso idrico;
- 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 2

a) Identificazione del bene

Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettaro uno, are sessantanove e centiare cinquantacinque (16.955 mq), con entrostanti due piccoli fabbricati (locali deposito) a servizio dell'attività agricola, di complessivi 20,5 mq lordi, in mediocri condizioni di manutenzione con cinque pozzi (quattro trivellati e uno a vasca) e un invaso idrico in disuso. Bene ubicato in territorio di Acate (RG), Contrada Biddine soprana censito al catasto terreni del comune di Acate al **foglio 4 particelle**:

- **83** di are 86 e centiare 30 (8.630 mq), reddito dominicale Euro 71,31, reddito agrario Euro 33,43, qualità VIGNETO di classe 3;

- **92** di are 41 e centiare 40 (4.140 mq), reddito dominicale Euro 34,21, reddito agrario Euro 16,04, qualità VIGNETO di classe 3;

- **331** (ex 281, ex 82) di are 41 e centiare 85 (4.185 mq), reddito dominicale Euro 91,86, reddito agrario Euro 22,69, qualità VIGNETO di classe 1;

il fabbricato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Acate al **foglio 4, particella 332 sub. 1** (ex 281), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 48,34.

Fondo di forma trapezoidale confina a nord con strada comunale da cui vi si accede, a sud con la particella catastale 98, a ovest con le particelle 81 e 91 e a est con la particella 288 (stesso foglio di mappa). I confini, ad eccezione di quello con la strada pubblica rappresentato in gran parte da un lato dell'invaso idrico che è completamente recintato, risultano non definiti in quanto privi 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 la difformità tra le colture in atto (seminativo incolto e uliveto) e la classificazione catastale (vigneto) e pertanto si dovrà procedere con la variazione colturale presso l'ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, a seguito di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 18/12/2015 l'originaria particella 281 di are 42 e centiare 40 ha dato origine alla particella 331 del catasto terreni di are 41 e centiare 85 e alla particella 332 sub. 1 del catasto fabbricati di 55 centiare comprendenti due piccoli vani e la corte.

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 ettaro uno, are sessantanove e centiare cinquantacinque (16.955 mq), con entrostanti due piccoli fabbricati (locali deposito) a servizio dell'attività agricola di complessivi 20,5 mq lordi in mediocri condizioni di manutenzione, con cinque pozzi (quattro trivellati e uno a vasca) e un invaso idrico in disuso, 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 tutta la Strada Provinciale 2 (Vittoria Acate San Pietro), nel centro urbano denominata Via Gracchi, direzione Caltagirone, fino al limite del territorio provinciale (contrassegnato da cartello stradale), quindi a destra si imbocca una strada comunale che percorsa per circa 1,2 Km conduce al bene che si trova a destra rispetto al senso di marcia e a cui vi si accede attraverso un cancello carrabile che immette in una stradella interpoderale che rappresenta nei fatti il confine ovest del bene staggito. Coordinate Geografiche Google Maps: Latitudine 37°04'06" N – Longitudine 14°30'49.50'' E.

Il fondo, pressoché pianeggiante, si presenta come una striscia di terreno larga circa 48 metri (nord e sud) e lunga circa 340 (est e ovest) ed è sostanzialmente diviso in tre porzioni: la parte fronte strada occupata da un ampio invaso idrico in disuso, seguita da un'area oggi incolta precedentemente ospitante una struttura serricola e infine un uliveto di circa 15 anni di età tutto sommato in discrete condizioni seppur con le interfile non lavorate e invase da specie erbacee infestanti; attualmente viste le condizioni di manutenzione e lo stato vegetativo delle piante la produzione appare, a giudizio del sottoscritto, molto bassa destinata a consumo familiare.

Il suolo, di medio impasto tendente al sabbioso, è particolarmente adatto alla coltivazione di ortive e vite da uva da tavola per cui si rileva la presenza di numerose aziende specializzate in zona. Tuttavia il fondo in oggetto sconta la scarsa disponibilità di risorsa idrica ai fini irrigui.

Per quanto riguarda i fabbricati trattasi di due piccoli locali di tipo economico, di vecchia costruzione, allo stato rustico, di poco più di 10 mq ciascuno (3,2 * 3,2), posti ai lati di un antico pozzo a vasca, accatastati al catasto fabbricati categoria catastale C/2; fungono da locali tecnici e deposito.

Il fabbricato non presenta vere e proprie barriere architettoniche.

Il lotto in oggetto dista dall'altro lotto costituito (lotto 1) poco più di un chilometro.

c) Stato di possesso del bene

Il bene è di proprietà di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx (**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. Giuseppe Bonaccorso 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno indivisa.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di esecuzione di obblighi di trasferimento* a rogito del dott. Giuseppe Bonaccorso 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 quale bene personale.

A xxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1.

Alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di compravendita* a rogito del dott. Maria Di Matteo Notaio in Vittoria del 21/02/2007 (Repertorio N. 62587 – Raccolta N. 14099), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 27/02/2007 al n. 3248 del registro particolare e al n. 5322 del registro generale, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno indiviso.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxx il bene pervenne per *atto di compravendita* a rogito del dott. Paolo Romero di Caltagirone del 04/07/1969 (Repertorio N. 26410 – Raccolta N. 7033), trascritto a Siracusa in data 01/08/1969 ai nn. 19562/16369 relativamente alla particella 83, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e *atto di donazione* a rogito del dott. Paolo Romero di Caltagirone del 04/07/1969 (Repertorio N. 26411 – Raccolta N. 7054), trascritto a Siracusa in data 01/08/1969 ai nn. 19564/16371 relativamente alle particelle 92, 331 e 332 sub. 1 (le ultime due ex particella 281 ed ex 82), da potere del padre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

Nell'immobile sono stati rinvenuti beni o cose mobili di scarso valore (residui vari di attività agricola quali teli di plastica di copertura delle serre e delle colture, contenitori vuoti di prodotti fertilizzanti, ecc.) ma non

definibili di “complesso smaltimento”. Pertanto i costi, considerati esigui, sono 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, ad eccezione di servitù di elettrodotto aereo e relativi pali di sostegno dei cavi, 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 xxxxxxxxxxxxxxxxx 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

1) fabbricati: nessun titolo edilizio rinvenuto. Le ricerche effettuate dal sottoscritto preliminarmente attraverso le ispezioni ipotecarie e quindi presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del comune di Acate non hanno dato esito positivo. Nel titolo di proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Bonaccorso del 05/02/2016 la parte venditrice dichiarava: "*la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi in assenza di licenza, autorizzazione o concessione*". Tale fabbricato viene citato nei precedenti passaggi di proprietà ma non nell'atto di donazione del 04/07/1969 del Notaio Paolo Romero di Caltagirone (repertorio n. 26411, raccolta n. 7054) e pertanto il sottoscritto conclude che trattasi di fabbricato abusivo non sanabile in quanto non appaiono rispettate le distanze minime dai confini (nello specifico con la particella 81 di proprietà di terzi). A ciò si sommano le caratteristiche intrinseche del manufatto che si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e pertanto una eventuale sanabilità sarebbe da considerare in relazione alla economicità in termini di costi/benefici.
2) pozzi: nessuna autorizzazione rinvenuta al Genio Civile di Ragusa e al Comune di Acate. Si precisa tuttavia che le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio preposto del Genio Civile di Ragusa (UO 3 concessioni e autorizzazioni: acque) non hanno dato esito positivo ma all'interno del fascicolo dell'invaso idrico è stata rinvenuta una "denuncia in sanatoria di pozzi" del 29/07/2015 effettuata dai dante causa del debitore esecutato (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx) a parere del sottoscritto oltre i termini previsti dalla legge per la denuncia di pozzi in sanatoria e pertanto sono da considerarsi abusivi non sanabili.

3) invaso idrico: è stata accertata la presenza di parere favorevole del Genio Civile di Ragusa al mantenimento dell'invaso idrico del 28/11/2017 (pratica n. 165/ACA) a seguito di istanza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato). Tale parere prevedeva però delle prescrizioni tra cui si riporta: "*per il riempimento dell'invaso la ditta dovrà utilizzare le acque provenienti dal pozzo ricadente nella particella 281 del foglio 4 del N.C.T. di Acate censito a questo ufficio e prima dell'inizio dei lavori dovrà ottenere titolo legittimo di utenza*", che a parere del sottoscritto non è stata rispettata e pertanto l'invaso, stante le attuali condizioni, è da considerarsi non autorizzato senza aver prima regolarizzato il "pozzo (risorsa idrica) servente". Inoltre, all'interno del fascicolo, non è stata rinvenuta la documentazione da produrre successiva al parere favorevole (comunicazione di inizio lavori, relazione di regolare esecuzione e di idoneità a completamento dell'opera). Al Comune di Acate è stata rinvenuta una pratica non esitata per mancata integrazione documentale che, al netto dell'autorizzazione del Genio Civile, sarà da verificare in relazione alle distanze minime dalla strada comunale e dalle proprietà di terzi.

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:

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)".

