

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	10
Precisioni	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	21



Firmato Da: MODICA DANIELE AURELIO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441bf9



All'udienza del 09/12/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, con studio in Via Garibaldi, 72/B - 97011 - Acate (RG), email damodica@acate.it, PEC damodica@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 0932 989960, Fax 0932 989960, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo (Coord. Geografiche: 36,983262 N, 14,390280 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo (Coord. Geografiche: 36,983262 N, 14,390280 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Fabbricato a destinazione d'uso artigianale con annesso cortile identificato al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 513 sub 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Terreno agricolo con presenza di serre al momento incolto identificato al Catasto terreni della provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 512 per mq 42107.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 risulta essere completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 risulta essere completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile interamente di proprietà della società # [REDACTED] # giusto atto rogato dal notaio #Guglielmino in Vittoria# in data del 7/6/1995 Repertorio 22960, registrato il 27/6/1995 al numero 1084

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile interamente di proprietà della società [REDACTED] # giusto atto rogato dal notaio #Guglielmino in Vittoria# in data del 7/6/1995 repertorio 22960 registrato a Vittoris al n. 1084 il 27/6/1995, voltura n. 2614.1/1995 in atti dal 11/04/1997.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Il lotto in oggetto, di forma quadrilatera regolare, risulta confiante a Nord con la ditta # [REDACTED], ad Est e ad Sud con la particella 512 parte della stessa esecuzione ad Ovest con stradella interpoderale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Il fondo in oggetto, di forma squadrata, risulta confiante a Nord con la ditta # [REDACTED], ad Est con la ditta # [REDACTED], a Sud con la ditta # [REDACTED] ad Ovest con stradella interpoderale e con la particella 513 facente parte della stessa procedura.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1970,00 mq	2400,00 mq	1	2400,00 mq	9,30 m	terra
Soppalco praticabile	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	3,40 m	terra
Ufficio	231,84 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	3,40 m	terra
Ufficio	231,84 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	3,00 m	primo
Abitazione	88,33 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	primo
Veranda	48,76 mq	50,00 mq	0,95	47,50 mq	0,00 m	primo
Cortile	6500,00 mq	6500,00 mq	0,18	1170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5029,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5029,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato, individuato con il mappale 513 sub 1 del foglio 54 di Acate, si può suddividere in una zona lavorazione merce a piano terra ed in una zona adibita al personale che si sviluppa su due livelli, un piano terra

e un primo piano. Lo sviluppo delle diverse superfici risulta essere il seguente:

Piano terra per mq 3165,56 (mq 2790 + mq 375,28) così rappresentato
area lavorazione composta da una grande area e 2 soppalchi accessibili ricavati sulle celle per mq 2024 (mq 1204,00- mq 410,00 - mq 410,00)

cella 1, cella 2, cella 3, cella 4 e 2 anticella mq 766,28 (mq 147,92 x 4 - mq 87,3x2)

Ingresso mq 10,10, disimpegno mq 3,11, disimpegno mq 13,52, sala mensa bar mq 197,07, cucina aziendale mq 49,14, disimpegno mq 7,02, ripostiglio mq 1,74, disimpegno donne mq 2,52, spogliatoio donne mq 35,79, antibagno donne mq 23,33, bagno donne mq 3,25, 3 wc donne da mq 1,4 ciascuno, spogliatoio uomini mq 10,79, antibagno uomini mq 3,22, bagno uomini mq 4,38, bagno disabili mq 6,10

Piano primo per mq 280,60 così rappresentato

disimpegno mq 36,33, ufficio mq 16,56, ripostiglio mq 4,89, disimpegno mq 1,54, antibagno donne mq 2,40, bagno donne 4,32, antibagno uomini mq 2,70, bagno uomini mq 3,65, scoperto mq 13,70, sala riunioni mq 44,55, sala corsi di formazione mq 47,53, ufficio mq 14,67, ufficio mq 19,50, ufficio mq 19,50, veranda mq 14,89, veranda mq 14,89, veranda mq 18,98;

appartamento custode per mq 109,16 così suddiviso

ingresso soggiorno mq 27, cucina mq 15,40, antibagno mq 1,10, wc mq 4,59, disimpegno mq 5,45, ripostiglio mq 2,22, bagno mq 6,3, camera da letto mq 14,23, veranda mq 20,83.

