

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 240/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Rio

Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci

Lotto 1 - Acate c.da Dirillo, CT Foglio 40 p.lle 56 e 320

LOTTO A:

Lotto 2: Acate C.da Macconi, CT Foglio 53 p.lle 143, 144, 1500

Lotto 3 - Acate C.da Macconi, CT Foglio 53 p.la 1409 CEU Foglio 53 p.la 1410/1

Lotto 4 - Acate C.da Macconi, CT Foglio 53 p.la 333 e CEU Foglio 53 p.la 359/1

Lotto 5 - Acate C.da Macconi, CT Foglio 53 p.la 95 e CEU Foglio 53 p.la 1488/2

Lotto 6 - Acate C.da Macconi, CT Foglio 53 p.la 153

Perito Estimatore
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto
pec: federico.piccitto@archiworldpec.it

PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA.....	3
ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	4
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
Assenza continuità delle trascrizioni per alcuni beni e sospensione procedura	6
Proposta di costituzione lotti	7
Sulla divisibilità del lotto 1.....	7
OPERAZIONI PERITALI	8
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA E SCHEDE DI SINTESI LOTTI	9
Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320	9
Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500.....	14
Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1	17
Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1	22
Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2	25
Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 153.....	31
DATI E CONFINI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	34
Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320.....	34
Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500.....	35
Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1.....	35
Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1	35
Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2.....	36
Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 153.....	36
UBICAZIONE, INFORMAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI AMBIENTALI.....	37
Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320.....	37
Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500.....	37
Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1.....	38
Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1	38
Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2	39
Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 153.....	39
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	40
Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320.....	40
Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500.....	42
Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1.....	43

Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1	46
Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2	46
Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lla 153.....	51
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA/CDU	52
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	52
PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	53
Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320.....	53
Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500.....	53
Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1.....	53
Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.la 359/1 e 333	54
Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2	54
Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.la 153.....	54
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	55
CONCLUSIONI.....	59



PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

L'III.mo Sig. Giudice Francesco Rio, con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario, nominava lo scrivente Dott. Federico Piccitto, Ingegnere ed Architetto Pianificatore Territoriale, Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n°240/2025 R.G., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Katia Ricci.

Ricevuto l'avviso di nomina a mezzo PEC in data 02/12/2025 e preso conoscenza del mandato conferitomi, accettavo l'incarico prestando giuramento di rito in pari data, trasmettendo telematicamente il modello allegato all'ordinanza di nomina di Esperto, firmato digitalmente.

La procedura esecutiva 240/2025 è stata promossa dalla Società XXXXXX, difesa dall'avv. XXXXX, contro il sig. XXXX, difeso dall'avv. XXXX, non ancora formalmente costituito alla data di redazione della presente perizia. Dal pignoramento immobiliare n. 2008 del 01/10/2025, notificato al debitore esecutato in data 08/10/2025, si legge che la Società XXXX è creditrice del sig. XXXX, in virtù di somme residue da fatture non saldate per un importo, alla data del pignoramento, pari a 214.032,95 €.

Il creditore precedente ha dunque chiesto al G.E. la disposizione della vendita dei beni di proprietà del sig. XXXX siti nel Comune di Acate e specificatamente nelle c.de Macconi e Dirillo, beni che verranno di seguito identificati.

In data 19/11/2025, il creditore precedente ha provveduto a depositare la relazione notarile, redatta in pari data dal Notaio xxxx.

Dalla documentazione versata in atti dal creditore precedente si evince che quest'ultimo ha provveduto alla notifica del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come segue:

- al creditore iscritto XXXXX., a mezzo PEC in data 02/03/2026 (all'indirizzo XXXX);
- al debitore esecutato, a mezzo PEC in data 13/03/2026 (all'indirizzo XXXX);
- ai comproprietari di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento, mediante n. 3 raccomandate A/R spedite in data 05/03/2026 e ricevute in data 10/03/2026 dai sigg. XXXXX, mentre la raccomandata indirizzata alla sig.ra XXXXX risulta non ricevuta (per irreperibilità).

Il creditore iscritto non è intervenuto nella procedura ma, in data 27/11/2025, è intervenuta, invece, la Società XXXXX, rappresentata dall'Avvocato XXXX, chiedendo di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni di proprietà del Signor XXXXX.

L'atto di intervento è stato spiegato in virtù:

- del credito complessivo di €. 30.451,48 oltre interessi successivi alla domanda e fino al soddisfo;
- del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1314/2025 emesso il 10.09.2025 e depositato il 25.09.2025 dal Tribunale di Latina nel procedimento rubricato al n. 3246/2025 R.G., notificato unitamente all'atto di precetto il 26.09.2025, non opposto e dichiarato esecutivo ex art. 647 c.p.c. con provvedimento emesso e depositato 7.11.2025.

In data 07/04/2026 il creditore precedente ha depositato:

- la relazione notarile integrativa del 18 marzo 2026 redatta dal Notaio xxxx, con la quale è stata rettificata la provenienza delle p.lle 333, 359/1 e 153 (invertita nella prima relazione notarile).
- L'accettazione tacita dell'eredità della madre del dante causa della p.lla 153, ricostruendone così la continuità delle trascrizioni.

Il presente rapporto di valutazione è stato inviato a mezzo pec in data 12/04/2026:

- al legale del creditore precedente, Avv. XXXX;

- al legale del creditore intervenuto, Avv. XXX;
- al debitore esecutato ed al proprio legale XXXX seppur non ancora costituito;
- al custode Giudiziario Avv Katia Ricci.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della completezza/idoneità dei documenti in atti;
- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- della sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie oltre a eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento (planimetrie catastali dei fabbricati, visure catastali ed estratti di mappa di terreni e fabbricati), verificando la coerenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali degli immobili e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate, la regolarità urbanistica/edilizia dei fabbricati;
- a verificare i titoli di proprietà e le provenienze nel ventennio anteriore la data del pignoramento, acquisendo copia dei rogiti dai Notai o dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare l'atto di pignoramento e la relazione notarile;
- a verificare lo stato di utilizzo degli immobili.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

Prima di indicare il valore finale a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento, ho abbattuto il valore dei fabbricati del 50%, in quanto non essendo regolarizzabili, dopo il decreto di trasferimento non potranno essere ulteriormente alienati dall'aggiudicatario. Tale abbattimento, naturalmente, è da intendersi sostitutivo dei costi di regolarizzazione catastale oltre che comprensivo dei costi di demolizione.

Ho provveduto a detrarre, dal valore dei singoli lotti, i costi per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e per i Certificati di Destinazione Urbanistica ed infine è stato operato un abbattimento forfettario del prezzo di ogni lotto in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con il Custode Giudiziario è stato esaminato l'atto di pignoramento immobiliare n. 2008 del 01/10/2025, notificato al debitore esecutato in data 08/10/2025.

Il pignoramento è stato trascritto in data 03/11/2025 (registro particolare 17816 e registro generale 13400) per la somma complessiva di 214.032,95 €, portata dall'atto di precetto notificato il 16/09/2025, fondato su decreto ingiuntivo n. 501/2025 emesso il 05/05/2025 Tribunale di Ragusa, notificato il 16/05/2025, reso esecutivo il 05/07/2025.

L'atto di pignoramento immobiliare ha ad oggetto i seguenti beni, costituiti da terreni con entrostanti strutture serricole adibite alla coltivazione di ortaggi e fabbricati accessori:

- 1) Quota 1/1 piena proprietà immobili distinti al NCEU del Comune di Acate al foglio 53 p.lla 1410 sub 1 (D1), p.lla 1488 sub 2 (D 10), p.lla. 359 sub 1 (A4);
- 2) Quota 1/4 piena proprietà immobili distinti al NCEU del Comune di Acate al foglio 53 p.lla 1775 sub 1 (A3) e sub 2 (C2);
- 3) Quota 1/1 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 53 p.lle 95, 153, 333, 143, 144, 1500, 1409, 139;
- 4) Quota 1/2 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 40 p.lle 56, 320;
- 5) Quota 1/4 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 53 p.lla. 136.
- 6) Quota 2/4 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 53 p.lle 141, 142.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, identificano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento, secondo le corrette quote di proprietà e comproprietà, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco, con le seguenti precisazioni:

- all'interno del terreno distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 40 part. 320 insiste un corpo di fabbrica non censito;
- all'interno del terreno distinto al NCT del Comune di Acate al foglio 53 part. 95 insiste un corpo di fabbrica non censito;

- Gli immobili distinti al NCEU del Comune di Acate al foglio 53 part. 1775 sub 1(A3), 1775 sub 2 (C2) sono stati censiti d'ufficio dall'Agenzia del Territorio (con procedura che andrebbe perfezionata a cura del proprietario). Detti immobili identificano un fabbricato ricadente sulla p.lla 136, anch'essa oggetto di pignoramento.
- Il fabbricato distinto al NCEU del Comune di Acate al foglio 53 part. 359 sub 1 (A4) è stato demolito e pertanto la particella oggi identifica un'area urbana ex area di sedime del fabbricato, di fatto un relitto dal valore del tutto irrisorio.

Assenza continuità delle trascrizioni per alcuni beni e sospensione procedura

Unitamente al Custode Giudiziario, previa:

- analisi della relazione notarile (sia quella originale che l'integrativa);
- acquisizione dei titoli di proprietà (in parte mediante richieste ai Notai e in parte tramite acquisto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa);
- presa d'atto del ripristino della continuità delle trascrizioni per la p.lla 153;

è stata accertata la mancanza della continuità delle trascrizioni con riferimento ai seguenti beni, per i quali la procedura è stata sospesa dal Sig. Giudice con disposizione dell'11/12/2025.

Per gli immobili:

- 1/4 piena proprietà immobili distinti al NCEU del Comune di Acate al **foglio 53 p.lla 1775 sub 1(A3), e sub 2 (C2)**;
- 1/4 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al **foglio 53 p.lla 136**.
- 1/1 piena proprietà terreno, distinto al NCT del Comune di Acate al **foglio 53 p.lla 139**;

non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla denuncia di successione (den. N. 212 vol 9990 U.R.Gela) in morte di XXXXX.

Non sussiste pertanto la trascrizione di accettazione tacita di eredità, né un titolo trascrivibile.

Per gli immobili:

- 2/4 terreno distinto al NCT del Comune di Acate al **foglio 53 p.lla 141 e 142** pervenuti a XXX per atto di compera Notaio XXX da potere di XXXXX, il dante causa ha dichiarato in tale atto di averne maturato l'usucapione. Sui medesimi beni risulta altresì trascritta denuncia di successione a favore di terzi, in data 29/06/2022.

Per tali beni, quindi, non c'è continuità di trascrizione nel ventennio antecedente al pignoramento notificato l'8/10/2025.

Proposta di costituzione lotti

Alla luce del provvedimento del Magistrato, si è proceduto a periziare i soli immobili per i quali risultava la continuità delle trascrizioni, proponendo la formazione di sei lotti.

Nella definizione dei 6 lotti è stato adottato quale criterio principale quello dell'ubicazione dei beni, trattandosi di lotti tra loro non a confine seppur, ad eccezione del lotto 1, abbastanza vicini l'uno con l'altro. La provenienza dei beni, pur rivestendo carattere subordinato rispetto all'ubicazione, è stata anch'essa oggetto di valutazione nella formazione dei lotti, privilegiando l'accorpamento di immobili aventi la medesima provenienza, al fine di garantire maggiore chiarezza sotto il profilo giuridico, evitare possibili confusioni tra differenti titoli di acquisto e prevenire interferenze connesse alla presenza di servitù di attingimento idrico.

I lotti formati sono stati dunque i seguenti:

- Lotto 1: Quota 1/2 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.Ile 56 e 320;
- Lotto 2: Quota 1/1 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 143, 144 e 1500;
- Lotto 3: Quota 1/1 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 1409 e 1410/1;
- Lotto 4: Quota 1/1 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 333 e 359/1;
- Lotto 5: Quota 1/1 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 95 e 1488/2;
- Lotto 6: Quota 1/1 piena proprietà beni siti ad Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ila 153.

Le particelle di cui ai lotti 4 e 6, pur risultando tra loro vicine (sebbene non confinanti), devono, a parere dello scrivente, essere mantenute come lotti distinti. Ciò in quanto il lotto 4 (p.Ile 333 e 359/1) presenta un valore del tutto irrilevante e la sua eventuale aggregazione renderebbe meno appetibile la p.Ila 153, costituente il lotto 6.

Inoltre, la separazione dei lotti consentirà al creditore procedente di valutare l'eventuale rinuncia alla vendita dei beni ricompresi nel lotto 4.

Sulla divisibilità del lotto 1

Con riferimento al Lotto n. 1, di proprietà del debitore esecutato per la quota indivisa di 1/2, si osserva che alla luce dello stato dei luoghi e delle servitù che si renderebbero necessarie, il bene non può ritenersi comodamente divisibile.

La divisione comporterebbe infatti la preventiva redazione di un frazionamento catastale finalizzato alla vendita di metà delle strutture serricole, ma con inevitabile permanenza in comunione degli accessori necessari ad entrambe le strutture serricole, ovvero il fabbricato abusivo, l'invaso, la stradella di accesso nonché il diritto di attingimento dal pozzo-vasca ubicato su proprietà di terzi.

Ne consegue che, anche a seguito dell'eventuale frazionamento del terreno, permarrebbero rilevanti elementi strutturali e funzionali in comunione, con particolare riferimento al fabbricato.

Quanto alla possibile vendita della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, va da sé che tale modalità di vendita renderà il lotto poco appetibile, redendo opportuno la valutazione della possibilità di vendere l'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la quota del comproprietario non debitore con riconoscimento di una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

La valutazione estimativa è stata pertanto sviluppata sia con riferimento all'intero compendio, sia con riguardo alla sola quota indivisa pari a 1/2, fermo restando che il lotto, nei paragrafi della presente perizia, viene individuato secondo la quota pignorata.

OPERAZIONI PERITALI

Sentito il Custode Giudiziario, Avv. Katia Ricci, veniva fissato il primo tentativo di accesso ai luoghi per il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 10:00.

In tale occasione, unitamente al Custode Giudiziario e previo avviso alle parti a mezzo PEC, veniva effettuato l'accesso ai luoghi. All'arrivo presso i terreni di c.da Macconi, si riscontrava la presenza del debitore esecutato, il quale consentiva l'accesso agli immobili, mostrando ampia collaborazione.

Si procedeva quindi a un sopralluogo ricognitivo generale, affinché lo scrivente e il Custode potessero prendere contezza dello stato dei luoghi e di tutti i beni oggetto di pignoramento.

