

Allegato A 22 - DESCRIZIONE DEI TERRENI IN VENDITA Codice 065R/00076

1 Localizzazione dei terreni

Provincia	Ragusa	Comune	Acate
Località	Poggio di Ferro	Denominazione del fondo	Poggio di Ferro

2 Dati catastali

Comune censuario	Foglio	Partt.	Qualità	Classe	Superficie Ha.	R.D. €	R.A. €
ACATE	50	3	SEMINATIVO	4	0,8960	20,82	4,16
ACATE	50	14	SEMINATIVO	3	1,1510	32,69	10,11
ACATE	50	15	SEMINATIVO	4	0,0330	0,77	0,15
ACATE	50	32	FABB. RURALE		0,0076		
ACATE	50	34	SEMINATIVO	4	0,0140	0,33	0,07
ACATE	50	47	SEMINATIVO ARB.	2	0,9790	40,45	22,75
ACATE	50	9	SEMINATIVO ARB.	1	0,4440	22,93	10,32
ACATE	50	119	FABB. RURALE		0,0040		
ACATE	50	1	ULIVETO	3	1,1450	26,61	23,65
ACATE	50	23	SEMINATIVO ARB.	2	0,1250	5,16	2,91
ACATE	50	25	FABB. RURALE		0,0073		
ACATE	50	127	MANDORLETO	2	1,1070	71,46	37,16
ACATE	50	12	MANDORLETO	2	0,2830	18,27	9,50
ACATE	50	13	SEMINATIVO ARB.	1	0,3480	17,97	8,09
ACATE	50	103	SEMINATIVO	4	0,0120	0,28	0,06
ACATE	50	117	ULIVETO	2	0,8370	25,94	21,61
ACATE	50	120	FABB. RURALE		0,0025		
ACATE	50	49	SEMINATIVO ARB.	2	0,4760	19,67	11,06
ACATE	50	105	MANDORLETO	2	0,2350	15,17	7,89
ACATE	50	106	SEMINATIVO ARB.	1	0,2820	14,56	6,55
ACATE	50	132	SEMINATIVO	3	0,5960	16,93	5,23
ACATE	50	2	CARRUBETO	1	0,4410	27,33	12,53
ACATE	50	4	VIGNETO	4	0,6370	27,96	21,38
ACATE	50	7	MANDORLETO	2	1,0530	67,98	35,35
ACATE	50	21	SEMINATIVO	4	0,0100	0,23	0,05
ACATE	50	104	SEMINATIVO	4	0,0160	0,37	0,07
ACATE	50	129	SEMINATIVO ARB.	2	0,5410	22,35	12,57
ACATE	50	94	SEMINATIVO ARB.	2	0,1300	5,37	3,02
ACATE	50	95	SEMINATIVO ARB.	1	0,1700	8,78	3,95
ACATE	50	102	SEMINATIVO ARB.	2	0,1810	7,48	4,21
ACATE	50	112	SEMINATIVO	4	0,4650	10,81	2,16
TOTALE					12,6284	528,67	276,56

3 Ripartizione per qualità di coltura

Catastale	Superficie Ha.	Attuale	Superficie Ha.
SEMINATIVO	3,1930	SEMINATIVO	11,0000
SEMINATIVO ARB.	3,6760	SEMINATIVO ARBORATO	0,5000
ULIVETO	1,9820	OLIVETO	1,0000
MANDORLETO	2,6780	TARE e F.R.	0,1284
VIGNETO	0,6370		
CARRUBETO	0,4410		
FABB. RURALE	0,0214		
TOTALE	12,6284	TOTALE	12,6284

da effettuare variazioni catastale della qualità di coltura e classe

4 Caratteristiche fisiche prevalenti

Altitudine	80 m. s.l.m.
Configurazione	regolare
Giacitura	piana con lieve pendenza verso nord
Esposizione prevalente	nord
Numero corpi fondiari	5
Natura agro-geologica dei terreni	autoctona calcareo-argillosa
Granulometria	medio impasto
Grado di fertilità	buona
Sistemazione del terreno	naturale

5 Tipo di accesso e viabilità aziendale

Si accede al fondo da Acate percorrendo la strada Comunale "Biscari", direzione Bosco di Larumi, dopo circa 1Km. Si svolta sulla sinistra e si imbecca la strada vicinale "Case Ciancio e Traina" che costeggia ad ovest il fondo. Da Ragusa 50 Km; Da Acate 2 Km.

6 Disponibilità di acqua per uso irriguo

Al momento dell'assegnazione il fondo disponeva di un pozzo trivellato profondo m.57 e della portata documentata, di 12 l/s sufficiente per le colture in atto all'epoca. Oggi il pozzo risulta abbandonato. Sussiste tuttavia la possibilità di ripristinare le dotazioni idriche, considerato che i terreni confinanti sono coltivati con colture in irriguo.