La superficie coperta e calpestabile complessiva tra piano terra e primo piano risulta di mq 3485,73, su un'area superiore a mq 2500,00.

Circonda tale fabbricato un grande spiazzale per la movimentazione dei mezzi e per i parcheggi di circa mq 6500.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	28625,00 mq	42017,00 mq	1	42017,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42017,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42017,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nel terrano in oggetto identificato non la particella 512 del foglio 54 di Acate, con una superficie catastale di mq 42107,00, sono presenti tre grandi strutture serricole in ferro ed una struttura in ferro da adibire a locale tecnico (deposito e stazione di pompaggio) che risultano incolte e abbandonate agli agenti atmosferici e vandalici da parecchi anni. Le serre coprono una superficie complessiva di mq 28625 circa, mentre la struttura adibita a deposito copre una superficie di circa mq 590.

Nelle vicinanze di tale locale tecnico è presente una vasca in cemento armato utilizzata come accumulatore per le acque di irrigazione. Queste ultime provenienti da un pozzo trivellato in comune con altri proprietari ma non facente parte di codesta procedura.

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1995 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 377 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 50350 Reddito dominicale € 1.079,15 Reddito agrario € 260,04
Dal 16/11/2006 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 513 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 08333 Reddito dominicale € 178,60 Reddito agrario € 43,04
Dal 16/11/2006 al 03/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 513 Categoria EU Superficie catastale 8333 mq
Dal 04/01/2007 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 513, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 16.542,50 Piano T-1

I titolari catastali risultano con quelli reali. Nessuna variazione viene constatata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1995 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 377 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 50350 Reddito dominicale € 1.079,15 Reddito agrario € 260,04
Dal 16/11/2006 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 512 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 42017 Reddito dominicale € 900,55 Reddito agrario € 217,00

I titolari catastali coincidono con quelli reali. Nessuna variazione viene constatata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	513	1		D10			8333 mq	16542,5 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	512				Seminativo irriguo	2	42017 mq	900,55 €	217 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno attualmente è censito in catasto come seminativo, al momento risulta essere un incolto anche se presenti delle strutture serricole in disuso.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Non vi sono precisazioni da richiamare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Al momento sul fondo non gravano patti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Al momento sul fondo non gravano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Si precisa che il fondo si trova in totale stato di abbandono sia per la parte del fabbricato che per la parte agricola.

La parte che riguarda il fabbricato trovasi in pessime condizioni di manutenzione, con infissi divelti, servizi igienici smantellati, controsoffitti distrutti, inferriate di protezione dei balconi divelete, assenza di porte interne ed esterne, area di lavorazione priva di infissi, contropareti che coibentavano il magazzino di lavorazione totalmente danneggiate e divelte, celle frigo prive di aperture, coibentazioni ed impianti tecnologici distrutti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Si precisa che il fondo si trova in totale stato di abbandono.