Nel corso dell'accesso rendevamo edotto il debitore esecutato circa lo stato della procedura, il nostro ruolo e i doveri gravanti sul debitore stesso, interloquendo altresì con il legale di quest'ultimo, contattato telefonicamente per un confronto rassicurativo.

Terminato il sopralluogo presso i terreni di c.da Macconi, ci si è spostati presso quelli di c.da Dirillo, ove alle ore 12:20 avevano termine le operazioni peritali, rimandando i rilievi geometrici e fotografici a sopralluoghi successivi.

I sopralluoghi successivi sono stati eseguiti dallo scrivente, alla presenza del debitore esecutato, per come segue:

- in data 17 gennaio 2026, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, presso la c.da Macconi, venivano eseguiti rilievi geometrici e fotografici del fabbricato censito al Foglio 53, p.lla 1410 sub 1, nonché i rilievi esterni del fabbricato censito al Foglio 53, p.lla 1488 sub 2 e del fabbricato non censito insistente sulla p.lla 95, non essendo il debitore esecutato in possesso delle relative chiavi;
- in data 21 marzo 2026, dalle ore 15:00 alle ore 18:00, presso la c.da Macconi, venivano eseguiti rilievi geometrici e fotografici del fabbricato censito al Foglio 53, p.lla 1775 sub 1, attività resasi necessaria, nonostante la sospensione della procedura, ai fini della redazione dell'APE per la locazione dell'immobile. Nella medesima occasione si procedeva altresì al rilievo geometrico e fotografico interno dei fabbricati precedentemente rilevati solo esternamente.
- in data 28 marzo 2026, dalle ore 11:30 alle ore 12:30, presso la c.da Dirillo, venivano eseguiti rilievi geometrici e fotografici del corpo di fabbrica non censito ricadente sulla p.lla 320 del Foglio 40. In accordo con il debitore esecutato, procedevo in autonomia ad eseguire il sopralluogo presso le p.lle 333 e 359/1 di C.da Macconi, trattandosi di aree libere ubicate fronte strada.

ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA E SCHEDE DI SINTESI LOTTI

La presente sezione è finalizzata a fornire all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Rio, e al Professionista Delegato, Avv. Katia Ricci, le informazioni essenziali estratte dalla perizia, utili alla predisposizione degli atti di vendita dei lotti proposti.

Di seguito è riportato il riepilogo dei lotti proposti, con esclusione dei beni per i quali non sussiste la continuità delle trascrizioni e quindi sono state interrotte le operazioni peritali su disposizione del Sig. Giudice dell'11/12/2025.

Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.IIe 56 e 320

Opzione di vendita dell'intero:

- **Valore di stima (quota 1/1) 107.000,00 €, valore a base d'asta (quota 1/1) 90.000,00 €**, al netto degli oneri per la redazione dell'ape e del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

Opzione di vendita in quota:

- Valore di stima (quota 1/2) 53.500,00 €, valore a base d'asta (quota 1/2) 44.500,00 €, al netto degli oneri per la redazione dell'ape e del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

Lotto:

- Terreno sito ad Acate in c.da Dirillo, censito al CT Foglio 53 p.IIe 56 e 320 per una superficie catastale complessiva di 16.517 mq. All'interno delle suddette particelle sono presenti strutture serricole della superficie complessiva di 12.708 mq circa, con una stradella sterrata posta in posizione centrale che si diparte dalla strada pubblica e giunge fino in fondo alla proprietà, ove sono presenti un fabbricato ad uso promiscuo ed un invaso.
- Fabbricato con tettoia di pertinenza sito ad Acate in c.da Dirillo, all'interno della p.IIa 320. L'immobile, adibito in parte ad abitazione, non risulta censito al catasto ed è privo di legittimità edilizia ed urbanistica.

La superficie coperta è pari a 48 mq mentre quella netta è pari a 39,70 mq oltre a 37 mq di veranda coperta.

Fanno parte dell'edificio anche una porzione adibita a deposito avente superficie coperta di 30 mq e superficie netta di 26,85 mq ed una porzione adibita a locale tecnico (fertirrigazione) avente superficie coperta di 11 mq e superficie netta di 9,55 mq.

Il prezzo unitario al mq del fabbricato è stato abbattuto del 50 %, trattandosi di immobile abusivo e non sanabile e che pertanto dopo il decreto di trasferimento non potrà essere alienato.

SCHEDE DI SINTESI LOTTO 1

E.I. 240/2025
Creditore Procedente:
Debitore Esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio
Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci

Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 40 p.lle 56 e 320
Bene	Appezamento di terreno con entrostanti strutture serricole per 12.708 mq circa, fabbricato ed invaso per la raccolta delle acque
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/2
Ubicazione	Acate, C.da Dirillo Coord. Geografiche 36.996297°N, 14.417221°E
Titolarità	1/2 debitore esecutato, giusto atto Notaio XXXX del 29/06/2010.
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni per atto Notaio XXXX 28/08/2002. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Assente
Agibilità/Abitabilità	Assente
Irregolarità e Abusi	L'edificio è abusivo e non sanabile
Presenza di rifiuti	Nulla da rilevare, ad eccezione della presenza di rifiuti in materiale plastico e della frazione organica, riconducibili all'attività agricola e temporaneamente stoccati in alcuni punti dell'appezzamento in attesa di smaltimento
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	L'appezzamento di terreno non può definirsi comodamente divisibile perchè anche a seguito dell'eventuale frazionamento, permarranno rilevanti elementi strutturali e funzionali in comunione
Valore di Mercato quota 1/1	107.000,00 € (già abbattuto del 50% per immobile insanabile)
Valore al netto degli oneri stimati per APE e CDU	106.200,00 €
Valore di Vendita Forzata quota 1/1	90.000,00 €
Valore di Mercato quota 1/2	53.500,00 € (già abbattuto del 50% per immobile insanabile)
Valore al netto degli oneri stimati per APE e CDU	52.700,00 €
Valore di Vendita Forzata quota 1/2	44.500,00 €
Vendibilità e motivo	La vendita è rivolta principalmente ad operatori del settore agricolo o imprese interessate alla gestione delle strutture serricole esistenti.

Vincoli	Nessuno. Si rileva una servitù di elettrodotto non trascritta.
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE/CDU	APE e CDU verranno prodotti prima del decreto di trasferimento e successivamente al saldo prezzo. I costi da sostenere per la redazione sono stati detratti dal valore del lotto (a carico dell'aggiudicatario). Si rimanda al relativo paragrafo
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

DETTAGLIO SUPERFICI FABBRICATO	
Superficie coperta porzione abitazione	48 mq
Superficie utile porzione abitazione	39,70 mq
Superficie coperta porzione deposito	30, mq
Superficie coperta tettoia	37 mq
Superficie coperta locale fertirrigazione	11 mq
Invaso	1.050 mq
DETTAGLIO SUPERFICI SINGOLI VANI	
Ingresso-cucina	15,60 mq
Camera da letto	19,05 mq
Bagno	5,05 mq
Deposito	26,85 mq
Vano fertirrigazione	9,55 mq

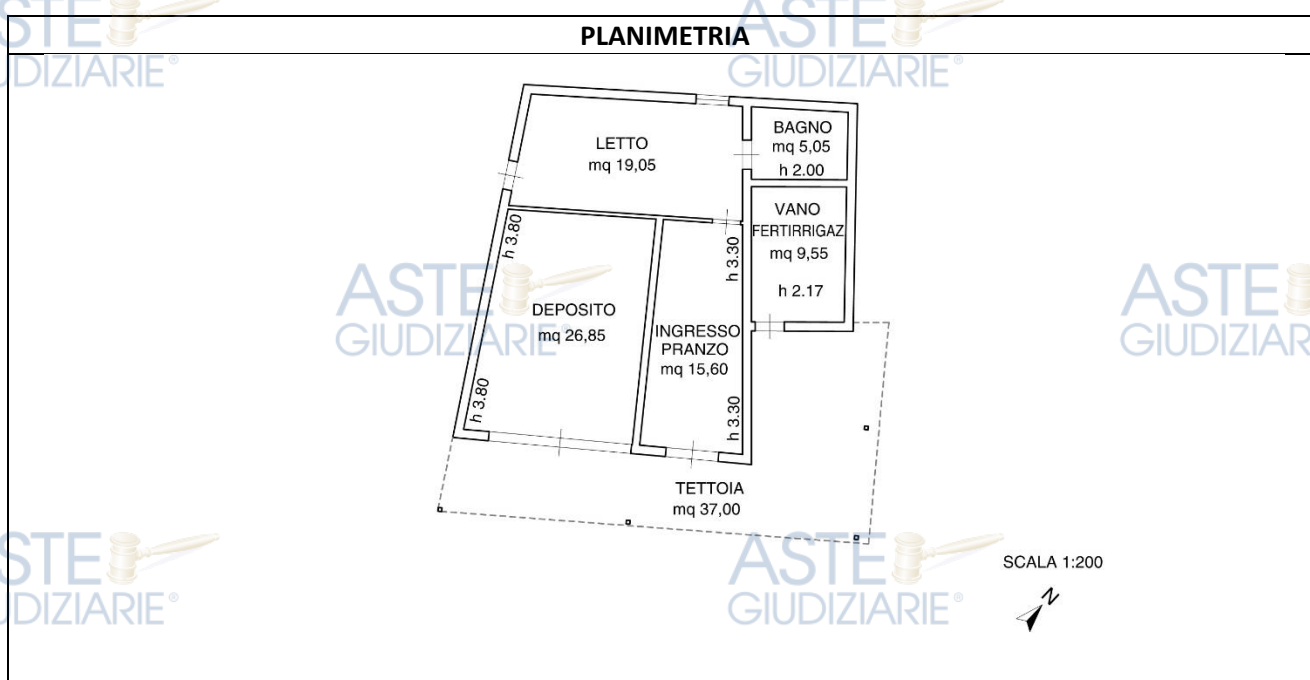


FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 1



Ingresso dalla viabilità pubblica



Viabilità interna e dettaglio strutture serricole



Prospetto edificio



Camera da letto abitazione



Deposito



Invaso

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 1



Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500

Valore di stima **32.000,00 €**, valore a base d'asta **26.500,00 €**, al netto degli oneri per la redazione del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

Lotto:

- Intera quota di piena proprietà del terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.lle 143, 144 e 1500 per una superficie catastale complessiva di 6.405 mq (esclusa la p.la 1500, trattandosi di un'area pozzo). All'interno del terreno sono presenti due strutture serricole della superficie complessiva di 4.520 mq circa ed un pozzo vasca identificato con la p.la 1500.

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2	
E.I. 240/2025	
Creditore Procedente:	
Debitore Esecutato:	
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio	
Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci	
Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 53 p.lle 143, 144 e 1500
Bene	Appezamento di terreno con entrostanti strutture serricole (per 4.520 mq circa) e pozzo vasca
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Ubicazione	Acate, C.da Macconi Coord. Geografiche 36.974258 °N, 14.370352°E.
Titolarità	1/1 debitore esecutato per atto Notaio XXXX del 03/10/2024 rep. 14004.
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Non insistono fabbricati
Agibilità/Abitabilità	Non insistono fabbricati
Irregolarità e Abusi	Non insistono fabbricati
Presenza di rifiuti	Non riscontrati
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	32.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per CDU	31.500,00 €

Valore di Vendita Forzata	26.500,00 €
Vendibilità e motivo	La vendita è rivolta principalmente ad operatori del settore agricolo o imprese interessate alla gestione delle strutture serricole esistenti.
Vincoli	Paesaggistico (150 m e 300 metri dalla battigia) e idrogeologico
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
CDU	Il CDU verrà prodotto prima del decreto di trasferimento e successivamente al saldo prezzo. I costi da sostenere per la redazione sono stati detratti dal valore del lotto (a carico dell'aggiudicatario). Si rimanda al relativo paragrafo
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 2



Viabilità interna, dettaglio strutture serricole e vista accesso da viabilità pubblica



Viabilità interna, dettaglio strutture serricole e secondo accesso laterale

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 2



Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIe 1409 e 1410/1

Valore di stima 45.500,00 €, valore a base d'asta 38.000,00 €, al netto degli oneri per la redazione di n. 1 ape e del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

- Intera quota di piena proprietà del fabbricato con tettoia esterna pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CEU Foglio 53 p.IIa 1410 sub 1.
L'immobile è privo di legittimità edilizia ed urbanistica mentre dal punto di vista catastale risulta censito come opificio (Categoria D1) anche se in realtà è un'abitazione.
La superficie coperta del fabbricato è pari a 75 mq mentre quella netta è pari a 62,40 mq oltre a 63 mq di tettoia esterna.
Fanno parte dell'edificio anche una porzione adibita a deposito avente superficie coperta di 35 mq e superficie netta di 28,76 mq ed una porzione adibita ad accessorio avente superficie coperta di 15 mq e superficie netta di 12,95 mq.
Il prezzo unitario al mq del fabbricato è stato abbattuto del 50 %, trattandosi di immobile abusivo e non sanabile e che pertanto dopo il decreto di trasferimento non potrà essere alienato.
- Intera quota di piena proprietà del terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.IIa 1409 per una superficie catastale di 5.638 mq. All'interno della particella 1409 sono presenti due strutture serricole della superficie complessiva di 5.421 mq circa ed un pozzo vasca.

