

LOTTO 3

Piena proprietà di appezzamento di terreno, censito al Comune di Vittoria, Contrada Pozzo Ribaudò, al NCT Foglio 82 particelle 15, 20, 21, 36, 72, 73, 77, 269, 331, 350; della superficie catastale di 32.778 mq, con quattro impianti serricoli ed un fabbricato non censito in NCEU. UN 2.

UBICAZIONE DEI BENI LOTTO 3:

Il bene oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appezzamento di terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Vittoria, Foglio 82, Contrada Pozzo Ribaudò, a nord ovest dal centro urbano. Latitudine 36°57'52.23"N, Longitudine 14°27'37.86"E. Figure 11, 12. Foto 20.

STATO DI POSSESSO DEI BENI LOTTO 3:

L'immobile è costituito da 10 particelle della superficie totale di 32.778 mq; RD totale €1.554,74; RA totale €499,47. appartiene in **piena proprietà alla debitrice esecutata, coniugata in regime di comunione legale dei beni**, in data 04.01.1978. Successivamente, in data 31.03.2015, con Atto a rogito del Notaio Di Matteo, Repertorio 75175, i coniugi hanno costituito un **fondo patrimoniale**.

PROVENIENZA VENTENNALE LOTTO 3:

L'immobile appartiene per l'interno della proprietà **omissis** in virtù dei seguenti atti:

- particelle 15 77 2N9 331 350 per atto di donazione del 21 dicembre 1988 al rogito del Notaio Maria Di Matteo trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 7 gennaio 1999 ai numeri 186 - 149 da potere di **omissis**
- particelle 20 21 72 73 per la quota di 4/24 della proprietà e la particella 36 per la quota di 2/24 della proprietà per successione in morte di **omissis** deceduto il 27 giugno 1981, denuncia numero 195 volume 495 Ufficio registro di Vittoria. Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari Ragusa 8 gennaio 1982 ai numeri 252 - 238.
- particelle 20 21 72 73 per la quota di 20/24 e particella 36 per la quota di 22/24 per atto di donazione del 21 dicembre 1998 a rogito del Notaio Maria Di Matteo trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa il 7 gennaio 1999 e numeri 186 149 da potere di **omissis**.

Alla dante causa **omissis** le particelle 20 21 72 73 per la quota di 8/24 della piena proprietà e la particella 36 per la quota di 4/24 della piena proprietà e al dante causa **omissis** i mappali 20 21 72 73 per la quota di 420 14001 della proprietà e il mappale 36 per la quota di 2 ventiquattresimi ciascuno della piena proprietà erano pervenuti per successione in morte di **omissis**.

Al dante causa **omissis** la particella 36 per la quota di un mezzo ciascuno della proprietà era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 2 gennaio 1975 a rogito del Notaio Giovanni Longobardo trascritto presso la conservatoria registri immobiliari di Ragusa il 25 gennaio 1975 ai numeri 1069 - 954 da potere di **omissis**.

Al dante causa **omissis** le particella 20 21 72 per l'intero della proprietà era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 4 marzo 1971 a rogito del Notaio Garrasi trascritto presso la conservatoria di Ragusa il 22 marzo 1971 ai numeri 7861 - 6562.

Al Dante causa **omissis** la particella 73 per l'interno della piena proprietà era pervenuta in atto di compravendita del 14 marzo 1975 a rogito del Notaio Oreste Morello trascritto presso la conservatoria registri immobiliari di Ragusa il 14 maggio 1975 ai numeri 4541 - 4117 da potere di **omissis**.

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)
tel.-fax +39.0932.1961076 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

NCT – Vittoria – C.da Pozzo Ribaudo

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	1	Vittoria	82	15	Serra	U	2.930	€ 204,28	€ 63,56
2	2	Vittoria	82	20	Serra	U	2.490	€ 173,61	€ 54,01
2	3	Vittoria	82	21	Vigneto	3	1.650	€ 11,50	€ 6,39
2	4	Vittoria	82	36	Serra	U	8.568	€ 597,38	€ 185,85
2	5	Vittoria	82	72	Vigneto	4	5.430	€ 19,63	€ 18,23
2	6	Vittoria	82	73	Semin.arb.	3	3.560	€ 18,39	€ 5,52
2	7	Vittoria	82	77	Vigneto	3	610	€ 4,25	€ 2,36
2	8	Vittoria	82	269	Serra	U	2.240	€ 156,18	€ 48,59
2	9	Vittoria	82	331	Serra	U	4.050	€ 282,37	€ 87,85
2	10	Vittoria	82	350	Serra	U	1.250	€ 87,15	€ 27,11
							32.778	€ 1.554,74	€ 499,47

GRAVAMI LOTTO 3:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa il 14 aprile 2015 ai numeri 4642 - 3031 a favore e contro **omissis**.