7 Fabbricati

Porzioni di fabbricato di un vecchio centro aziendale facente parte di altro corpo aziendale identificati con le particelle n. 25-119-120 e 32 del foglio 50. Composto da n. 3 vani di abitazione, n. 4 magazzini, palmento, stalle in discrete condizioni di stabilità e manutenzione. Al momento del sopralluogo detti fabbricati si presentano quasi diruti.

Sul mappale 14 sono presenti delle **serre** un tempo usate per la coltivazione di fiori oggi in totale stato di abbandono e in pessime condizioni strutturali e di manutenzione.

Sul mappale 1 del fg. 50 è presente un **fabbricato adibito a spogliatoio** a servizio del campo di calcio, non accatastato ed in discrete condizioni di manutenzione.

Gli immobili necessitano di:

- DOCFA per censimento al Catasto Fabbricati;
- acquisizione del requisito di ruralità;
- eventuale A.P.E.
- perizia giurata sui fabbricati, che indichi:

1) data di costruzione, identificazione catastale (NCT e NCEU) in caso di mancato accatastamento specifiche notizie in merito (allegare copia della domanda inoltrata agli uffici competenti e ricevuta della avvenuta presentazione);

2) licenze edilizie rilasciate oppure eventuali irregolarità Amministrativa con dimostrazione di avvenuta sanatoria ed avvenuto pagamento dell'oblazione;

3) Tipologia costruttiva (categoria di accatastamento)

4) Stato dell'immobile;

5) Dichiarazione sulla conformità delle risultanze catastali e delle planimetrie depositate in catasto corrispondente allo stato di fatto degli immobili.

6) Nei casi di esclusione dell'obbligo di dotazione di certificazione energetica, indicare il motivo di esclusione ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 192/2005 e SMI)

7) che il fabbricato oggetto di vendita (anche ai fini della vigente normativa fiscale) "costituisce pertinenza del fondo agricolo in quanto oggettivamente strumentale e funzionale alle necessità del medesimo fondo agricolo"

8 Colture arboree

Coltura	Varietà	Superficie HA	Età	Forma di allevamento	Sesto di impianto	Stato vegeto produttivo
Oliveto	nocellara	1,0000 e nr. 50 piante sparse	secolare	vaso	irregolare	discreto

9 **Opere irrigue**

Presente una vasca raccolta acque dal pozzo ormai non più utilizzabile ubicata sul mappale 14.

10 **Altre opere**

Recinzione su parte del fondo

Si precisa inoltre che sul fondo sono stati riscontrate le seguenti opere:

Sui mappali 127 parte, 2 parte e 3 parte, campetto di calcio delle dimensioni di mt. 24,00x44,00.

Sui mappali 127 parte e 1, pista asfaltata della lunghezza complessiva di circa mt. 250 adibita a gare di Kart o mini moto. Si precisa che la pista presenta uno sviluppo lineare superiore ai 250 metri sopracitati ed è stata realizzata per la maggior parte utilizzando i tracciati stradali preesistenti ed in particolare una strada interpodereale posta a confine del fondo e la viabilità interna aziendale stessa.

Sui mappali 3 parte e 4, pista in terra battuta con elevazione per Moto da Cross

Inoltre una piccola parte della particella 14 sul confine est potrebbe essere gravata dalla presenza di cava per inerti.

11 **Dotazioni aziendali**

energia elettrica

- 12 **Servitù attive e passive** nessuna apparente
- 13 **Indirizzi produttivi prevalenti della zona e dei terreni da riassegnare**
Indirizzi prodotti della zona Agrumicolo-Orticolo. Dei terreni da assegnare Cerealicolo-Foraggero
- 14 **Stato della conduzione dei terreni**
Il fondo al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono.
- 15 **Iscrizione ipoteche** nessuna
- 16 **Azione di pignoramento giudiziario** Pignoramento Iscritto in data 18/10/1997 Rg. Gen. 11384 e Reg. Part. N. 9292 in favore di Banca Agricola Popolare Ragusa.
- 17 **Procedure legali in corso** escomio eseguito c'è il custode; giudizio promosso innanzi al Tribunale di Roma n. RG 32506/08 dall' Ismea nei confronti degli ex-assegnatari per il risarcimento dei danni cagionati al fondo
- 18 **Valore catastale dell'immobile** € 59.475,38
Il Valore catastale dell'immobile è riportato ai soli fini del conteggio del deposito cauzionale, non costituisce base d'asta