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 3	
E.I. 240/2025 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 53 p.IIe 1409 e 1410 sub 1
Bene	Appezamento di terreno con entrostanti strutture serricole per 5.421 mq circa, fabbricato e pozzo vasca
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Ubicazione	Acate, C.da Macconi Coord. Geografiche 36.974888 °N, 14.369614°E
Titolarità	1/1 debitore esecutato per decreto di trasferimento immobili del 17/10/2022
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni per atto Notaio XXXX del 29/06/2001. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Assente
Agibilità/Abitabilità	Assente

Irregolarità e Abusi	L'edificio è abusivo e non sanabile
Presenza di rifiuti	Nulla da rilevare, ad eccezione della presenza di rifiuti in materiale plastico e della frazione organica, riconducibili all'attività agricola e temporaneamente stoccati in alcuni punti dell'appezzamento in attesa di smaltimento
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	45.500,00 € (già abbattuto del 50% per immobile insanabile)
Valore al netto degli oneri stimati per APE e CDU	44.700,00 €
Valore di Vendita Forzata	38.000,00 €
Vendibilità e motivo	La vendita è rivolta principalmente ad operatori del settore agricolo o imprese interessate alla gestione delle strutture serricole esistenti. La presenza di viabilità interna in comune con il debitore esecutato e con il fratello, nonché la condivisione del pozzo-vasca, potrebbe costituire elemento potenzialmente limitativo dell'interesse all'acquisto, in ragione delle possibili interferenze gestionali e della necessità di regolamentare gli usi comuni con il debitore esecutato e con il fratello, interferenze queste, inevitabili.
Vincoli	Paesaggistico (150 m e 300 metri dalla battigia) e idrogeologico
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE/CDU	APE e CDU verranno prodotti prima del decreto di trasferimento e successivamente al saldo prezzo. I costi da sostenere per la redazione sono stati detratti dal valore del lotto (a carico dell'aggiudicatario). Si rimanda al relativo paragrafo
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

DETTAGLIO SUPERFICI FABBRICATO	
Superficie coperta porzione abitazione	75 mq
Superficie utile porzione abitazione	62,40 mq
Somma coperta porzione deposito	35 mq
Superficie coperta tettoia	63 mq
Superficie coperta locale accessorio	15 mq
DETTAGLIO SUPERFICI SINGOLI VANI	
Ingresso-pranzo	24 mq
Camera da letto	11,26 mq
Camera da letto	11,30 mq
Cucina	8,70
Bagno	7,14 mq
Deposito	28,76 mq
Vano accessorio	12,95 mq

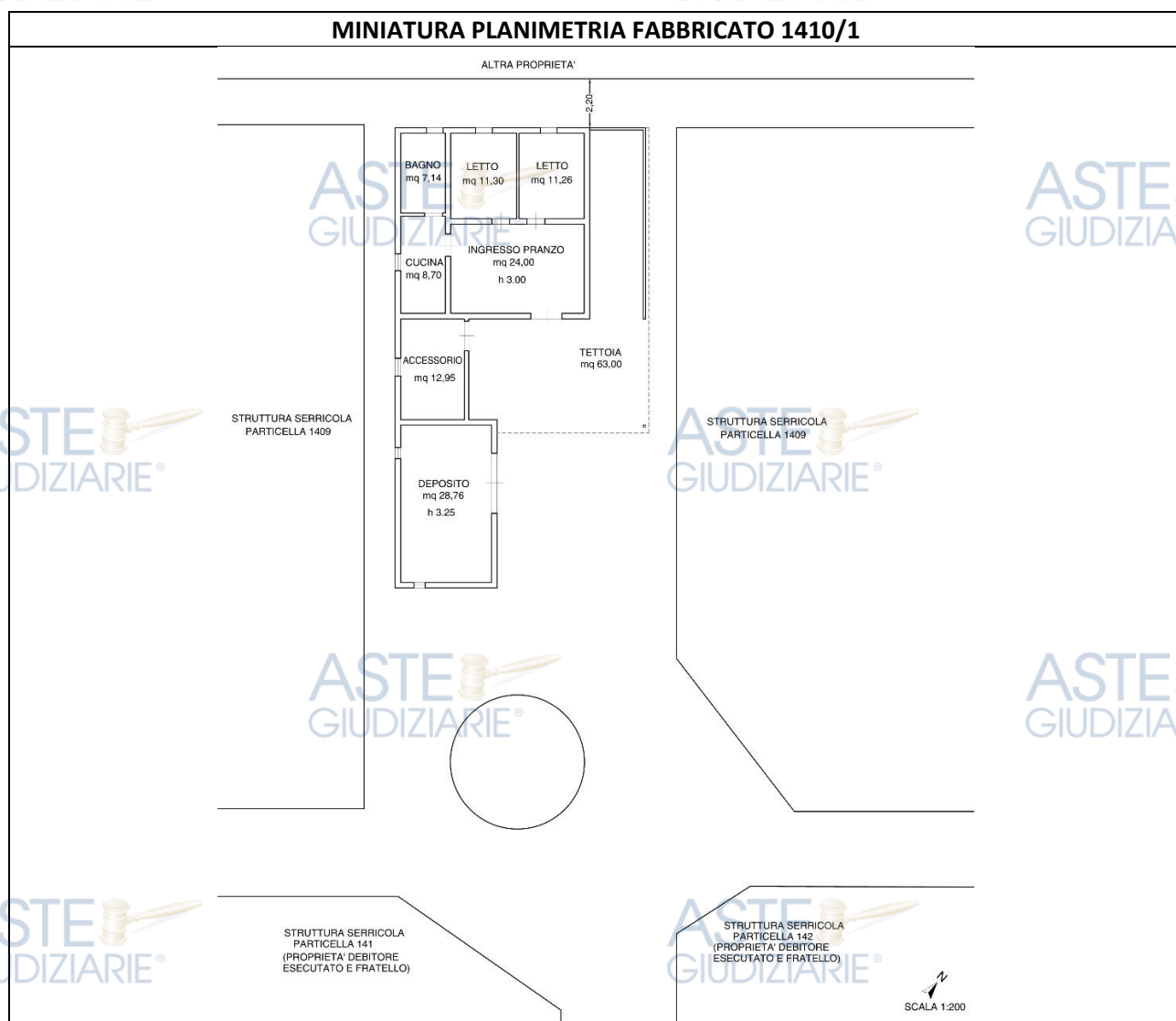


FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 3



Ingresso dalla viabilità pubblica



Viabilità interna e dettaglio strutture serricole



Pospetto edificio



Ingresso-pranzo abitazione



Deposito



Pozzo vasca

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 3



Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1

Valore di stima 2.000,00 €, valore a base d'asta 1.000,00 €, al netto degli oneri per la regolarizzazione catastale ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

- Intera quota di piena proprietà degli immobili siti ad Acate in c.da Macconi, censiti al CT Foglio 53 p.la 333 con superficie catastale di 30 mq ed al CEU p.la 359 sub 1 con superficie catastale di 50 mq.
Note: Trattasi di relitto di area interclusa, derivante dalla demolizione di un fabbricato (p.la 359/1) e di accessori rurali (p.la 333).

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 4

E.I. 240/2025 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 53 p.lle 333 e 359/1
Bene	Area libera, relitto
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Ubicazione	Acate, C.da Macconi Coord. Geografiche 36.977404 °N, 14.370266 °E
Titolarità	1/1 debitore esecutato per atto Notaio XXXXX del 28/02/2020 rep. 2333
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Non insistono fabbricati. Il fabbricato demolito era legittimo in quanto ante 67'
Agibilità/Abitabilità	Non insistono fabbricati
Irregolarità e Abusi	Non insistono fabbricati
Presenza di rifiuti	No
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	2.000,00 €
Valore al netto degli oneri per la regolarizzazione catastale	1.200,00 €

Valore di Vendita Forzata	1.000,00 €
Vendibilità e motivo	L'unico potenziale acquirente dell'area potrebbe individuarsi in uno dei proprietari confinanti; diversamente, il lotto risulta assolutamente privo di appetibilità commerciale
Vincoli	Nessuno. Si rileva una servitù di elettrodotto non trascritta.
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE/CDU	Non necessari
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 4



Area vista dalla sede stradale



Area vista dall'alto

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 4



Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIe 95 e 1488/2

Lotto 5: valore di stima 44.000,00 €, valore a base d'asta 36.000,00 €, al netto degli oneri per la redazione di n. 2 ape e del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

- Intera quota di piena proprietà del fabbricato con area esterna di pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CEU Foglio 53 p.IIa 1488 sub 2.

L'immobile è privo di legittimità edilizia ed urbanistica mentre dal punto di vista catastale risulta censito come fabbricato strumentale all'attività agricola (Categoria D10) anche se in realtà è un'abitazione.

La superficie commerciale, valida ai fini della stima, è pari a 92 mq mentre quella netta è pari a 76,80 mq oltre a 78 mq circa di aree pertinenziali esterne.

Il prezzo unitario al mq del fabbricato è stato abbattuto del 50 %, trattandosi di immobile abusivo e non sanabile e che pertanto dopo il decreto di trasferimento non potrà essere alienato.

- Intera quota di piena proprietà del terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.IIa 95 per una superficie catastale di 3.920 mq. All'interno della p.IIa 95 sono presenti due strutture serricole della superficie complessiva di 3.216 mq circa ed un pozzo vasca. Rispetto alla superficie delle strutture serricole, è stata stimata una porzione di circa 3.008 mq, mentre la restante parte non è stata considerata in quanto realizzata su particella non pignorata intestata ad altra ditta (anche se il debitore dichiara di esserne divenuto proprietario a seguito di decreto di trasferimento).

- Intera quota di piena proprietà del fabbricato con veranda coperta di pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, all'interno della p.IIa 95.

L'immobile, adibito ad abitazione, non risulta censito al catasto ed è privo di legittimità edilizia ed urbanistica. La superficie coperta è pari a 54 mq circa mentre quella netta è pari a 44,58 mq oltre a 31 mq di veranda coperta.

Fanno parte dell'edificio anche una porzione adibita a deposito avente superficie coperta di 31 mq e superficie netta di 27,17 mq ed una porzione adibita a locale tecnico (fertirrigazione) avente superficie coperta di 10 mq e superficie netta di 7,95 mq.

Il prezzo unitario al mq del fabbricato è stato abbattuto del 50 %, trattandosi di immobile abusivo e non sanabile e che pertanto dopo il decreto di trasferimento non potrà essere alienato.

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 5

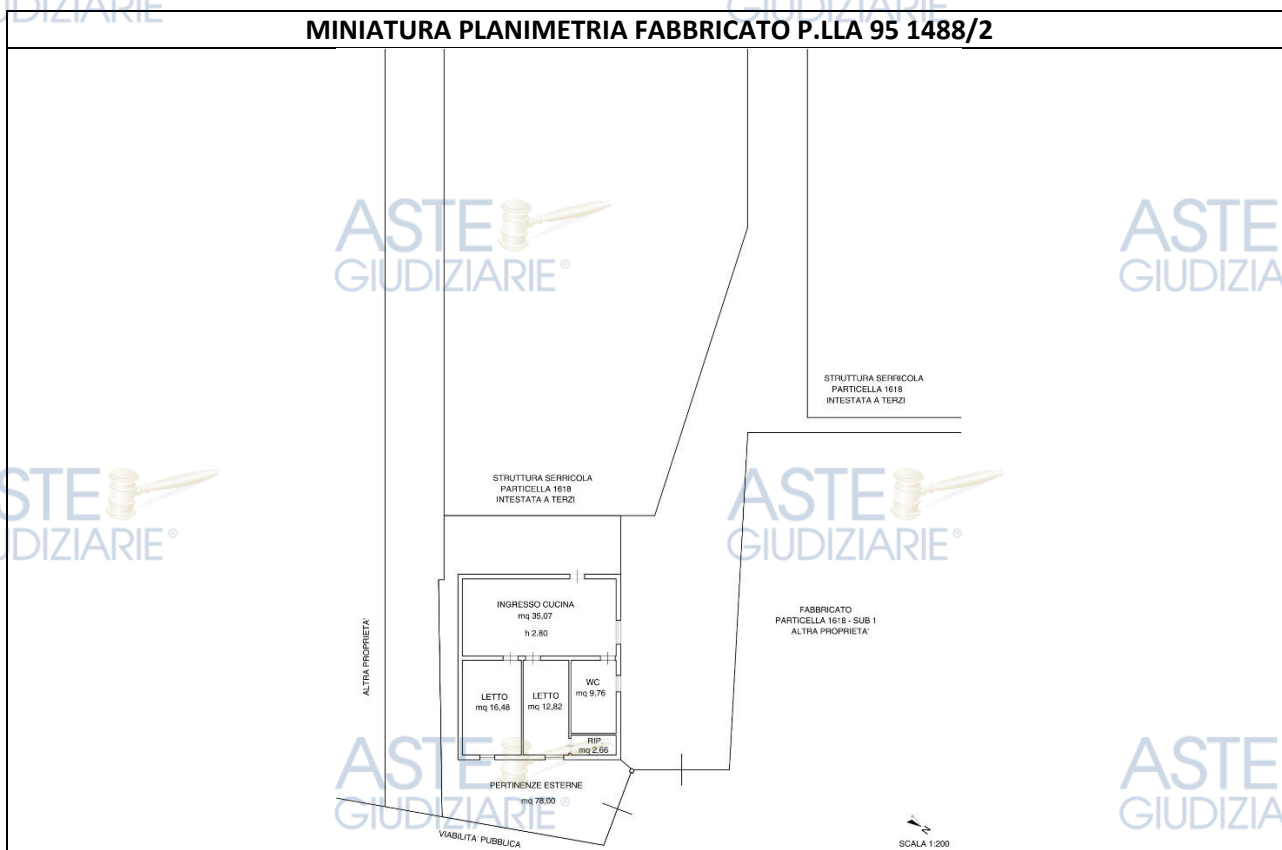
E.I. 240/2025 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 53 p.IIe 95 e 1488/2
Bene	Quota di 1/1 della piena proprietà di un appezzamento di terreno con entrostanti strutture serricole per 3.008 mq, 2 fabbricati e pozzo vasca
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Ubicazione	Acate, C.da Macconi Coord. Geografiche 36. 979672°N, 14.365151°E

Titolarità	1/1 debitore esecutato per decreto di trasferimento del 07/06/2023
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Assente
Agibilità/Abitabilità	Assente
Irregolarità e Abusi	Entrambi gli edifici sono abusivi e non sanabili
Presenza di rifiuti	La copertura dei due edifici è in lastre di cemento-amianto.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non è necessario
Valore di Mercato	44.000,00 € (già abbattuto del 50% per immobili insanabili)
Valore al netto degli oneri stimati per APE e CDU	42.900,00 €
Valore di Vendita Forzata	36.000,00 €
Vendibilità e motivo	La vendita è rivolta principalmente ad operatori del settore agricolo o imprese interessate alla gestione delle strutture serricole esistenti. La presenza della p.lla 1618, interposta tra la p.lla 95 e la p.lla 1488 sub 2, all'interno della quale insiste peraltro la strada di accesso alla p.lla 95, nonché la condivisione del pozzo-vasca, potrebbe costituire elemento potenzialmente limitativo dell'interesse all'acquisto, in ragione delle interferenze gestionali e della necessità di regolamentare gli usi comuni con il debitore esecutato, interferenze queste, inevitabili.
Vincoli	Paesaggistico (150 m e 300 metri dalla battigia) e idrogeologico
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE/CDU	APE e CDU verranno prodotti prima del decreto di trasferimento e successivamente al saldo prezzo. I costi da sostenere per la redazione sono stati detratti dal valore del lotto (a carico dell'aggiudicatario). Si rimanda al relativo paragrafo
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