Domanda giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa il 9 maggio 2017 ai numeri 6579 - 4634 a favore di **omissis** contro **omissis**; gravante su tutti i cespiti ad esclusione delle particelle 269 350.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa il 4 luglio 2017 ha i numeri 9670 - 1600 per un importo di €.50.000 a favore di **omissis** contro **omissis**.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa il 26 luglio 2018 ai numeri 11329 - 1752 per un importo di €.162.000 a favore di **omissis** contro **omissis**.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 25 febbraio 2019 ai numeri 2808 - 329 per ogni importo di €.67.000 a favore di **omissis** contro **omissis**.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa il 24 aprile 2019 a i numeri 6009 4236 a favore di **omissis** contro **omissis**.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 3:

Con richiesta di accesso ai documenti amministrativi, 4694 del 06.09.2019; ho verificato che, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene ricade nella zona di perimetrazione del **Piano Regolatore Generale in salvaguardia PRG – ART. 44 Z.T.O E ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI.**

Per il fabbricato presente non ci documenti agli atti. Il costo per ottenere la regolarità edilizia è di €.1.700,00.

REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI LOTTO 3:

Il fabbricato presente nella particella 331 del Foglio 82 Vittoria non è censito al NCEU. Per la regolarizzazione i costi sono €.1.200,00.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 3:

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)
tel.-fax +39.0932.1961076 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

Nella zona a nord ovest del centro urbano di Vittoria, si trova l'appezzamento al Lotto 4, della superficie totale di 32.778 mq, con quattro impianti serricoli di 8.900 mq, realizzati con pali ed archi in ferro, coperti con film plastico. Coltivati al momento dell'accesso ad ortaggi.

E' presente una vasca fuori terra per l'accumulo delle acque di irrigazione ed un fabbricato abusivo, destinato a deposito e refettorio per i dipendenti; della superficie lorda edificata di 89,45 mq.

Serra	Superficie mq
1	840
2	910
3	960
4	6.190
	8.900

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 3:

Il fabbricato presente non è censito in NCEU, è destinato al fabbisogno aziendale e pertanto non va redatto APE.

CRITERIO DI STIMA LOTTO 3:

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato. La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello da stimare di cui si conoscono recenti valori di compravendita o costruzione.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI e VAM.

Il bene rientra nella Fascia/zona: Periferica / aree esterne al centro storico, **Codice zona R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; che **per l'anno 2019, semestre 1**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui: **per depositi e magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq.**

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni nella zona agricola in esame, con le medesime condizioni, varia **da 2,00 €/mq fino a 5,00 €/mq**, oltre il valore degli impianti serricoli presenti, in base alla vetustà varia **da 2,00 €/mq fino a 5,00 €/mq.**

La locazione dei fondi tiene conto della superficie coltivabile in serra ed è pari a 0,20 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3:

Considerata la superficie catastale del terreno di 32.778 mq, rilevato il buono stato di manutenzione delle serre di 8.900 mq; l'ubicazione del bene nella zona agricola di Vittoria, considero congruo il valore di **2,00 €/mq** per il terreno e di **4,00 €/mq** per le serre. Per il fabbricato abusivo, della superficie lorda edificata di 89,45 mq; considerate le disposizioni del GE di valutare al 50% del valore commerciale, ritengo congruo il valore di **60,00 €/mq**

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)
tel.-fax +39.0932.1961076 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad €.106.523,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Per la regolarità catastale del fabbricato il costo è di €.1.200,00; per la regolarità edilizia il costo è di €.1.700,00; per cui il valore netto del lotto è pari a €.103.623,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 4, è pari a €.88.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la piena proprietà posseduta dai debitori eseguiti di 1/1, pari a 1,00 il **valore della piena proprietà pignorata è pari a €.88.000,00**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie terreno	32.778,00	€ 2,00	€ 65.556,00
Superficie serre	8.900,00	€ 4,00	€ 35.600,00
Superficie fabbricato	89,45	€ 60,00	€ 5.367,00
Valore di stima			€ 106.523,00
Costi accatastamento			€ 1.200,00
Costi regolarità edilizia			€ 1.700,00
Netto valore del lotto			€ 103.623,00
Abbattimento valore del 15%			€ 15.543,45
arrotondamento			€ 79,55
Valore del lotto			€ 88.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DEL LOTTO 2:

Considerata la superficie delle serre di 8.900 mq ed il valore di 0,20 €/mq per la locazione; **ritengo congruo il valore di locazione annua pari ad €.1.800,00**.

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)
tel.-fax +39.0932.1961076 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com