Vincoli:

- Idrogeologico 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

Fabbricato di categoria catastale C/2 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 ettaro uno, are sessantanove e centiare cinquantacinque (16.955 mq), con entrostanti due piccoli fabbricati (locali deposito) a servizio dell'attività agricola, con pozzi e invaso idrico, 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 tutta la Strada Provinciale 2 (Vittoria Acate San Pietro), nel centro urbano denominata Via Gracchi, direzione Caltagirone, fino al limite del territorio provinciale (contrassegnato da cartello stradale), quindi a destra si imbocca una strada comunale che percorsa per circa

1,2 Km conduce al bene che si trova a destra rispetto al senso di marcia e a cui vi si accede attraverso un cancello carrabile che immette in una stradella interpoderale che rappresenta nei fatti il confine ovest del bene staggito. Coordinate Geografiche Google Maps: Latitudine 37°04'06" N – Longitudine 14°30'49.50'' E. I confini, ad eccezione del confine nord con la strada comunale, non sono definiti sui luoghi da alcuna opera di delimitazione: nello specifico il confine ovest catastalmente con le particelle 81 e 91 (di proprietà di terzi) è nei fatti rappresentato da una stradella interpoderale con ogni probabilità realizzata a cavallo tra le due proprietà; il confine sud, catastalmente con la particella 98, è nei fatti rappresentato dalla medesima stradella; infine il confine est con la particella 286 (di proprietà di terzi) non è certo né definito e presenta una sorta di area spoglia di colture presumibilmente a cavallo tra le due proprietà.

Il fondo, pressoché pianeggiante, si presenta come una striscia di terreno larga circa 48 metri (ovest ed est) e lunga circa 340 (nord e sud) ed è sostanzialmente diviso in tre porzioni:

1. la parte fronte strada, al netto della stradella, è occupata pressoché totalmente da un ampio invaso idrico in terra battuta completamente recintato con rete metallica di circa 2 metri di altezza sorretta da paletti in cemento armato precompresso infissi nel terreno; i dati sotto riportati sono stati estratti dalla relazione depositata presso il Genio Civile di Ragusa, parte del fascicolo che ha portato all'autorizzazione precedentemente citata:

- base di coronamento: ml 52,61; 41,48; 40,00; 40,12;
- base al fondo: ml 23,39; 17,69; 12,59; 13,82;
- profondità scavo: ml 9,00;
- profondità acqua: ml 7,50;
- area base maggiore: mq 1.881,80;
- area base minore: mq 258,60;

corrispondenti a un volume di mc 1.365,20.

Attualmente si presenta in disuso con il telo impermeabile di protezione in gran parte divelto;

2. proseguendo verso l'interno del fondo ci imbattiamo con un'area oggi incolta di circa 4.500 mq (misura stimata) che si può valutare quale seminativo, precedentemente ospitante una struttura serricola e ciò si evince sia dallo studio delle immagini storiche di google earth sia dalla presenza nel terreno di residui strutturali quali plastica di copertura delle serre;

3. l'ultima porzione del fondo è costituita da un uliveto di circa 8.500 mq (misura stimata) sistemato con un sesto di impianto di circa 5 * 6 metri; trattasi di un giovane uliveto di circa 15 anni di età tutto sommato in discrete condizioni seppur con presenza di alcune fallanze da ripristinare e con le interfile non lavorate e invase da specie erbacee infestanti; attualmente viste le condizioni di manutenzione e lo stato vegetativo delle piante la produzione appare, a giudizio del sottoscritto, molto bassa destinata al consumo familiare;

4. Fabbricati: trattasi di due piccoli locali di tipo economico, di vecchia costruzione, realizzati con muratura portante di blocchetti di calcare tenero ammorsati tra loro e copertura piana in laterocemento; sono entrambi dotati di porta in ferro (lato ovest) e finestrella (lato est); di poco più di 10 mq ciascuno (3,20 * 3,20 m) e

altezza di circa 2,3 m, sono posti ai lati di un antico pozzo a vasca; accatastati al catasto fabbricati categoria catastale C/2, si presentano allo stato rustico e fungono da locali tecnici e deposito. Nell'area attorno ai fabbricati vi sono alcuni alberi da frutto (arance e melograno) dal valore trascurabile.

5. Pozzi: oltre al pozzo a vasca posto tra i due fabbricati, all'interno del fondo troviamo altri 4 pozzi trivellati che da informazioni fornite dal debitore esecutato hanno una portata molto bassa e incostante e ciò trova riscontro nella dismissione di colture ad alto fabbisogno irriguo con ogni probabilità presenti all'interno delle strutture serricole smantellate e nell'abbandono dell'invaso idrico. Si rammenta inoltre, quanto concluso in relazione alla regolarità urbanistica (vedi paragrafo f)).