DETTAGLIO SUPERFICI FABBRICATO P.LLA 1488/2	
Superficie commerciale	92 mq
Superficie utile	76,80 mq
DETTAGLIO SUPERFICI SINGOLI VANI	
Ingresso-pranzo	35,07 mq
Camera da letto	16,48 mq
Camera da letto	12,82 mq
Ripostiglio	2,66 mq
Bagno	9,76 mq
Pertinenze esterne	78 mq

DETTAGLIO SUPERFICI FABBRICATO NON CENSITO P.LLA 95	
Superficie coperta porzione abitazione	54 mq
Superficie utile porzione abitazione	44,58 mq
Superficie coperta porzione deposito	31 mq
Superficie coperta tettoia	31 mq
Superficie coperta locale fertirrigazione	10 mq
DETTAGLIO SUPERFICI SINGOLI VANI	
Ingresso-pranzo	21,60 mq
Camera da letto	8,50 mq
Camera da letto	8,50 mq
Ripostiglio	1,62 mq
Bagno	4,36 mq
Deposito	27,17 mq
Vano fertirrigazione	7,95 mq

MINIATURA PLANIMETRIA FABBRICATO P.LLA 95 1488/2



MINIATURA PLANIMETRIA FABBRICATO NON CENSITO P.LLA 95

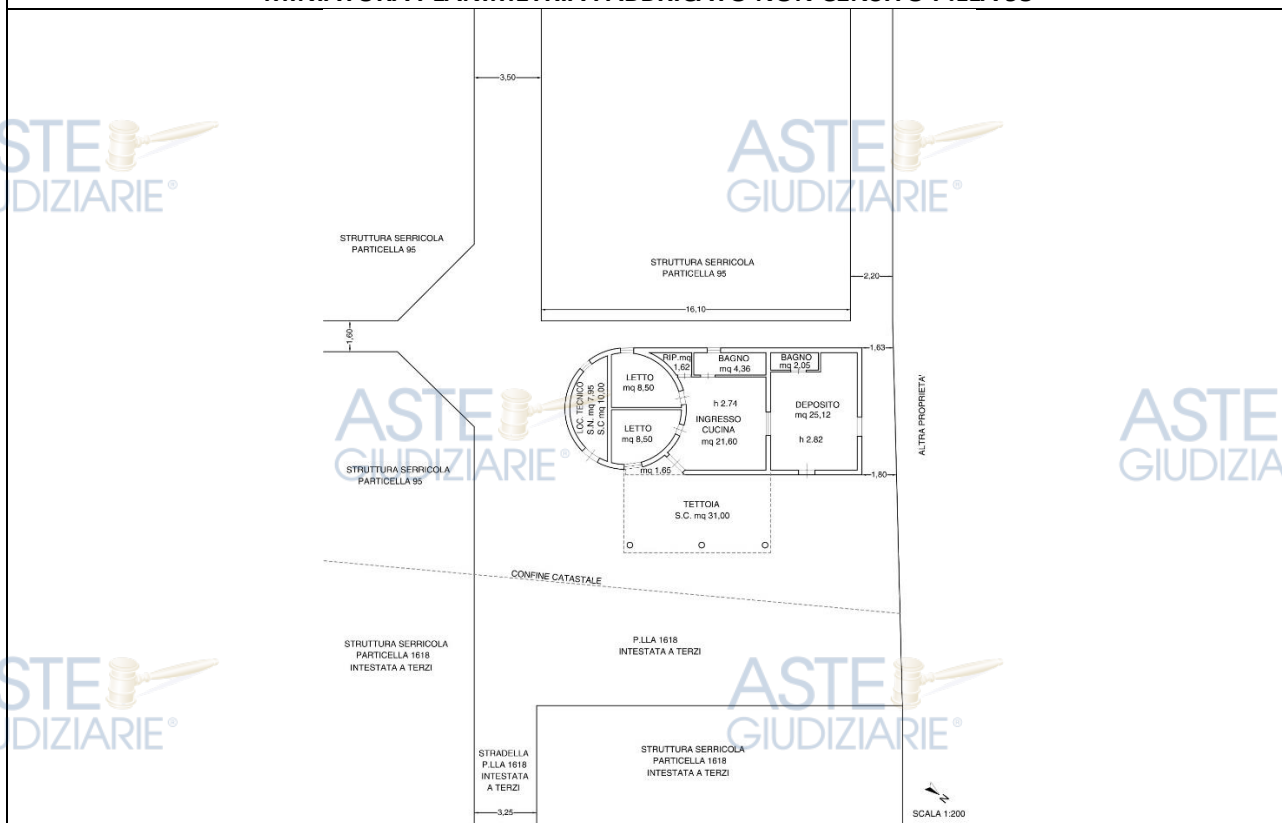


FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 5



Ingresso dalla viabilità pubblica



Ingresso-cucina fabbricato p.Ila 1488 sub 2



Strutture serricole p.Ila 95 e pozzo vasca



Fabbricato non censito



Ingresso-cucina fabbricato non censito



Deposito

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 5



Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIa 153

Valore di stima **8.000,00 €**, valore a base d'asta **6.300,00 €**, al netto degli oneri per la redazione del CDU ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15 % per assenza di garanzia per vizi occulti.

- Intera quota di piena proprietà del terreno con pozzo vasca sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.IIa 153 per una superficie catastale di 3.210 mq.

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 6

E.I. 240/2025	
Creditore Procedente:	
Debitore Esecutato:	
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio	
Custode Giudiziario: Avv. Katia Ricci	
Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Dati Catastali	C.T. Acate Foglio 53 p.IIa 153
Bene	Terreno
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Ubicazione	Acate, C.da Macconi Coord. Geografiche 36.976060°N, 14.368552°E
Titolarità	1/1 debitore esecutato per atto Notaio XXXX del 28/02/2020 rep. 2333
Provenienza ventennale	Sussiste continuità delle trascrizioni. Vedasi corpo perizia
Verifica pignoramento	Corretto
Occupazione	Contratto d'affitto di natura transitoria fino all'aggiudicazione
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Non insistono fabbricati.
Agibilità/Abitabilità	Non insistono fabbricati
Irregolarità e Abusi	Non insistono fabbricati
Presenza di rifiuti	No
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	8.000,00 €

Valore al netto degli oneri stimati per APE e CDU	7.500,00 €
Valore di Vendita Forzata	6.300,00 €
Vendibilità e motivo	Il terreno presenta una discreta vendibilità in ragione della possibilità di realizzare strutture serricole; potenziali soggetti interessati all'acquisto possono individuarsi nei confinanti. Si segnala la presenza di un pozzo, in ordine al quale non si dispone di elementi circa la disponibilità idrica, atteso che il fondo risulta allo stato incolto.
Vincoli	Paesaggistico (300 metri dalla battigia) e idrogeologico
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE/CDU	Il CDU verrà prodotto prima del decreto di trasferimento e successivamente al saldo prezzo. I costi da sostenere per la redazione sono stati detratti dal valore del lotto (a carico dell'aggiudicatario). Si rimanda al relativo paragrafo
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	N. 2 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento. Vedasi corpo perizia

FOTO RAPPRESENTATIVE LOTTO 6



Vista da strada vicinale Fossanera Primo Stacco
(sopralluogo del 16 dicembre 2025)



Vista da strada vicinale Fossanera Secondo Stacco
(sopralluogo del 28 marzo 2026)

ORTOFOTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE LOTTI E ZOOM LOTTO 6



DATI E CONFINI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Nel presente paragrafo vengono riportati i dati catastali identificativi e di classamento degli immobili oggetto di perizia, distinti nei sei lotti formati. Per ciascun bene saranno indicati le superfici catastali, le rendite e le categorie catastali dei fabbricati, nonché la qualità colturale dei terreni. Verranno inoltre indicati i confini catastali ed evidenziate eventuali difformità riscontrate tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Si precisa che, per tutte le particelle oggetto di perizia, è stato riscontrato un disallineamento delle mappe catastali, di entità variabile, tale da determinare una traslazione con conseguente non perfetta sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto.

Tale disallineamento non risulta tecnicamente correggibile, trattandosi di un errore cartografico di area vasta che interessa l'intero comparto catastale e che, comunque, risulta di scarsa rilevanza ai fini catastali, visto che i confini sono quasi tutti materializzati in sito.

Le mappe prodotte dallo scrivente CTU nelle schede dei lotti, ottenute mediante sovrapposizione del catastale all'ortofoto, sono state oggetto di adattamento in ambiente GIS al solo fine di rendere immediatamente individuabili i lotti, che, diversamente, a causa del suddetto disallineamento, non sarebbero risultati agevolmente identificabili.

Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320

Il proposto lotto 1 è costituito da due particelle di terreno, che risultano censite al Foglio 40 del CT del Comune di Acate per come segue:

- p.lla 56, superficie catastale 8.258 mq, qualità colturale a seminativo irriguo e reddito dominicale 213,25 €;
- p.lla 320, superficie catastale 8.259 mq.

La p.lla 320 risulta catastalmente divisa in due porzioni colturali, ovvero:

- porzione a seminativo di quarta classe, per una superficie catastale di 6.851 mq e reddito dominicale 15,92 €;
- porzione a uliveto di terza classe, per una superficie catastale di 1.408 mq e reddito dominicale 3,27 €.

Rispetto ai dati sopra riportati si rilevano incoerenze evidenti, essendo l'intero appezzamento coltivato ad ortaggi sotto strutture serricole.

Inoltre in fondo alla p.lla 320 sono presenti un vaso ed un fabbricato non censito.

Non ho detratto alcun costo per la regolarizzazione catastale in quanto il fabbricato non è regolarizzabile urbanisticamente e pertanto, dopo il decreto di trasferimento, andrebbe verosimilmente demolito.

Di conseguenza la detrazione dei costi di regolarizzazione catastale non troverebbe giustificazione, anche alla luce dell'abbattimento forfettario del 50 % del valore del fabbricato operato in sede di stima.

Le p.lle costituenti il Lotto 1 confinano con proprietà intestate a: XXXXX.

Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500

Il proposto lotto 2 è costituito da tre particelle di terreno, che risultano censite al Foglio 53 del CT del Comune di Acate per come segue:

- p.lla 144, superficie catastale 2.785 mq, qualità colturale serra e reddito dominicale 194,17 €;
- p.lla 143, superficie catastale 3.620 mq, qualità colturale serra e reddito dominicale 252,39 €;
- p.lla 1500, superficie catastale 65 mq, qualità colturale "area rurale" (area pozzo vasca).

Le p.lle costituenti il Lotto 2 confinano con la viabilità pubblica (strada vicinale Fossanera Primo Stacco), con l'arenile e con proprietà intestate a:

- xxxx (debitore esecutato) al fratello xxx e alla moglie di quest'ultimo xxx;
- xxxxx.

Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1

Il proposto lotto 3 è costituito da un terreno ed un fabbricato.

Il terreno risulta censito al CT del Comune di Acate, Foglio 53 p.lla 1409 in qualità colturale serra, per una superficie catastale di 5.638 mq e reddito dominicale di 393,09 €.

Il fabbricato risulta censito al CEU del Comune di Acate, Foglio 53 p.lla 1410 sub 1 in categoria D1 (opificio), con rendita catastale di 175,60 €.

In merito al fabbricato si rileva che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto in realtà l'immobile si compone di un'abitazione, un deposito e pertinenze coperte.

Di conseguenza è avvenuto un ampliamento (sulla p.lla 1409) ed un cambio d'uso catastale.

Non ho detratto alcun costo per la regolarizzazione catastale in quanto il fabbricato non è regolarizzabile urbanisticamente e pertanto, dopo il decreto di trasferimento, andrebbe verosimilmente demolito.

Di conseguenza la detrazione dei costi di regolarizzazione catastale non troverebbe giustificazione, anche alla luce dell'abbattimento forfettario del 50 % del valore del fabbricato operato in sede di stima.

Le p.lle costituenti il Lotto 3 confinano con la viabilità pubblica (strada vicinale Fossanera Primo Stacco), con l'arenile e con proprietà intestate a:

- xxx;
- debitore esecutato, al fratello xxx e alla moglie di quest'ultimo xxx;

Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1

Il proposto Lotto 4 è costituito da un'area derivante dalla demolizione di un preesistente fabbricato, già in pessime condizioni, e dei relativi accessori rurali.

Il fabbricato demolito risulta tuttora censito al Catasto Fabbricati al Foglio 53, particella 359 sub 1, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, rendita catastale pari a € 116,20.

Gli accessori risultano ancora censiti al Catasto Terreni p.lla 333 come area rurale di circa 30 mq, priva di autonoma rendita catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, sui luoghi non risulta alcuna consistenza edilizia, presentandosi l'area quale relitto intercluso tra strutture serricole di proprietà di terzi e la sede stradale, quest'ultima a quota altimetrica superiore.

La regolarizzazione catastale richiede la soppressione della sagoma del fabbricato dalla mappa catastale, la cancellazione del relativo subalterno e l'attribuzione di idonea qualità colturale al Catasto Terreni sia alla particella 333 che alla particella 359.

I costi per l'espletamento delle suddette attività tecniche sono stimati in € 800,00, comprensivi di diritti catastali ed oneri accessori come per legge. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del lotto.

Le p.lle costituenti il Lotto 4 confinano con rilevato stradale, con strutture serricole intestate al fratello del debitore esecutato, con strutture serricole intestate a xxxx e con area di altro fabbricato demolito intestata a xxxx.

Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 95 e 1488/2

Il proposto lotto 5 è costituito da un terreno e due fabbricati, uno lato strada e l'altro internato.

Il terreno risulta censito al CT del Comune di Acate, Foglio 53 p.la 95 in qualità colturale serra, per una superficie catastale di 3.920 mq e reddito dominicale di 273,31 €.

Il fabbricato lato strada risulta censito al CEU del Comune di Acate, Foglio 53 p.la 1488 sub 2 in categoria D10 (fabbricato strumentale all'attività agricola), con rendita catastale di 238,00 €.

L'altro fabbricato non risulta censito e ricade sulla p.la 95.

In merito al fabbricato censito si rileva che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto in realtà l'immobile è adibito ad abitazione. Di conseguenza è avvenuto un cambio d'uso catastale.

Non ho detratto alcun costo per la regolarizzazione catastale in quanto sia il fabbricato censito che quello non censito, non sono regolarizzabili urbanisticamente e pertanto, dopo il decreto di trasferimento, andrebbero verosimilmente demoliti.