La parte relativa al terreno, dove sono presenti delle vecchie strutture in ferro ormai poco funzionanti, si trova piena di erbacce, ed incolta. In alcune zone sono stati depositati da ignoti rifiuti di ogni genere, ma soprattutto plastiche e residui colturali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Il fondo in oggetto non ha parti in comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Il fondo in oggetto non ha parti condivise con altri proprietari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Non sono presenti servitù.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Per il fabbricato risultano in buone condizioni le fondazioni e le strutture portanti, infatti da una ispezione visiva non si evidenziano segni di cedimenti strutturali. Le altezze interne utili risultano adeguate alla destinazione originaria del fabbricato, che doveva essere destinato alla lavrazione, trasformazione dei prodotti agricoli, sala mensa, cucina, bar, spogliatoi, servizi igienici, uffici ed appartamento custode, ottenuto da parte dell'ufficio del Comune di Acate la relativa agibilità rilasciata in data 17/04/2007. Le tamponature risultano ancora in buone condizioni. Ciò non si può dire per i solai e controsoffitti i quali risultano quasi completamente distrutti da atti di vandalismo e di furti. L'assenza di infissi, anche questi derubati, ha permesso ai volatili di trovare un riparo con le conseguenze igieniche che ne possono derivare. Le coperture del capannone risultano in coppi ondulati di cemento (non si riesce a identificare se trattasi di amianto). I solai della parte adibita al personale sembrano in buone condizioni. La situazione del solaio in alcuni punti sembra abbia problemi di infiltrazione di acqua, considerato anche che in alcuni punti sono cresciuti degli arbusti che con le loro radici sfaldano la muratura. Le scale interne risultano prime di corrimano. Gli impianti tecnologici non sono da considerare in quanto i fili elettrici sono stati rubati, così come le rubinetterie. La parte esterna dell'edificio prospiciente al fabbricato, destinata a giardino e da ripristinare totalmente in quanto le piante sono cresciute liberamente e in maniera selvaggia. La parte relativa alla corte, realizzata con asfalto bituminoso, risulta in alcuni punti sfaldata dalla crescita di arbusti infestanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Il terreno come detto precedentemente risulta in completo stato di abbandono. Sono presenti tre grandi serre che occupano una superficie complessiva di circa 28240 mq. Le serre, realizzate in metallo, rispettivamente misurano 9760 mq, 9840 mq e 8640 mq. Da sistemi di fotorivelamenti aerei presenti sul web, tali serre sembrerebbero non coltivate dal 2016. L'epoca di costruzione di tali strutture serricole risale intorno agli anni 2000. I materiali che compongono tali strutture non risultano ormai idonei a sorreggere eventuali plastiche di copertura. All'interno di tali serre esistono dei corridoi in cemento armato utilizzate all'epoca come corsie di servizio. L'area attualmente è utilizzata come discarica di rifiuti di vario genere tipo plastiche, fili, contenitori di varia natura e residui di coltivazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1995 al 10/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUGLIELMINO GIOVANNI	07/06/1995	22960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRO DI VITTORIA	27/06/1995	1084	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI VITTORIA	27/06/1995	1084			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1995 al 09/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUGLIELMINO GIOVANNI	07/06/1995	22960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRO DI VITTORIA	27/06/1995	1094	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO REGISTRO DI VITTORIA	27/06/1995	1084			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 10/10/2023
Reg. gen. 17307 - Reg. part. 12842
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

A parte quelli della procedura non si evidenziano altre formalità.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 10/10/2023

Reg. gen. 17307 - Reg. part. 12842

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

A parte quelli della procedura non si evidenziano altre formalità.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO**

Dal punto di vista urbanistico, il fondo risulta in zona Agricola E1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Dal punto di vista urbanistico, il fondo risulta in zona Agricola E1

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 49 del 2003 pratica edilizia n. 11832 del 31/10/2003. Rilasciato certificato di agibilità in data 17/04/2007



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi rispecchia quanto approvato con la concessione edilizia n. 49 del 2003.
Per via dello stato di manutenzione, tutti gli impianti tecnologici vanno rivisti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto riguarda le strutture serricole presenti, per le dimensioni in altezza non necessitano di alcuna autorizzazione. La vasca in cemeneto armato, da quanto potuto consultare presso gli uffici competenti in materia, risulta priva di autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi sono autorizzazioni da verificare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono sul fondo vincoli e oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono sul fondo vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo

Fabbricato a destinazione d'uso artigianale con annesso cortile identificato al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 513 sub 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 1, Categoria D10 Valore di stima del bene: € 824.500,00

In riferimento alla situazione attuale del fondo, ed allo stato in cui esso si trova, di completo abbandono, si reputa di calcolare il valore del fabbricato su un valore di ricostruzione per ciò che riguarda la struttura portante dello stesso.