Il suolo, di medio impasto tendente al sabbioso, è particolarmente adatto alla coltivazione di ortive e vite da uva da tavola per cui si rileva la presenza di numerose aziende specializzate in zona. Tuttavia il fondo in oggetto sconta la scarsa disponibilità di risorsa idrica ai fini irrigui.

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. Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene caratterizzate dalla presenza di un giovane uliveto e di un seminativo adatto ad ospitare colture ad alto reddito ma attualmente allo stato di abbandono verosimilmente per la scarsa disponibilità di risorsa idrica ai fini irrigui, 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. L'invaso, oggi in disuso, verrà valutato sulla base del costo di costruzione allo stato in cui trovasi. I piccoli fabbricati, in relazione alle caratteristiche costruttive, allo stato di manutenzione e alle risultanze urbanistiche non verranno presi in considerazione e il valore, comunque irrisorio, verrà considerato all'interno della valutazione delle colture (quali locali di pertinenza). 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 (€/Ha).

Il giudizio globale ha permesso di giungere ai seguenti valori unitari:

- **Euro 17.000,00 /Ettaro** per il terreno considerato seminativo in asciutto;

- **Euro 20.000,00 /Ettaro** per l'uliveto.

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 SEMINATIVO il valore di Euro 10.730,00/Ha. A tale valore, datato, si ritiene indispensabile applicare una rivalutazione sulla base del rialzo dei prezzi registrati tra il 2015 e il 2026 e per le qualità del suolo (in relazione principalmente alla attitudine ad ospitare colture ad alto reddito), nonostante attualmente si presenti incolto. Tale rivalutazione, a seguito di studi e ricerche effettuate dal sottoscritto, si può fissare complessivamente al 60%. Pertanto il valore della coltura SEMINATIVO attualizzato e adeguato alle caratteristiche viene così ottenuto: Euro 10.730,00 + 60% = Euro 17.168,00/Ha che si arrotonda a **Euro 17.000,00/Ha**. Per quanto riguarda la coltura ULIVETO si è partiti dal valore VAM dell'anno 2015 di Euro 15.848,00 a cui si è applicata una rivalutazione del 40% in relazione al rialzo dei prezzi registrato negli ultimi anni e pertanto il valore della coltura ULIVETO attualizzato viene così ottenuto: Euro 15.848,00 + 40% = Euro 22.187,20 che si arrotonda a **Euro 22.000,00/Ha** che rispecchia grossomodo i dati non ufficiali raccolti da professionisti del settore per tale tipologia di coltura nel territorio di riferimento. Il valore dell'invaso idrico, seppur in disuso e al netto delle considerazioni effettuate riguardo la regolarità urbanistica (vedi paragrafo f)), si può stimare secondo il costo di costruzione consistente nello scavo in terra battuta (Euro 10,00/mc * 1.365 mc = Euro 13.650,00) e nella recinzione in parte da ripristinare (Euro 20 * 174 metri circa = Euro 3.480,00) che sommano **Euro 17.130,00**.

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 (vi si accede direttamente da strada comunale);

- giovene uliveto in discrete condizioni;

- invaso idrico strutturalmente integro.

Fattori incidenti negativamente:

- scarsa disponibilità di risorsa idrica ai fini irrigui, al netto delle risultanze urbanistiche;

- necessari lavori di ripristino del terreno oggi incolto;

- uliveto da curare con risarcimento delle fallanze;

- invaso idrico da ripristinare, al netto delle risultanze urbanistiche.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così determinato:
- seminativo: € 17.000/Ha * 0,45 = € 7.650,00;
- uliveto: € 22.000/Ha * 0,85 = € 18.700,00;
- invaso idrico: € 17.130,00;

per un valore complessivo di <u>€ 43.480,00</u> (€ 7.650,00 + € 18.700,00 + € 17.130,00)**.**

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, **<u>€ 43.480,00</u>**, andrà quindi detratto:
- l'abbattimento forfettario del 15%: € 6.522,00;
- 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 **<u>€ 36.623,50</u>** che si arrotonda a **<u>€ 36.600,00</u> (Euro trentaseimilaseicento/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 xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- titolo di proprietà (atto di compravendita del 05/02/2016 Notaio Giuseppe Bonaccorso, Repertorio n. 11781, Raccolta n. 8117);
- parere favorevole a condizione del Genio Civile di Ragusa per invaso idrico del 28/11/2017;
- denuncia in sanatoria pozzi al Genio Civile di Ragusa del 29/07/2015;
- riscontro Agenzia delle Entrate della non presenza di contratti di locazione, affitto o comodato d'uso;
- certificati anagrafici;
- rilievo fotografico.