Di conseguenza la detrazione dei costi di regolarizzazione catastale non troverebbe giustificazione, anche alla luce dell'abbattimento forfettario del 50 % del valore dei fabbricati operato in sede di stima.

Le p.lle costituenti il Lotto 5 confinano con la viabilità pubblica (strada vicinale Fossanera Primo Stacco), con l'arenile, con proprietà intestata a xxxx.

Confinano inoltre con p.la 1618 (interposta tra la p.la 95 e la 1488/2) utilizzata dal debitore esecutato che dichiara di esserne proprietario anche se l'intestazione fa capo a soggetti diversi (xxxx).

Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.la 153

Il proposto lotto 6 è costituito da una particella di terreno, che risulta censita al Foglio 53 del CT del Comune di Acate, p.la 153, superficie catastale 3.210 mq, qualità colturale serra e reddito dominicale 223,81 €.

La p.la 153 confina con:

- Terreno e fabbricato intestata a xxxx;
- Strutture serricole su terreno intestato al fratello ed alla madre del debitore esecutato, xxxx;
- Su due lati con viabilità pubblica (strada vicinale Fossanera Primo Stacco e Secondo Stacco).

UBICAZIONE, INFORMAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI AMBIENTALI

Il presente paragrafo illustra l'ubicazione dei beni oggetto di perizia, il loro inquadramento urbanistico e i vincoli ambientali gravanti su di essi.

Tutti gli immobili, terreni e fabbricati, ricadono nel Comune di Acate, ove la Pianificazione Urbanistica è normata dal PRG approvato con D.A. n. 271/DRU del 23/08/2000, con presa d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30/03/2001.

Il lotto 1, secondo il PRG del Comune di Acate, risulta ricadere nella Zona Territoriale Omogenea E1 "Area agricola suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi" (tav. 9.5), ove sono consentiti solo gli interventi previsti dall'art. 52 delle norme tecniche d'attuazione.

Tutti gli altri lotti, da 2 a 6, risultano ricadere interamente nella Zona Territoriale Omogenea E3 "Area agricola con particolare pregio ambientale o con vincoli idrogeologici" (tav. 9.4), ove sono consentiti solo gli interventi previsti dall'art. 54 delle norme tecniche d'attuazione. Inoltre in parte ricadono in fascia di rispetto stradale. Il PRG e le NTA sono consultabili dal sito internet del Comune al seguente link:

- https://www.comune.acate.rg.it/it/documenti_pubblici/piano-regolatore-comunale.

Per tutti i lotti, dall'analisi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) non si riscontrano fenomeni di rischio idraulico o geomorfologico, nè risultano vincoli storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004. Non vi sono siti Natura nelle immediate vicinanze del lotto 1 mentre riguardo agli altri cinque lotti, il più vicino è a 500 metri da lotto 5.

I lotti 2,3,4,5 e 6 sono gravati dal vincolo idrogeologico di cui al Decreto 3267/1923 oltre che dal vincolo Paesaggistico mentre sul lotto 1 non si riscontrano questi due vincoli.

Per tutti i lotti ad eccezione del lotto 4, prima del passaggio di proprietà si renderà necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Il costo per l'ottenimento di ogni CDU è pari a 500,00, compresi diritti d'ufficio, valori bollati e accessori di legge sull'onorario professionale. Tale importo è stato detratto dal valore di ogni singolo lotto (quindi a carico dell'aggiudicatario), come previsto dalla disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021 e dall'ordinanza di nomina.

Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.Ile 56 e 320

I terreni che costituiscono il Lotto 1 (Acate, Foglio 40, p.Ile 56 e 320) sono ubicati in c.da Dirillo, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo la SS 115 (tratto Gela-Vittoria), per poi imboccare la SP 87, percorrendola per circa 700 metri prima di svoltare a sinistra in una viabilità comunale che va percorsa per circa 200 metri fino al cancello di accesso al fondo.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.996297°N, 14.417221°E.

Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 143, 144 e 1500

I terreni che costituiscono il Lotto 2 (Acate, Foglio 53, p.Ile 143, 144 e 1500) sono ubicati in c.da Macconi, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo interamente la SP 87 fino all'ultimo svincolo prima dell'ingresso alla località balneare denominata Macconi o Marina di Modica, ove si svolta a sinistra in direzione Scoglitti (strada vicinale Fossanera Primo Stacco).

La viabilità va percorsa per circa 300 metri nella zona abitata di Macconi e per un km in area agricola caratterizzata da strutture serricole intensive, fino a raggiungere il cancello di ingresso su strada.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.974258 °N, 14.370352°E.

Il fondo risulta gravato dal vincolo paesaggistico ed in particolare la p.lla 143 è gravata:

- per la quasi totalità (a partire dall'arenile verso la strada pubblica) dal Livello di tutela 3 – PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche e della foce del Dirillo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 150 m dalla battigia.
- in minima parte (dalla strada pubblica verso l'arenile) dal Livello di tutela 4 (Area di recupero) - PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche soggetto a processi di degrado e sfruttamento intensivo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 300 m dalla battigia.

Le p.lle 144 e 1500 sono interamente gravate dal livello di tutela 4 sopra citato.

Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1

Il terreno ed il fabbricato che costituiscono il Lotto 3 (Acate, Foglio 53, p.lle 1409 e 1410/1) sono ubicati in c.da Macconi, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo interamente la SP 87 fino all'ultimo svincolo prima dell'ingresso alla località balneare denominata Macconi o Marina di Modica, ove si svolta a sinistra in direzione Scoglitti (strada vicinale Fossanera Primo Stacco).

La viabilità va percorsa per circa 300 metri nella zona abitata di Macconi e per circa 900 in area agricola caratterizzata da strutture serricole intensive, fino a raggiungere il cancello di ingresso su strada.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.974888 °N, 14.369614°E.

Il fondo risulta gravato dal vincolo paesaggistico ed in particolare la 1409 è gravata:

- per circa metà della superficie (a partire dall'arenile verso la strada pubblica) dal Livello di tutela 3 – PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche e della foce del Dirillo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 150 m dalla battigia.
- per la restante parte (dalla strada pubblica verso l'arenile) dal Livello di tutela 4 (Area di recupero) - PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche soggetto a processi di degrado e sfruttamento intensivo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 300 m dalla battigia.

La p.lle 1410/1 è interamente gravata dal livello di tutela 3 sopra citato.

Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 333 e 359/1

Gli immobili che costituiscono il Lotto 4 (Acate, Foglio 53, p.lle 333 e 359/1) sono ubicati in c.da Macconi, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo interamente la SP 87 fino al penultimo svincolo prima dell'ingresso alla località balneare denominata Macconi o Marina di Modica, ove si svolta a sinistra sulla strada che nelle mappe storiche è indicata come strada vicinale Fossanera secondo Stacco.

La viabilità va percorsa per circa un chilometro (in parte sterrata e in parte asfaltata), in area agricola caratterizzata da strutture serricole intensive, fino a raggiungere il sito.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.977404 °N, 14.370266 °E

Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 95 e 1488/2

Il terreno ed i fabbricati che costituiscono il Lotto 5 (Acate, Foglio 53, p.Ile 95 e 1488/2) sono ubicati in c.da Macconi, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo interamente la SP 87 fino all'ultimo svincolo prima dell'ingresso alla località balneare denominata Macconi o Marina di Modica, ove si svolta a sinistra in direzione Scoglitti (strada vicinale Fossanera Primo Stacco).

La viabilità va percorsa per circa 300 metri nella zona abitata di Macconi e per circa 250 in area agricola caratterizzata da strutture serricole intensive, fino a raggiungere il cancello di ingresso su strada.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.979672°N, 14.365151°E.

Il fondo risulta gravato dal vincolo paesaggistico ed in particolare la 95 è gravata:

- Per la quasi totalità della superficie (a partire dall'arenile verso la strada pubblica) dal Livello di tutela 3 – PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche e della foce del Dirillo. Aree di interesse archeologico comprese” in relazione alla fascia di rispetto dei 150 m dalla battigia.
- In minima parte (dalla strada pubblica verso l'arenile) dal Livello di tutela 4 (Area di recupero) - PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche soggetto a processi di degrado e sfruttamento intensivo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 300 m dalla battigia.

La p.Ila 1488/ è interamente gravata dal livello di tutela 4 sopra citato.

Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ila 153

Il terreno che costituisce il Lotto 6 (Acate, Foglio 53, p.Ila 153) è ubicato in c.da Macconi, nel comune di Acate. Vi si accede percorrendo interamente la SP 87 fino all'ultimo svincolo prima dell'ingresso alla località balneare denominata Macconi o Marina di Modica, ove si svolta a sinistra in direzione Scoglitti (strada vicinale Fossanera Primo Stacco).

La viabilità va percorsa per circa 300 metri nella zona abitata di Macconi e per altri 700 m in area agricola caratterizzata da strutture serricole intensive, fino a raggiungere il lotto.

Le coordinate del sito, in corrispondenza del cancello di ingresso sono le seguenti:

- 36.976060°N, 14.368552°E.

Il fondo risulta in parte gravato dal vincolo paesaggistico ed in particolare:

- (dalla strada vicinale Fossanera Primo Stacco verso la strada vicinale Fossanera secondo Stacco) dal Livello di tutela 4 (Area di recupero) - PL 02 - Contesto 2e – “Paesaggio costiero delle dune storiche soggetto a processi di degrado e sfruttamento intensivo. Aree di interesse archeologico comprese”, in relazione alla fascia di rispetto dei 300 m dalla battigia.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Ciascun paragrafo che segue è dedicato alla descrizione di ogni singolo lotto, riportando per ciascuno di essi, le informazioni rilevanti emerse a seguito dei rilievi effettuati in sito.

Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320

Il proposto lotto 1 è un appezzamento di forma pressochè rettangolare avente dimensioni di circa 360 m x 40 m. Il fondo è costituito dalle p.lle 56 e 320, per una superficie catastale complessiva di 16.517 mq.

Una strada sterrata, ubicata in posizione centrale e con sviluppo longitudinale di circa 353 m, consente l'accesso dalla viabilità pubblica fino a raggiungere un invaso e un fabbricato, siti nella parte terminale delle p.lle 320.

Lungo il fronte sulla strada pubblica, l'appezzamento risulta recintato mediante muretto in c.a. sormontato da rete metallica ed è dotato di cancello in ferro; lungo i restanti tre lati, invece, la recinzione è presente solo parzialmente.

Ai lati della stradella sterrata interna sono presenti strutture serricole per 12.708 mq circa.

Le strutture serricole sono a struttura mista e presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi a terra;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Le serre, complete di telo per pacciamatura, sono datate ma si presentano comunque in discreto stato manutentivo.

In fondo al lotto è presente un invaso per la raccolta delle acque meteoriche e delle acque emunte dal pozzo in comproprietà, ubicato nel limitrofo appezzamento di proprietà di altra Ditta, che risulta denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 07/08/1981 e 05/07/82.

L'invaso, che non risulta autorizzato dagli Enti competenti, presenta una superficie di 1.050 mq circa, è dotato di telo di tenuta e perimetralmente risulta segregato da apposita recinzione di sicurezza a maglie metalliche sorretta da paletti calcestruzzo armato precompresso.

Il fabbricato non censito, edificato nel 2018 sulla p.lla 320, presenta struttura portante in blocchi di tufo e copertura in pannelli coibentati poggianti su struttura metallica.

Una maggiore porzione di fabbricato è adibita ad abitazione composta da un vano ingresso-cucina, una camera da letto ed un bagno.

Il primo vano, al quale si accede dall'area esterna pertinenziale, è adibito a ingresso-cucina e presenta una superficie netta di 15,60 mq. Detto vano è comunicante con la camera da letto, avente una superficie utile di 19,05 mq e dalla quale è possibile accedere al bagno, quest'ultimo della superficie calpestabile di 5,50 mq.

Il bagno costituisce una struttura autonoma realizzata prima del resto del corpo di fabbrica.

L'altezza netta dei due vani principali è variabile da 3,80 m a 3,30 m, essendo la copertura a tetto del tipo a falda inclinata mentre l'altezza netta del bagno è pari a 2,00 m.

Entrambi i vani sono dotati di una porta, oltre ad una piccola finestra presente in camera da letto. Il servizio igienico è invece cieco.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in ferro e le pareti sono intonacate e tinteggiate. All'interno del bagno sono presenti i classici sanitari (lavabo, bidet e wc) oltre ad un angolo doccia.

In corrispondenza dei muri interni, con particolare riferimento alla camera da letto, si rilevano fenomeni di umidità di risalita capillare. Inoltre alcuni punti della copertura che non presentano adeguata tenuta, determinando gocciolamenti di acque meteoriche nel vano ingresso-cucina.

Le pareti, sia quelle interne che le esterne, sono intonacate e tinteggiate.

Gli scarichi dei reflui non sono a norma, così come non lo sono gli impianti idrico ed elettrico.

La casa non risulta dotata di impianto di riscaldamento.

Una minore porzione di fabbricato è adibita a deposito, dotato di ampia apertura con portone metallico sull'area esterna di pertinenza.

Il vano presenta superficie coperta di 30 mq, superficie utile di 26,85 mq ed altezza intera che segue la pendenza della falda unica, con altezza nel punto più alto pari a 3,80 m.

Le pareti sia internamente che esternamente sono intonacate e tinteggiate ma il vano non risulta pavimentato.

In aderenza al corpo di fabbrica principale, sul lato nord, è presente un vano tecnico realizzato, come il bagno con il quale confina, prima del corpo di fabbrica principale. Detto locale è utilizzato per la fertirrigazione e presenta superficie utile di 9,55 mq, superficie coperta di 11 mq ed un'altezza utile di 2,17 m.

Internamente detto vano si presenta solo intonacato e senza pavimentazione.

La copertura del vano è a solaio piano, presumibilmente contigua ed a quota con quella del vano wc a servizio dell'abitazione.

L'area esterna immediatamente a ridosso delle porte di accesso all'abitazione, al deposito ed al locale tecnico, è coperta con la stessa copertura in pannelli coibentati del fabbricato principale, costituendo una tettoia di 37 mq.

Le finiture e le caratteristiche intrinseche del fabbricato, complessivamente (porzione abitativa, deposito ed accessori), sono assolutamente mediocri, così come lo stato d'uso e di manutenzione.

Il presente paragrafo è corredato dall'allegato fotografico, costituito da n. 10 fotografie.