Pertanto per il fabbricato industriale, considerate le buone fondazioni e strutture portanti attuali, si stima un valore a mq di circa € 400,00. Considerata la superficie di mq 2400 il valore si attesterebbe a € 960.000,00. A questo va aggiunto il valore dell'area circostante l'edificio che si estende per mq 5933 ed alla quale si può attribuire un valore di € 2,00 per mq, arrivando pertanto ad un valore di € 11.866,00.

Pertanto il valore dell'Immobilabile identificato in catasto alla particella 513 sub 1 si attesta ad € 971.866,00 arrotondanti ad € 970.000,00.

Tale valore decurtato del 15% si attesta ad € 824.500,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo

Terreno agricolo con presenza di serre al momento incolto identificato al Catasto terreni della provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 512 per mq 42107.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 512, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 71.428,90

Per la stima si sono presi in considerazione dei valori medi di recenti compravendite di terreni simili a



quello in oggetto ma deprezzato per lo stato di abbandono in cui si trova e per i rifiuti presenti che naturalmente deprezzano lo stesso.

I prezzi attuali di compravendita per terreni simili a questo si attestano intorno ai € 3,00 per mq. Considerato lo stato in cui si trova il valore viene ridotto a € 2,00 per mq.

Pertanto il valore del terreno, considerata la superficie di mq 42017 si attesta ad € 84.034,00. Con la decurtazione del 15% il valore viene fissato ad € 71.428,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	5029,50 mq	192,86 €/mq	€ 970.000,00	85,00%	€ 824.500,00
Bene N° 2 - Terreno Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo	42017,00 mq	2,00 €/mq	€ 84.034,00	85,00%	€ 71.428,90
				Valore di stima:	€ 895.928,90

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Acate, li 17/11/2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo
Fabbricato a destinazione d'uso artigianale con annesso cortile identificato al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 513 sub 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 1, Categoria D10
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fondo risulta in zona Agricola E1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo
Terreno agricolo con presenza di serre al momento incolto identificato al Catasto terreni della provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 512 per mq 42107.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 512, Qualità Seminativo irriguo
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fondo risulta in zona Agricola E1



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 1, Categoria D10	Superficie	5029,50 mq
Stato conservativo:	Si precisa che il fondo si trova in totale stato di abbandono sia per la parte del fabbricato che per la parte agricola. La parte che riguarda il fabbricato trovasi in pessime condizioni di manutenzione, con infissi divelti, servizi igienici smantellati, controsoffitti distrutti, inferriate di protezione dei balconi divelete, assenza di porte interne ed esterne, area di lavorazione priva di infissi, contropareti che coibentavano il magazzino di lavorazione totalmente danneggiate e divelte, celle frigo prive di aperture, coibentazioni ed impianti tecnologici distrutti.		
Descrizione:	Fabbricato a destinazione d'uso artigianale con annesso cortile identificato al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 513 sub 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Acate (RG) - Contrada Dirillo - Pezza di Rizzo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 512, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	42017,00 mq
Stato conservativo:	Si precisa che il fondo si trova in totale stato di abbandono. La parte relativa al terreno, dove sono presenti delle vecchie strutture in ferro ormai poco funzionanti, si trova piena di erbacce, ed incolta. In alcune zone sono stati depositati da ignoti rifiuti di ogni genere, ma soprattutto plastiche e residui culturali.		
Descrizione:	Terreno agricolo con presenza di serre al momento incolto identificato al Catasto terreni della provincia di Ragusa Comune di Acate al foglio 54 particella 512 per mq 42107.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBITATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 10/10/2023

Reg. gen. 17307 - Reg. part. 12842

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBITATO A ACATE (RG) - CONTRADA DIRILLO - PEZZA DI RIZZO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 10/10/2023

Reg. gen. 17307 - Reg. part. 12842

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