L'immagine seguente, in scala 1:200, rappresenta la restituzione del rilievo geometrico eseguito in occasione dell'accesso ai luoghi del 28 marzo 2026.



SCALA 1:200



Rilievo stato di fatto fabbricato non censito p.lla 320

Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500

Il proposto lotto 2 è costituito dalle p.lle 143, 144, oltre alla p.lle 1500, che individua un'area rurale di 65 mq ove insiste un pozzo vasca.

La superficie catastale complessiva delle p.lle 143 e 144 è pari a 6.405 mq e al loro interno insistono strutture serricole per una superficie di circa 4.520 mq.

L'appezzamento si sviluppa dalla viabilità pubblica (nelle mappe storiche denominata strada vicinale Fossanera Primo Stacco) fino alla spiaggia, per una lunghezza complessiva di 215 metri circa.

Dopo il cancello di ingresso al lotto, si diparte una stradella sterrata di proprietà, a servizio del fondo, che attraversa le particelle catastali 143 e 144 in corrispondenza dell'estremità del confine S-E di dette particelle.

Si rileva che:

- oltre al cancello di ingresso all'appezzamento dalla strada pubblica, ne è stato rilevato un altro con accesso laterale alla citata stradella sterrata a servizio del fondo. Detto cancello costituisce l'elemento terminale di un'altra stradella sterrata privata, parallela, a servizio delle abitazioni limitrofe.
- nella parte terminale dell'appezzamento è stata rinvenuta un'apertura sulla recinzione costituente un passaggio pedonale che consente ai confinanti proprietari delle abitazioni di raggiungere la spiaggia.

Le strutture serricole presenti sono a struttura mista, con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi a terra;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Le serre, complete di telo per pacciamatura, sono datate ma si presentano comunque in discreto stato manutentivo.

Il pozzo vasca, per il quale non è stata rinvenuta alcuna denuncia presso l'ufficio del Genio Civile, è ubicato in corrispondenza del confine S-E. Secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, l'acqua emunta, oltre che per l'irrigazione delle serre che insistono sulle p.lle 143 e 144, viene utilizzata per gli usi igienico sanitari di alcune abitazioni confinanti di proprietà di terzi, costituenti case di villeggiatura estive e per l'irrigazione delle p.lle 141 e 142.

Con riferimento alle limitrofe p.lle 141 e 142, in comproprietà tra il debitore esecutato, il fratello e la moglie di quest'ultimo, si rileva che, pur essendo state oggetto di pignoramento, non presentano la continuità delle trascrizioni; conseguentemente, la procedura esecutiva risulta sospesa con riguardo a dette particelle.

Il fondo risulta tuttavia attualmente condotto in maniera unitaria, senza separazioni fisiche.

Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1

Il proposto lotto 3 è costituito dal fabbricato censito al CEU F. 53 p.la 1410/1 e dalla particella di terreno identificata con il mappale 1409, della superficie catastale di 5.638 mq, sulla quale insistono due strutture serricole per una superficie complessiva di 5.421 mq circa.

L'appezzamento è accessibile dalla viabilità pubblica (nelle mappe storiche denominata strada vicinale Fossanera Primo Stacco).

Dopo il cancello di ingresso al lotto si diparte una stradella sterrata che insiste in parte sulla p.la 1409 e in parte sulle p.lle 141 e 142.

Con riferimento alle limitrofe p.lle 141 e 142, in comproprietà tra il debitore esecutato, il fratello e la moglie di quest'ultimo, si rileva che, pur essendo state oggetto di pignoramento, non presentano la continuità delle trascrizioni; conseguentemente, la procedura esecutiva risulta sospesa con riguardo a dette particelle.

Il fondo risulta tuttavia attualmente condotto in maniera unitaria, senza separazioni fisiche, e la suddetta stradella è a servizio delle strutture serricole insistenti sia sulla p.la 1409 sia sulle p.lle 141 e 142.

La p.la 1409 presenta una forma pressoché rettangolare, con una larghezza media di circa 22 metri ed una lunghezza di circa 208 metri dalla strada fino all'arenile in corrispondenza del confine S-O.

Interposto tra le due strutture serricole è stato edificato un fabbricato (in parte ricadente sulla p.la 1410 e in parte sulla 1409) ed è stato realizzato il pozzo vasca a servizio del fondo.

Le strutture serricole sono a struttura mista, con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi a terra;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Le serre, complete di telo per pacciamatura, sono datate ma si presentano comunque in discreto stato manutentivo.

L'acqua emunta dal pozzo vasca, oltre che per l'irrigazione della p.la 1409, viene emunta per gli usi igienico sanitari dell'abitazione censita al CEU Foglio 53 p.la 1410 sub 1 e per l'irrigazione delle strutture serricole che insistono sulle altre particelle catastali in comproprietà tra il debitore esecutato ed il fratello (con procedura al momento sospesa).

Detto pozzo vasca è stato denunciato al Genio Civile di Ragusa in data 18/05/84 al fascicolo 1054/Acate, con denuncia di attingimento del 14/06/2000 prot. 014079, che l'aggiudicatario dovrà provvedere a rinnovare, regolando l'attingimento in relazione alla proprietà del pozzo.

Il fabbricato censito alla p.lla 1410 sub 1, adibito ad abitazione, presenta struttura portante in blocchi di tufo e copertura a solaio piano

La casa si compone di un ampio vano che funge da ingresso-soggiorno, avente superficie utile di 24,00 mq da dove è possibile accedere a due vani adibiti a camere da letto ed alla cucina, dalla quale a sua volta si accede direttamente al bagno.

Detti vani presentano una superficie utile di 11,26 mq e 11,30 mq, la cucina presenta una superficie calpestabile di 8,70 mq mentre il bagno presenta una superficie netta di 7,14 mq. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Esternamente è presente un'area di pertinenza coperta da tettoia in pannelli coibentati, che risultano tassellati a profili metallici in parte fissati alla muratura ed in parte sorretti da pilastro anch'esso in profilo metallico.

La superficie coperta della tettoia è di circa 63 mq, compresa una porzione che risulta chiusa anche lateralmente mediante un tramezzo.

La superficie utile del fabbricato è pari a 62,40 mq mentre la superficie coperta, utilizzata ai fini della stima, è pari a 75 mq.

L'impianto idrico e quello elettrico non sono a norma mentre non esiste impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e tutti gli impianti sono sottotraccia. I prospetti esternamente sono solo intonacati.

All'interno del bagno sono presenti i classici sanitari (lavabo, bidet e wc) oltre ad un angolo doccia.

Le camere da letto, la cucina e il bagno presentano ciascuna una finestra, mentre il vano cucina-soggiorno è provvisto solo della porta di ingresso.

Le aperture sono costituite da infissi interni in alluminio ed avvolgibile in pvc.

Le finiture sono certamente di tipo economico ed il livello di manutenzione è modesto.

Nelle immediate vicinanze dell'abitazione sono stati realizzati:

- un deposito, con struttura in blocchi di tufo e solaio piano, per una superficie coperta di 35 mq ed una superficie utile di 28,76 mq;
- un vano accessorio avente superficie utile di 12,95 mq e superficie coperta di 15 mq.

Il vano accessorio risulta coperto dalla citata copertura in pannelli coibentati e, risultando tamponato su tutti i lati, costituisce a tutti gli effetti un vano chiuso.

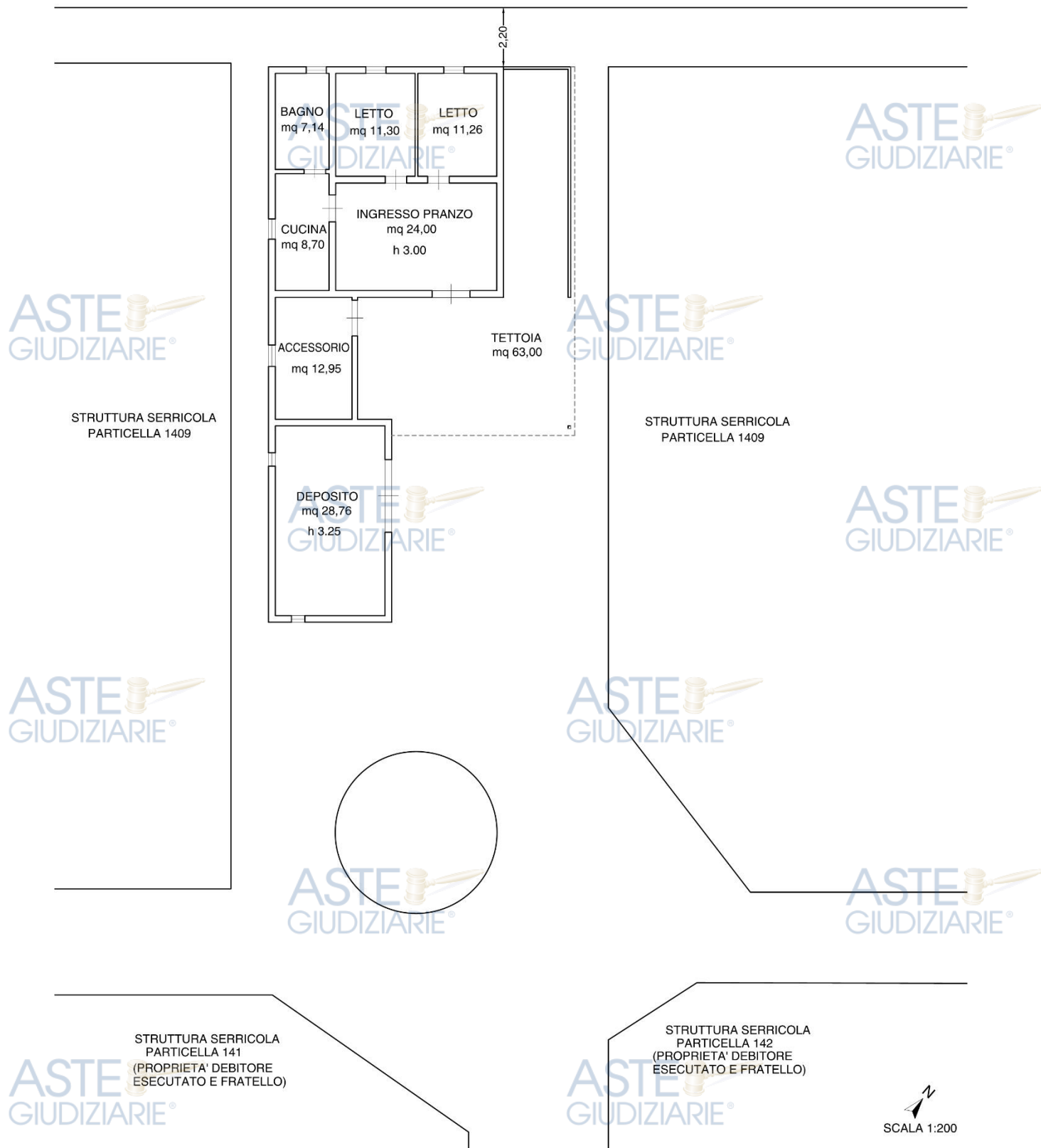
Le strutture adibite a deposito e abitazione risultano di fatto distinte; tuttavia, le relative unità immobiliari possono essere considerate un unico immobile, in quanto la tettoia e il vano accessorio determinano una continuità funzionale e fisica sotto il profilo della superficie coperta.

Internamente il deposito non è né intonacato né dotato di pavimentazione e vi si accede mediante un portone metallico. L'altezza interna è pari a 3,25 m.

Il presente paragrafo è corredato dall'allegato fotografico, costituito da n. 14 fotografie.

L'immagine seguente, in scala 1:200, rappresenta la restituzione del rilievo geometrico eseguito in occasione dell'accesso ai luoghi del 17 gennaio 2026.

ALTRA PROPRIETA'



Rilievo stato di fatto fabbricato p.IIa 1410/1

Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIe 333 e 359/1

Il proposto Lotto 4 è costituito da un'area derivante dalla demolizione di un preesistente fabbricato, già in pessime condizioni, e dei relativi accessori rurali.

Come già riferito, a seguito del sopralluogo effettuato, sui luoghi non risulta alcuna consistenza edilizia, presentandosi l'area quale relitto intercluso tra strutture serricole di proprietà di terzi e la sede stradale, quest'ultima a quota altimetrica superiore.

Catastalmente le due p.IIe 333 e 359 sommano una superficie di 80 mq anche se su sito l'area è ben maggiore, perché evidentemente la demolizione ha interessato altri fabbricati anch'essi fatiscenti.

Il presente paragrafo non è corredato di elaborato fotografico in quanto sono sufficienti le foto riportate nella scheda di sintesi.

Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIe 95 e 1488/2

Il proposto lotto 5 è costituito dal fabbricato censito al CEU F. 53 p.IIa 1488/2 e dalla particella di terreno identificata con il mappale 95, della superficie catastale di 3.920 mq, sulla quale insistono strutture serricole per 3.216 mq circa ed un secondo fabbricato non censito.

Rispetto alla superficie delle strutture serricole, è stata stimata una porzione di circa 3.008 mq, mentre la restante parte non è stata considerata in quanto realizzata su particella non pignorata (la 1618) intestata ad altra ditta, anche se il debitore esecutato ha dichiarato di esserne divenuto proprietario, assieme alla p.IIa 95, giusto decreto di trasferimento.

Un unico accesso dalla Strada pubblica (nelle mappe storiche denominata strada vicinale Fossanera Primo Stacco, consente di accedere sia all'abitazione che alla stradella sterrata che conduce alla p.IIa 95.

Interposta tra la l'abitazione censita al sub 2 della p.IIa 1488 e la p.IIa 95 insiste la particella catastale 1618 con entrostanti strutture serricole, che non è oggetto di pignoramento in quanto come sopra già riportato risulta intestata a terzi.

Dalla nota di trascrizione del decreto di trasferimento, la particella 1618 effettivamente non risulta indicata; pertanto, presumendo che il decreto di trasferimento sia stato emesso in modo corretto, tale omissione potrebbe essere riconducibile ad un errore materiale o di sistema della conservatoria in sede di trascrizione con conseguente mancata voltura catastale.

La p.IIa 95 è raggiungibile percorrendo la stradella sterrata ricadente proprio all'interno della suddetta p.IIa 1618 non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato censito alla p.IIa 1488 sub 2, adibito ad abitazione, presenta struttura portante in blocchi di tufo e copertura a tetto, con manto in lastre di cemento-amianto. Un controsoffitto interno realizzato con pannelli di gesso, fissa l'altezza netta a 2,80 m.

La casa si compone di un ampio vano che funge da ingresso-soggiorno- cucina, avente superficie utile di 35,07 mq da dove è possibile accedere a due vani adibiti a camere da letto (uno dei quali dotato di ripostiglio) ed al bagno.

Detti vani presentano una superficie utile di 16,48 mq e 12,82 mq, il ripostiglio presenta una superficie calpestabile di 2,66 mq mentre il bagno presenta una superficie netta di 9,76 mq.

Esternamente è presente un'area di pertinenza scoperta per complessivi 78 mq, che si sviluppa principalmente lungo i lati N-E e S-O dell'edificio, con un corridoio di collegamento in corrispondenza del lato S-E.

La superficie utile del fabbricato è pari a 76,80 mq mentre la superficie commerciale, utilizzata ai fini della stima, è pari a 92 mq. Si precisa che questo è l'unico tra tutti i fabbricati ad essere stato stimato secondo la superficie commerciale, anziché la superficie coperta, in quanto non è promiscuo ed è destinato unicamente ad abitazione. Pertanto, si è ritenuto più corretto procedere alla stima basata sulla superficie commerciale, essendo, peraltro, l'unico fabbricato a presentare condizioni discrete.

Tra tutti i fabbricati interessati dalla procedura, questo è quello che presenta migliori finiture, migliori caratteristiche intrinseche ed un migliore stato d'uso e di manutenzione. Tuttavia trattasi sempre di un modesto fabbricato di tipo economico, realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo e con scarichi dei reflui non a norma.

L'impianto idrico e quello elettrico non sono a norma mentre non esiste impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti (sia quelle interne che le esterne) sono intonacate e tinteggiate e tutti gli impianti sono sottotraccia. L'area esterna di pertinenza è anch'essa pavimentata.

All'interno del bagno sono presenti i classici sanitari (lavabo, bidet e wc) oltre ad un piatto doccia.

Le camere da letto e il bagno presentano ciascuna una finestra, mentre il vano cucina-soggiorno è provvisto sia della porta di ingresso sia di una finestra.

Le aperture sono costituite da infissi interni in alluminio anodizzato ed avvolgibile in pvc.

All'interno della p.lla 95, di forma pressoché rettangolare, si sviluppano due strutture serricole, una delle dimensioni di 96 m × 16 m e l'altra di 92 m × 16 m, separate da una stradella di servizio centrale lunga circa 100 m e larga 3,50 m.

Le strutture serricole sono a struttura mista, con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi a terra;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Le serre, complete di telo per pacciamatura, sono datate ma si presentano comunque in discreto stato manutentivo.

In merito alle strutture serricole insistenti sulla p.lla 95, si rileva la presenza di un'ulteriore porzione, delle dimensioni di circa 13 m × 16 m, in continuità con le restanti strutture ma ricadente sulla particella catastale 1618, la quale, non risultando intestata al debitore esecutato, non è stata oggetto di pignoramento. Al fine di tenere conto del conseguente disagio funzionale, tale porzione di struttura serricola non è stata stimata, quindi non incide sul valore del lotto.

L'irrigazione avviene mediante pozzo vasca denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile con concessione preferenziale prot. 19632/2000, sul quale dagli atti si legge di una servitù di attingimento per educazione acqua per usi domestici a favore di Schembri Antonio, in favore del quale risulta altresì servitù di passaggio pedonale fino alla spiaggia.

Oggi, secondo le dichiarazioni del debitore esecutato, l'acqua emunta dal pozzo vasca, oltre che per l'irrigazione della p.lla 95, viene utilizzata per gli usi igienico sanitari dell'abitazione censita al CEU Foglio 53 p.lla 1488 sub 2 e per l'irrigazione delle strutture serricole che insistono sulla p.lla 1618 non oggetto di pignoramento.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a presentare istanza di voltura della titolarità del pozzo vasca e istanza di attingimento.

Il fabbricato non censito che insiste sulla p.lla 95 è costituito da una maggiore porzione adibita ad abitazione, oltre ad una tettoia esterna, un vano fertirrigazione ed un vano deposito.

La porzione abitativa è stata edificata fruttando in parte la volumetria esistente di una vasca circolare fuori terra in c.a., dalla quale sono stati ricavati due vani adibiti a camere da letto, il tutto in sfregio alle norme igienico sanitarie, urbanistiche e sismiche vigenti.

La struttura portante del resto del fabbricato abitativo è in muratura di blocchi di tufo, mentre la copertura è in cemento amianto, con controsoffitto in gesso per un'altezza netta interna di 2,74 m.

L'unità immobiliare si compone di un vano adibito a ingresso-soggiorno-cucina, avente superficie netta di 21,60 mq, dal quale è possibile accedere ai due vani letto, ad un ripostiglio e ad un bagno.

Le camere da letto presentano superfici utili di 8,50 mq, il ripostiglio di 1,62 mq ed il bagno di 4,36 mq.

La superficie utile dell'abitazione è pari a 44,58 mq, mentre la superficie coperta, utilizzata ai fini della stima, è pari a 54 mq.

I vani letto e il bagno sono dotati di finestre, mentre il vano cucina-soggiorno dispone della sola porta di ingresso e di una finestra che, tuttavia, si apre sul vano deposito, evidentemente realizzato successivamente rispetto alla porzione abitativa.

L'impianto idrico e quello elettrico non sono a norma, così come non lo è lo scarico dei reflui. Non esiste impianto di riscaldamento e l'ACS è data da un boiler elettrico.

All'interno del bagno sono presenti i classici sanitari (lavabo, bidet e wc) oltre ad una doccia a pavimento in fondo al vano.

La finestra di una camera da letto è dotata di infisso in alluminio e vetro mentre l'altra camera da letto ed il bagno sono dotate di infisso in ferro e vetro con scuretto in ferro. La porta di ingresso è in alluminio.

Le finiture sono di tipo economico ed il livello di manutenzione è nella norma ma si tratta complessivamente di un fabbricato modesto.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e tutti gli impianti sono sottotraccia. L'area esterna di pertinenza è pavimentata in quarzo e dotata di tettoia di copertura.

La tettoia, con una superficie di 31 mq, presenta una struttura portante costituita da travi in legno, poggianti da un lato su pilastri e dall'altro fissate al fabbricato. Le travi sorreggono l'assito di tavole, reso impermeabile dalla copertura in tegole e dalla sottostante ondulina.

La porzione residua della vasca circolare in c.a. è stata trasformata in vano tecnico per la fertirrigazione, avente superficie utile di 7,95 mq e superficie coperta di 10 mq.

Il vano si presenta privo di pavimento, con copertura in legno e pareti non intonacate.

In aderenza alla casa, sul lato N-O è stato realizzato un deposito avente superficie netta di 27,17 mq e superficie coperta di 31 mq. La porzione a deposito è costituita da un vano principale di 25,12 mq ed un bagno di 2,05 mq.

La copertura del vano deposito è in pannelli coibentati tassellati a profili metallici, con altezza media di 2,82 (con leggera pendenza ad una falda).

Il presente paragrafo è corredato dall'allegato fotografico, costituito da n. 22 fotografie.

L'immagine seguente, in scala 1:200, rappresenta la restituzione del rilievo geometrico eseguito in occasione degli accessi ai luoghi del 17 gennaio 2026 e del 21 marzo 2026.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRUTTURA SERRICOLA
PARTICELLA 1618
INTESTATA A TERZI

STRUTTURA SERRICOLA
PARTICELLA 1618
INTESTATA A TERZI

FABBRICATO
PARTICELLA 1618 - SUB 1
ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'



PERTINENZE ESTERNE
mq 78,00

VIABILITA' PUBBLICA

SCALA 1:200

Rilievo stato di fatto fabbricato p.Ila 1488/2

Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.IIa 153

La particella 153, della superficie catastale di mq 3.210, si presenta in stato di incolto, ma recentemente arata. Alla data di redazione della presente perizia non vi insistono strutture serricole.

E' presente all'interno un pozzo vasca che risulta denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con Autorizzazione di attingimento rilasciata in data 1 giugno 2001, Prot. n. 11046, che naturalmente andrà nuovamente richiesta dall'aggiudicatario.

Il presente paragrafo non è corredato di elaborato fotografico in quanto sono sufficienti le foto riportate nella scheda di sintesi.

LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI

A seguito di ricerca presso gli archivi dell'UTC del Comune di Acate, unitamente ad un controllo incrociato con le mappe storiche in possesso dello scrivente ed i titoli di proprietà e gli atti di provenienza recuperati, è emerso che tutti i fabbricati oggetto della presente perizia risultano privi di idoneo titolo abilitativo e, pertanto, realizzati in maniera abusiva.

Tale discorso vale sia per gli immobili mai dichiarati al catasto e quindi non registrati (foglio 40 p.IIa 320 e foglio 53 p.IIa 95), che per i fabbricati censiti al catasto (p.IIa 1410 sub 1 e 1488 sub 2), i quali risultano urbanisticamente non legittimati seppur censiti.

Inoltre, a seguito degli accertamenti effettuati, è stato verificato che, nonostante le dichiarazioni contrarie contenute negli atti di provenienza relativi agli immobili censiti al foglio 53, particella 1410 sub 1 e particella 1488 sub 2, gli stessi in realtà non risultano edificati in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. 'Legge Ponte'), la quale ha esteso l'obbligo del rilascio della licenza edilizia dal solo centro abitato all'intero territorio comunale. Ne consegue che, per entrambi gli immobili, oltre che per i due non censiti, sussiste l'obbligo del titolo abilitativo edilizio, non risultando applicabili deroghe di sorta.

A titolo informativo si precisa che il solo fabbricato demolito, di cui al Lotto 4, poteva ritenersi legittimo in quanto realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Ponte.

Oggi nessuno dei fabbricati può essere sanato in quanto sono stati tutti edificati senza rispettare le distanze dai confini. Peraltro non sono rispettate la normativa sismica ed i requisiti igienico-sanitari in termini di superfici minime e rapporti aeroilluminanti dei vani abitativi, con particolare riferimento al fabbricato ricavato dalla riconversione di una vasca in c.a. fuori terra.

Per quanto sopra, come previsto dall'ordinanza di nomina di perito estimatore, il valore di tutti i fabbricati è stato abbattuto forfettariamente del 50% (in particolare è stato abbattuto già il prezzo unitario applicato al metro quadrato di superficie commerciale o di superficie coperta, a seconda dei casi).

Tale decurtazione del 50 % del valore, essendo riferita ad immobili insanabili, sostituisce l'abbattimento dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, copre i costi di demolizione e tiene conto del fatto che l'aggiudicatario, successivamente al decreto di trasferimento, non potrà procedere alla loro alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili costituenti i Lotti risultano nella disponibilità del debitore esecutato e di terzi, in forza di due contratti di affitto di natura transitoria stipulati con il custode giudiziario, con durata prevista sino all'aggiudicazione del bene.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA/CDU

Tutti i fabbricati oggetto di perizia, adibiti ad abitazioni, dovranno essere dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

La redazione degli stessi avverrà su preciso incarico del Sig. Giudice e del Professionista Delegato alla vendita, prima del decreto di trasferimento e ad avvenuta liquidazione e saldo prezzo.

A seguito dei sopralluoghi si rileva che non occorre far redigere i libretti di impianto (in genere propedeutici alla redazione dell'APE), in quanto tutte le abitazioni non sono riscaldate.

Il costo stimato per redigere l'ape, pari a 300,00 € compresi accessori come per legge, è stato detratto dal valore dei singoli lotti e posto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare la cifra al PD in occasione del saldo prezzo, procedura stabilita dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni con disposizione del 18/11/2021, oltre che nell'ordinanza di nomina di Perito Estimatore.

In totale sarà necessario redigere n. 3 APE: uno per il lotto 1, uno per il lotto 3 e due per il lotto 5.

Discorso analogo vale per i Certificati di Destinazione Urbanistica, il cui costo di 500,00 € è stato anch'esso detratto dal valore di ognuno dei singoli lotti proposti.

ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 30/03/2026 ho verificato che sui beni oggetto di perizia non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni rispetto a quelle già indicate nella relazione notarile redatta in data 19/11/25 dal Notaio xxxx e versata agli atti dal creditore precedente lo stesso giorno.

Le iscrizioni e le trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento saranno dunque le seguenti tre:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/05/2025 ai nn. 7756/841 per un importo di 130.000,00 € (capitale 65.800,00 €) a favore del creditore procedente, Società xxxx, contro il debitore esecutato xxxx, gravante su tutti gli immobili oggetto di perizia;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09/07/2025 ai nn. 11510/1282 per un importo di 90.000,00 € (capitale 75.901,30 €) a favore di xxxx, contro il debitore esecutato xxxxxx, gravante su tutti gli immobili oggetto di perizia;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03/11/2025 ai nn. 17816/13400 a favore di Società xxxxxx, contro il debitore esecutato xxxx, gravante su tutti gli immobili oggetto di perizia.

PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Nel presente paragrafo verranno analizzati, mediante distinti sottoparagrafi riferiti a ciascun lotto formato, i titoli di proprietà e la provenienza dei beni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e la regolarità della sequenza dei trasferimenti immobiliari risultanti dai pubblici registri.

Lotto 1: Acate c.da Dirillo Foglio 40 P.lle 56 e 320

La quota di 1/2 indiviso della piena proprietà delle particelle 56 e 320 è pervenuta al debitore esecutato, celibe all'epoca del rogito, per atto Notaio xxx del 29/06/2010 rep. 80590, trascritto il 06/07/2010 Registro Particolare 8130 Registro Generale 13181, da potere dei coniugi xxxx.

La restante metà quota indivisa fu acquistata dal fratello del debitore esecutato e dalla moglie, in ragione di 1/4 ciascuno.

A xxxx, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà delle suddette particelle era pervenute per atto Notaio xxxx 28/08/2002 rep. 26780 trascritto il 10/09/2002 ai nn. 13478/10889 e 13479/10990, da potere di xxxx (per la p.lla 56) e xxxx (per la p.lla 320).

Lotto 2: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 143, 144 e 1500

L'intera piena proprietà delle p.lle 143, 144 e 1500 è pervenuta al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni, per atto Notaio xxxx del 03/10/2024 rep. 14004 trascritto il 10/10/2024 Registro Particolare 12280 Registro Generale 16466 da potere della Società xxxx.

La società dante causa, già denominata "xxxx", ha assunto tale denominazione in forza di atto di trasformazione societaria del 05/10/2023, a rogito del Notaio xxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20/10/2023 ai nn. 16997/12638.

Alla Società xxxxx, le tre particelle, per l'intero della piena proprietà, erano pervenute per decreto di trasferimento immobili del 28/04/2016 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26/05/2016 ai nn. 7197/4790, da potere di xxxxx.

Ad xxxx, gli immobili erano pervenuti, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione del 20/12/94 a rogito del Notaio xxxx, Repertorio n. 93694 registrato a Vittoria in data 09/01/1995 al n. 93, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa in data 19/01/95 ai nn. 768/654, da potere di xxxxx.

Lotto 3: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.lle 1409 e 1410/1

Gli immobili costituenti il lotto 3 appartengono per l'intera piena proprietà al debitore esecutato in virtù del decreto di trasferimento immobili del 17/10/2022 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/11/2022 ai nn. 17846/13343, da potere di xxxxx.

Ai danti causa, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà degli immobili era pervenuta per atto Notaio xxxx del 29/06/2001 Repertorio n. 40239, registrato a Vittoria il 16/07/2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/07/2011 ai nn. 11514/9494, da potere di xxxx.

Lotto 4: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ila 359/1 e 333

Detti immobili appartengono per l'intero della piena proprietà al debitore esecutato, per averli acquistati, in regime di separazione dei beni, dai coniugi xxxx, giusto atto Notaio xxxx del 28/02/2020 rep. 2333, registrato a Vittoria in data 09/03/2020 al n. 645 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09/03/2020 ai nn. 3562 di Registro Generale e 2513 di Registro Particolare.

Ai danti causa gli immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- la metà indivisa degli immobili, al solo xxxx in forza dell'atto a rogito del Notaio xxx, del 2 ottobre 1965, Rep. n. 17950, registrato il 20/10/65 al n. 1601, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 18 aprile 1967 ai nn. 10012/8846.
- la restante metà indivisa degli immobili, ad entrambi i coniugi xxxxx, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto a rogito del Notaio xxxx, di Vittoria, del giorno 8 marzo 1995, Rep. n. 20211, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22 marzo 1995 ai nn. 3408/2698, da potere di xxxx.

Lotto 5: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ile 95 e 1488/2

Gli immobili di cui al lotto 5 appartengono, per l'intera piena proprietà, al debitore esecutato in virtù del decreto di trasferimento del 07/06/2023 Repertorio n. 20433 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26/06/2023 ai nn. 1321/7670, da potere di xxxxxx.

Ai danti causa la piena proprietà indivisa degli immobili era pervenuta per atto del 01/02/2011 Repertorio n. 70309 a rogito del xxxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 24/02/2011 ai nn. 2951/1767, da potere di xxxx.

A xxxx l'intera piena proprietà degli immobili era pervenuta, in regime di separazione dei beni, per atto del 23/03/2007 Repertorio n. 11458 a rogito del Notaio xxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 30/03/2007 ai nn. 8294/5029, da potere di xxxxx.

A quest'ultimo la piena proprietà degli immobili era pervenuti, quando la p.all 1488 non era ancora Ente Urbano e risultava identificata con la p.Ila 96, per atto Notaio xxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 02/09/65 ai nn. 19270/16962 e dall'atto Notaio xxxx trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 10/04/72 ai nn. 9044/7570.

Lotto 6: Acate c.da Macconi Foglio 53 P.Ila 153

L'intera quota di piena proprietà del terreno appartiene al debitore esecutato, per averla acquistata, in regime di separazione dei beni, dai coniugi xxxx, giusto atto Notaio xxx del 28/02/2020 rep. 2333, registrato a Vittoria in data 09/03/2020 al n. 645 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09/03/2020 ai nn. 3562 di Registro Generale e 2513 di Registro Particolare.

Ai danti causa il terreno era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- la metà indivisa, al solo xxxx in forza della dichiarazione di successione della madre, sig.ra xxxxx. Il creditore precedente ha provveduto a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità sulla base del titolo trascrivibile (atto notaio xxxx), trascrizione del 02/04/2026 reg. part. 4269 reg. gen. 5582.
- la restante metà indivisa degli immobili, ad entrambi i coniugi xxx, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto a rogito del Notaio xxxxx, di Vittoria, del giorno 8 marzo 1995, Rep. n. 20211,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22 marzo 1995 ai nn. 3408/2698, da potere di xxxxx.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il presente capitolo illustra la valutazione dei lotti costituiti, con riferimento sia ai terreni che ai fabbricati ivi insistenti. Per quanto riguarda i fabbricati, la stima è stata effettuata principalmente sulla base della superficie coperta, fatta eccezione per un caso specifico (p.la 1488/2), per il quale si è ritenuto più opportuno utilizzare la superficie commerciale.

Per tutti i lotti, i valori di riferimento adottati, sia per i terreni sia per i fabbricati, sono stati desunti dai valori medi correnti della zona, come risultanti dalle più recenti quotazioni immobiliari e dalle osservazioni dirette sul mercato locale.

La valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia è stata data dalla somma del valore del terreno nudo e dei valori dei singoli elementi che costituiscono il soprassuolo, nel caso specifico edifici, strutture serricole e invaso.

Si precisa che la superficie del terreno nudo è stata calcolata come differenza tra la superficie catastale complessiva e le superfici occupate dal soprassuolo, essendo questi ultimi stati oggetto di valutazione separata.

Per determinare il valore del terreno nudo è stato applicato il metodo sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri simili, oggetto di recenti compravendite, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, in base a parametri noti quali, come in questo caso, la superficie.

Sono state inoltre condotte indagini presso operatori del mercato immobiliare e sono stati visionati i valori agricoli medi indicati dalla Commissione delle Agenzie delle Entrate Provincia di Ragusa n. 495 del 28/01/2015, provvedendo a rivalutare alla data odierna i valori.

A seguito degli accertamenti eseguiti **si ritiene corretto assegnare al terreno nudo un valore di 2,50 €/mq** tenendo conto:

- dell'attuale staticità del mercato immobiliare sia nel campo dell'edilizia ma soprattutto, come nel caso di specie, di quello agricolo, interessato dal perdurare della crisi economica che ha coinvolto il settore da oltre un decennio;
- dell'ubicazione dei terreni oggetto di stima, siti in una zona altamente vocata per le coltivazioni di tipo intensive in serra;

Per le strutture serricole ritengo congruo un valore unitario al mq di 3,50 €/mq, essendo le stesse abbastanza datate, seppur ben mantenute, valore che comprende anche l'impiantistica per l'irrigazione.

Per quanto riguarda il resto delle strutture che costituiscono soprassuolo aziendale, si riportano di seguito i valori al mq di superficie che ho ritenuto congrui, tutti successivamente abbattuti del 50 % per impossibilità di regolarizzare i fabbricati (compreso l'invaso per via dei costi elevati e della complessità dell'iter di sanatoria).

Lotto 1:

- all'invaso ho assegnato un valore di 30,00 €/mq;
- alla porzione di fabbricato abitativo ho assegnato un valore di 220,00 €/mq di superficie coperta;

- alla porzione di fabbricato ad uso deposito ho assegnato un valore di 150,00 €/mq di superficie coperta;
- alla tettoia ho assegnato un valore di 30,00 €/mq di superficie coperta;
- al locale fertirrigazione deposito ho assegnato un valore di 50,00 €/mq di superficie coperta.

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del lotto 1, con i prezzi unitari al mq che risultano essere stati dimezzati per i fabbricati e per l'invaso.

Lotto 1 - Acate c.da Dirillo, Foglio 40 P.IIe 56 e 320			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Strutture serricole (soprassuolo)	12.708,00	3,50 €	44.478,00 €
Fabbricato (Adibito ad abitazione) *	48,00	110,00 €	5.280,00 €
Fabbricato (Adibito a deposito) *	30,00	75,00 €	2.250,00 €
Fabbricato (Tettoia) *	37,00	15,00 €	555,00 €
Fabbricato (Adibito a locale fertirrigazione) *	11,00	25,00 €	275,00 €
Invaso *	1.050,00	15,00 €	15.750,00 €
Terreno (al netto dell'area di sedime di fabbricati e invaso)	15.341,00	2,50 €	38.352,50 €
Sommano i valori parziali			106.940,50 €
Valore di stima			107.000,00 €
Valore quota 1/1			107.000,00 €
Valore al netto delle spese per APE e CDU (300,00 € + 500,00 €)			106.200,00 €
Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzie per vizi occulti			90.270,00 €
Valore a base d'asta quota 1/1			90.000,00 €
Valore quota 1/2			53.500,00 €
Valore al netto delle spese per APE e CDU (300,00 € + 500,00 €)			52.700,00 €
Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzie per vizi occulti			44.795,00 €
Valore a base d'asta			44.500,00 €
* Abbattimento P.U. del 50%			

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del **lotto 2**, ove non sono presenti edifici.

Lotto 2 - Acate c.da Macconi, Foglio 53 P.IIe 144, 143 e 1500			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Strutture serricole (soprassuolo)	4.520,00	3,50 €	15.820,00 €
Area pozzo (65,00 mq a corpo nel prezzo del terreno irriguo)	65,00	-	0,00 €
Terreno	6.405,00	2,50 €	16.012,50 €
Sommano i valori parziali			31.832,50 €

	Valore di stima	32.000,00 €
	Valore al netto delle spese per CDU (500,00 €)	31.500,00 €
	Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzi per vizi occulti	26.775,00 €
	Valore a base d'asta	26.500,00 €

Lotto 3:

- alla porzione di fabbricato abitativo ho assegnato un valore di 250,00 €/mq di superficie coperta;
- alla porzione di fabbricato ad uso deposito ho assegnato un valore di 130,00 €/mq di superficie coperta;
- alla tettoia ho assegnato un valore di 30,00 €/mq di superficie coperta;
- al locale accessorio ho assegnato un valore di 35,00 €/mq di superficie coperta.

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del lotto 3, con i prezzi unitari al mq che risultano essere stati dimezzati per i fabbricati.

Lotto 3 - Acate c.da Macconi, Foglio 53 P.IIe 1409 e 1410 (sub 1)			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Strutture serricole p.IIa 1409 (soprassuolo)	5.421,00	3,50 €	18.973,50 €
Fabbricato (Adibito ad abitazione) *	75,00	125,00 €	9.375,00 €
Fabbricato (Adibito a deposito) *	35,00	65,00 €	2.275,00 €
Fabbricato (Tettoia) *	63,00	15,00 €	945,00 €
Fabbricato (Adibito a locale accessorio) *	15,00	17,50 €	262,50 €
Terreno nudo (al netto dell'area di sedime dei fabbricati)	5.577,00	2,50 €	13.942,50 €
	Sommano i valori parziali		45.773,50 €
	Valore di stima		45.500,00 €
	Valore al netto delle spese per APE e CDU (300,00 € + 500,00 €)		44.700,00 €
	Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzi per vizi occulti		37.995,00 €
	Valore a base d'asta		38.000,00 €
* Abbattimento P.U. del 50%			

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del **lotto 4**, ove non sono presenti edifici.

Lotto 4 - Acate c.da Macconi, Foglio 53 P.IIe 333 e 359/1			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Area di sedime di fabbricato ed accessori demoliti	80,00	25,00 €	2.000,00 €
	Valore di stima		2.000,00 €
	Valore al netto delle spese ragolarizzazione catastale (800,00 €)		1.200,00 €
	Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzi per vizi occulti		1.020,00 €
	Valore a base d'asta		1.000,00 €

In questo caso il prezzo unitario di 25,00 €/mq è desunto dai recenti prezzi di esproprio di aree rurali, fabbricati collabenti o demoliti.

Lotto 5:

- al fabbricato abitativo (1488/2) ho assegnato un valore di 350,00 €/mq di superficie commerciale;
- alla porzione di fabbricato abitativo (sulla p.lla 95) ho assegnato un valore di 200,00 €/mq di superficie coperta;
- alla porzione di fabbricato ad uso deposito ho assegnato un valore di 100,00 €/mq di superficie coperta;
- alla tettoia con struttura in legno ho assegnato un valore di 45,00 €/mq di superficie coperta;
- al locale tecnico ho assegnato un valore di 40,00 €/mq di superficie coperta.

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del lotto 3, con i prezzi unitari al mq che risultano essere stati dimezzati per i fabbricati.

Lotto 5 - Acate c.da Macconi, Foglio 53 P.lle 95 e 1488 (sub 2)			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Strutture serricole p.lla 95 (soprassuolo)	3.008,00	3,50 €	10.528,00 €
Fabbricato p.lla 95 (Adibito ad abitazione) *	54,00	100,00 €	5.400,00 €
Fabbricato p.lla 95 (Adibito a deposito) *	31,00	50,00 €	1.550,00 €
Fabbricato p.lla 95 (Tettoia) *	31,00	22,50 €	697,50 €
Fabbricato p.lla 95 (Adibito a locale fertirrig) *	10,00	20,00 €	200,00 €
Terreno nudo p.lla 95 (al netto dell'area di sedime dei fabbricati)	3.794,00	2,50 €	9.485,00 €
Fabbricato p.lla 1488/2 (Adibito ad abitazione) *	92,00	175,00 €	16.100,00 €
Sommano i valori parziali			43.960,50 €
Valore di stima			44.000,00 €
Valore al netto delle spese per 2 APE e CDU (300,00 € + 300,00 + 500,00 €)			42.900,00 €
Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzie per vizi occulti			36.465,00 €
Valore a base d'asta			36.000,00 €
* Abbattimento P.U. del 50%			

Di seguito si riporta la tabella per il calcolo del valore del **lotto 6**, ove non sono presenti edifici.

Lotto 6 - Acate c.da Macconi, Foglio 53 P.lle 153			
Elemento oggetto di stima	Superfici	P.U.	Valore
Terreno nudo p.lla 153	3.210,00	2,50 €	8.025,00 €
Sommano i valori parziali			8.025,00 €

Valore di stima	8.000,00 €
Valore al netto delle spese per CDU (500,00 €)	7.500,00 €
Valore abbattuto del 15 % per assenza di garanzi per vizi occulti	6.375,00 €
Valore a base d'asta	6.300,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- N. 4 rilievi fotografici;
- N. 3 verbali di accesso ai luoghi;
- Ricevute trasmissione perizia alle parti.

Il quarto verbale di accesso ai luoghi (ovvero il primo in ordine cronologico) è stato già versato agli atti dal Custode Giudiziario della procedura.

Con osservanza

Comiso, lì 12/04/2026

F.to l'Esperto

Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto