TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: dott. Antonio Pianoforte

Procedura esecutiva immobiliare n° **243/2025 R.G.**

Promossa da [redacted]

nei confronti di [redacted]

****

Il sottoscritto, **dott. agr. Massimiliano Brugaletta**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 492/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 333, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione **dott. Antonio Pianoforte**,

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 243/2025 R.G. promossa da [redacted] nei confronti di [redacted]

****

Relazioni del CTU

Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina a CTU del 10/01/2026 e dell'accettazione dell'incarico di stima del 14/01/2026, ha esaminato, assieme al custode nominato, l'atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento e la relazione notarile, e condotto l'indagine inerente ai beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, verificandone:

- la completezza e la idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;
- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- la consistenza e l'esatta identificazione degli immobili pignorati;
- lo stato di conservazione degli immobili pignorati;
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;

Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano essere completi ed idonei avendo potuto individuare esattamente il bene pignorato e verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali (allegati 1 e 2) ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio (allegato 3). Nello specifico, il bene staggito è pervenuto all'esecutato sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] tramite atto di acquisto del 17/07/1979 ai rogiti del Dr. Maria Bonomo Notaio in Scicli, repertorio n° 275, raccolta n° 108, (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1979 – Registro particolare 9105, Registro generale 9105) da potere di [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

Nel ventennio preso in esame, l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2007 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2224, Registro Generale 8768, Autorità emittente Serit Sicilia SPA, Repertorio 18697/2007 del 03/04/2007, capitale € 390.327,13, totale € 780.654,26, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 4392, Registro Generale 17140, Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa, Repertorio 444 del 25/09/1997, capitale € 4.352,33, interessi € 5.594,83, totale € 9.947,16, a favore di [redacted] contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 12621, Registro Generale 21036, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio 1291 del 24/08/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 13255, Registro generale 22250, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio 1073 del 25/06/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 2694, Registro Generale 4474, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 219/2010 del 18/02/2010, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2010 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 3977, Registro Generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17269, Pubblico ufficiale Giudice di pace di Scicli, Repertorio 36/2009 del 19/03/2009, capitale € 2.580,00, interessi € 448,00, spese € 1.592,00, totale € 4.620,00, a favore di [redacted] sede [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2011 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 4144, Registro Generale 6660, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modica, Repertorio 362/2011 del 06/04/2011, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2013 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 3180, Registro Generale 4550, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 1312/2012 del 31/07/2012, a favore di [redacted] sede [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1279, Registro Generale 6918, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 989/2016 del 19/05/2016, capitale € 1.678.304,19, totale € 3.356.608,38, a favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1860, Registro Generale 11879, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 602/2018 del 01/08/2018, capitale € 636.746,20, totale € 1.273.492,40, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2025 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 14355, Registro Generale 19089, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa, Repertorio 243/2025 del 31/10/2025, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Relazione di stima

Il sottoscritto presenta di seguito la relazione di stima relativa al bene staggito.

Ubicazione: Scicli, frazione di Donnalucata; coordinate geografiche: latitudine 36°45'57.25" N, longitudine 14°37'53" E.

Diritto: 1/1 della piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolarità: 1/1 della piena proprietà, quale bene personale, in testa al debitore esecutato [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted].

Immobile: stacco di terreno della superficie catastale di are 3 e centiare 64 (364 mq).

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g. 243/2025

Contro: [redacted] codice fiscale: [redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Cappello

Esperto del procedimento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta

Diritto	**1/1 della piena proprietà** quale bene personale in testa al debitore esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale: [redacted]
Bene	Stacco di terreno privo di manufatti della superficie catastale di are 3 e centiare 64 (364 mq) ricadente in zona denominata ***RU – Recupero urbanistico*** del PRG vigente del comune di Scicli e all'interno dei 150 metri dalla battigia e quindi soggetto a vincolo di inedificabilità assoluta
Ubicazione	Comune di Scicli (RG) – frazione di Donnalucata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Coordinate Geografiche: Latitudine 36°45’57.25” N - Longitudine 14°37’53” E
Titolarità	Bene, per la quota di 1/1, pervenuto al sig. [redacted] (debitore esecutato) per atto di acquisto del 17/07/1979 ai rogiti del Dott. Maria Bonomo Notaio in Scicli, repertorio n° 275, raccolta n° 108 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1979 – Registro particolare 9105, Registro generale 9105) da potere di: [redacted] nato a [redacted]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio corrisponde con il titolo di proprietà di cui sopra
Dati catastali	Foglio 139 di Scicli, particella 41 di are 3 e centiare 64 (seminativo irriguo di classe 5); reddito dominicale € 2,52, reddito agrario € 1,13
Lotto	Unico
Occupazione	[redacted] in forza di un contratto di comodato del 24/06/2026 stipulato dal custode giudiziario autorizzato dal G.E. con scadenza 16/11/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Nessuno, terreno privo di manufatti
Immobile insanabile	Non pertinente
Titolarità urbanistica	Non pertinente
Agibilità/Abitabilità	Non pertinente
Spese di bonifica/ smaltimento cose mobili	Esigue, da ritenersi comprese nell'abbattimento forfettario del 15%
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	**€ 40.800,00**
Valore di vendita forzata	**€ 34.300,00**
Valore del canone di mercato	€ 720,00/annui
Vendibilità e motivo	Stacco di terreno soggetto a inedificabilità assoluta in area residenziale urbanizzata a poche decine di metri dalla battigia di Donnalucata appare, a parere del sottoscritto, vendibile in quanto area utilizzabile a vantaggio degli immobili residenziali e delle strutture ricettive limitrofe (parcheggio, area a verde, ecc.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli	- fascia di rispetto di inedificabilità assoluta (m 150 dalla battigia) ai sensi della L.R. n. 78 del 12/06/1976 art. 15 lett. a); - con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici vincolo ai sensi dell'art. 142 lett. a) D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (Vincolo Fascia Costiera); - con riferimento al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana il bene ricade nel paesaggio locale 9, nell'ambito 9°, area con livello di tutela 1
Edilizia agevolata	Non pertinente
Oneri	No
CDU	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in complessivi € 350,00 inclusi diritti comunali e marche da bollo
Iscrizioni	- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2007 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2224, Registro Generale 8768, Autorità emittente Serit Sicilia SPA, Repertorio 18697/2007 del 03/04/2007, capitale € 390.327,13, totale € 780.654,26, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 4392, Registro Generale 17140, Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa, Repertorio 444 del 25/09/1997, capitale € 4.352,33, interessi € 5.594,83, totale € 9.947,16, a favore di [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2010 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 3977, Registro Generale 17269, Pubblico ufficiale Giudice di pace di Scicli, Repertorio 36/2009 del 19/03/2009, capitale € 2.580,00, interessi € 448,00, spese € 1.592,00, totale € 4.620,00, a favore di [redacted] sede [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	- ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1279, Registro Generale 6918, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 989/2016 del 19/05/2016, capitale € 1.678.304,19, totale € 3.356.608,38, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1860, Registro Generale 11879, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 602/2018 del 01/08/2018, capitale € 636.746,20, totale € 1.273.492,40, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Trascrizioni	- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 12621, Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Generale 21036, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio 1291 del 24/08/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 13255, Registro generale 22250, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio 1073 del 25/06/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 2694, Registro Generale 4474, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 219/2010 del 18/02/2010, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	[redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; - TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2011 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 4144, Registro Generale 6660, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modica, Repertorio 362/2011 del 06/04/2011, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; - TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2013 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 3180, Registro Generale 4550, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 1312/2012 del 31/07/2012, a favore di [redacted] [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; - TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2025 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 14355, Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Generale 19089, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa, Repertorio 243/2025 del 31/10/2025, a favore di [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Stacco di terreno privo di manufatti della superficie catastale di are 3 e centiare 64 (364 mq) ricadente in zona denominata RU – Recupero urbanistico del PRG vigente del comune di Scicli e all'interno dei 150 metri dalla battigia, pertanto soggetto a vincolo di inedificabilità assoluta, sito nella frazione di Donnalucata del comune di Scicli (RG) a poche decine di metri dalla spiaggia
Valore di mercato	**€ 40.800,00**
Valore di vendita forzata	**€ 34.300,00**





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Il bene pignorato è rappresentato da uno stacco di terreno privo di manufatti, sito nella frazione di Donnalucata territorio del Comune di Scicli (RG), censito catastalmente come in appresso:

Comune di Scicli (RG) - N.C.T.							
F.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
139	41	-	Semin irrig	5	364 mq	€ 2,52	€ 1,13

Il bene confina a nord con strada pubblica (Via Orata), a est con lotto edificato, a sud con la strada pubblica (Via Che Guevara), e a ovest con altro lotto edificato. I confini con le vie pubbliche si possono considerare certi e ben definiti in quanto rappresentati dal limite della sede stradale e da una recinzione costituita da paletti in cemento armato affondati nel terreno che sorreggono una rete metallica interrotta a creare due varchi (pedonale lungo Via Orata e carrabile lungo Via Che Guevara); il confine est con lotto edificato è certo e ben definito per la presenza in parte della parete di un edificio e in parte di un alto muro in blocchetti di calcare tenero; il confine ovest con lotto edificato si può definire certo e ben definito, costituito da un muretto di blocchetti di calcare tenero e soprastante reste metallica sorretta da paletti in ferro ancorati al muretto stesso. Da una prima analisi dei luoghi e della documentazione catastale reperita, si rilevano delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione cartografica delle particelle 249 e 250 (cedute al comune di Scicli) e la particella 40. Tale evidenza è rappresentata nella planimetria allegata, redatta dal sottoscritto, sulla base degli elementi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevati. Considerato che la superficie catastale riportata in visura è corretta (364 mq), al fine di regolarizzare la situazione, è opportuno procedere ad un nuovo frazionamento della particella 41 dopo un accurato rilievo strumentale.

Da detto frazionamento scaturiranno più particelle, di cui una rappresenterà l'effettivo terreno oggetto dell'esecuzione. Le altre particelle scaturenti dal frazionamento potranno poi essere cedute tramite atto di compravendita agli attuali occupanti.

Il costo per il frazionamento si stima essere di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) tra onorario e spese.

L'intestatario di tale immobile risulta essere il [redacted] (debitore esecutato) nato [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] per la quota di 1/1, a cui è pervenuto per atto di acquisto del 17/07/1979 ai rogiti del Dott. Maria Bonomo Notaio in Scicli, repertorio n° 275, raccolta n° 108 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1979 – Registro particolare 9105, Registro generale 9105) da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Relativamente al titolo di proprietà sopra citato si precisa quanto segue: nel 1979 il [redacted] acquistava la particella 41 della superficie di are 5 e centiare 40 (540 mq) successivamente oggetto di frazionamento da cui venivano staccate le particelle 249 di ara 1 e centiare 04 (104 mq) e 250 di centiare 64 (64 mq) che con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 20/08/1990 venivano cedute al comune di Scicli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/1990 – Registro Particolare 9520 – Registro Generale 11523]. Pertanto l'attuale particella 41, della superficie catastale di are 3 e centiare 64 (364 mq), rappresenta porzione dell'originaria particella 41 frazionata. Si precisa, inoltre, che lo studio del frazionamento allegato all'atto del 20/08/1990 riporta per l'originaria particella 41 la superficie di 532 mq. Per completezza si segnala che nel richiamato titolo di proprietà la superficie della particella originaria viene descritta estesa are 5 e centiare 40 (540 mq) ma riportata in catasto con la superficie di are 7 e centiare 54 per cui nell'atto si legge: "*dichiarano le parti che la differenza catastale è dovuta all'introduzione del tipo di frazionamento in mappa e dello stato di cambiamento avvenuto con la verifica del 1961*".

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.

b) Stacco di terreno privo di manufatti e di colture arboree di forma trapezoidale della superficie catastale di 364 mq. In catasto di qualità seminativo irriguo ma in realtà trattasi di area di recupero in zona urbanizzata e densamente edificata posta a circa 70 metri in linea d'aria dalla spiaggia di ponente di Donnalucata (frazione del comune di Scicli) e a circa 400 metri dal porticciolo. Si raggiunge partendo dalla piazzetta antistante il porticciolo percorrendo la Strada Provinciale 89 direzione Marina di Ragusa per circa 280 metri e quindi girando a destra (Via Patrasso) oppure imboccando Via Volterra 70 metri più avanti e poi a sinistra (Via Che Guevara) oppure la successiva (Via Orata) che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

percorse per circa 100 metri provenendo da Via Patrasso e per circa 30 metri provenendo da Via Volterra permettono di giungere al bene che si sviluppa a destra provenendo da Via Che Guevara e a sinistra provenendo da Via Orata.

Il contesto è residenziale con abitazioni private e strutture ricettive ma anche commerciale con prevalenza di attività di ristorazione.

c) Il bene, in sede di primo e secondo accesso, si presentava incolto, senza elementi provanti l'occupazione da parte di terzi. Dal 24/06/2026, sulla base di un contratto di comodato stipulato dal custode giudiziario, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, per ciò che risulta, in attesa di registrazione, il fondo è stato ripulito ed adibito a parcheggio. Tale contratto di comodato prevede la scadenza al 16//11/2026, a fronte di una somma complessiva di € 300,00 (euro trecento/00).

c bis) Nell'immobile non sono stati rinvenuti beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento pertanto le eventuali spese di smaltimento sono da ritenersi comprese nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente.

Si riportano, di seguito, solo i vincoli di area a cui è sottoposto il bene:

- fascia di rispetto di inedificabilità assoluta (m 150 dalla battigia) ai sensi della L.R. n. 78 del 12/06/1976 art. 15 lett. a);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici vincolo ai sensi dell'art. 142 lett. a) D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (Vincolo Fascia Costiera);

- con riferimento al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana il bene ricade nel paesaggio locale 9, nell'ambito 9°, area con livello di tutela 1.

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2007 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2224, Registro Generale 8768, Autorità emittente Serit Sicilia SPA, Repertorio 18697/2007 del 03/04/2007, capitale € 390.327,13, totale € 780.654,26, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 4392, Registro Generale 17140, Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa, Repertorio 444 del 25/09/1997, capitale € 4.352,33, interessi € 5.594,83, totale € 9.947,16, a favore di [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 12621, Registro Generale 21036, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio 1291 del 24/08/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 13255, Registro generale 22250, Pubblico ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio 1073 del 25/06/2007, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 2694, Registro Generale 4474, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 219/2010 del 18/02/2010, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2010 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 3977, Registro Generale 17269, Pubblico ufficiale Giudice di pace di Scicli, Repertorio 36/2009 del 19/03/2009, capitale € 2.580,00, interessi € 448,00, spese € 1.592,00, totale € 4.620,00, a favore di [redacted]. sede [redacted] (RG), contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2011 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 4144, Registro Generale 6660, Pubblico ufficiale: Tribunale di Modica, Repertorio 362/2011 del 06/04/2011, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2013 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 3180, Registro Generale 4550, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modica, Repertorio 1312/2012 del 31/07/2012, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1279, Registro Generale 6918, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 989/2016 del 19/05/2016, capitale € 1.678.304,19, totale € 3.356.608,38, a favore di [redacted], contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1860, Registro Generale 11879, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SPA, Repertorio 602/2018 del 01/08/2018, capitale € 636.746,20, totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 1.273.492,40, a favore di [redacted] contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2025 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 14355, Registro Generale 19089, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa, Repertorio 243/2025 del 31/10/2025, a favore di [redacted] in liquidazione sede Ragusa, contro [redacted] (debitore esecutato) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) L'immobile è privo di manufatti.

In merito alla destinazione urbanistica, il sottoscritto ha verificato che l'area ricade in zona normata "***RU – Recupero urbanistico (2.D.B7)***" del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Scicli con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35.RU e 36.SN.D, delle N.T.A. e della relativa scheda-norma n. 25.D.

"***ART. 35 RU – Sottozone RU – Recupero urbanistico***

1. Sono quelle zone in cui non si é verificato un deturpamento paesaggistico e sussistono solo problemi di riorganizzazione urbana dei quartieri e di conseguente dotazione dei servizi primari e secondari, nonché di inserimento degli agglomerati abusivi nel contesto urbanistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del centro abitato adiacente, ove é possibile, in relazione alla vicinanza o meno del centro abitato esistente.

2. Le zone di recupero urbanistico sono rappresentate negli elaborati del P.R.G. con specifica campitura ed identificate da apposita sigla in base alla localizzazione territoriale e precisamente:

2.1. RU (2.D) DONNALUCATA - AREA DAMMUSI

2.2. RU (1.1. SC) SCICLI- MENDOLILLI

2.3. RU (2.SC) SCICLI - A EST DI VIA LEONCAVALLO

2.4. RU (2.1.SC) SCICLI - A EST DI VIA LEONCAVALLO

3. Le sottozone RU sono disciplinate dalle schede-norma ai successivi Art. 36.SN.SC, Art. 36.SN.D, in cui sono riportati per ogni ambito lo stralcio planimetrico di P.R.G., i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni e le modalità di attuazione.

4. Vigono i commi 2,3,4 dell'art.35 (D.Dir.168/DRU).

ART.36.SN.D - SCHEDE-NORMA DONNALUCATA

1. Questo articolo disciplina, attraverso le schede-norma i comparti contraddistinti dai codici RU.(..D), CR.(..D), ricadenti negli ambiti territoriali denominati TIMPEROSSE, DAMMUSI, DONNALUCATA, FILIPPA rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G., TAV. 8 e TAV. 9. e precisamente:

Scheda	*2.D*	*Donnalucata*	*CR.2.D.B7*	*Tav. 8/9*
Scheda	*8.D*	*Donnalucata-Filippa*	*CR.3.D.B7*	*Tav. 9*
Scheda	*10.D*	*Donnalucata-Filippa*	*CR.4.1.D.B7*	*Tav. 9*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scheda 13.D Donnalucata-Filippa CR.5.2.D.B7 Tav. 9

Scheda 25.D Dammusi RU.2.D.B7 Tav. 8

Si riportano di seguito i dati riassuntivi metrici della scheda-norma 25.D:

- *Comparto RU.2.D.B7;*
- *Superficie fondiaria mq 72.268;*
- *V/e (volume esistente) mc 109.840;*
- *V/p (nuovo volume consentito) mc 0;*
- *It/e (indice territoriale mc/mq stato di fatto) 1,07;*
- *It/p (indice territoriale mc/mq stato di fatto + progetto) 1,07;*
- *It/incremento 0*".

Da quanto sopra esposto e dalle risultanze dei vincoli di area riportati nel paragrafo d) si evince che **il bene è a indice di edificabilità 0 (zero) in area soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta in quanto ricade all'interno della fascia di rispetto (150 m dalla battigia) ai sensi della L.R. n. 78 del 12/06/1976 art. 15 lett. a).**

g) Bene non soggetto ad attestato di prestazione energetica (APE); per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) si stima un costo di € 350,00 inclusi diritti comunali e marche da bollo.

h) Stacco di terreno privo di manufatti e di colture arboree di forma più o meno rettangolare della superficie catastale di are 3 e centiare 64 (364 mq). In catasto di qualità seminativo irriguo ma in realtà trattasi di area di recupero in zona urbanizzata e densamente edificata posta a circa 70 metri dalla spiaggia di ponente di Donnalucata (frazione del comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scicli) e a circa 400 metri dal porticciolo. Vi si accede direttamente da strade pubbliche (a nord da via Orata e a sud da via Che Guevara) attraverso dei varchi aperti sulla recinzione costituita da paletti in cemento armato affondati nel terreno e che sostengono una rete metallica. I confini est e ovest sono rappresentati da lotti edificati. Nel corso dei primi due accessi effettuati dal sottoscritto il fondo si presentava incolto con vegetazione erbacea particolarmente folta lungo il confine est con lotto edificato ed evidenti residui di potatura di arbusti di probabile provenienza da aree limitrofe. In seguito alla stipula di un contratto di comodato, il fondo è stato ripulito ed adibito a parcheggio di veicoli.

Di particolare rilevanza ai fini della valutazione estimativa del bene sono le risultanze urbanistiche con **indice di edificabilità 0 (zero) in area soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta in quanto ricadente all'interno della fascia di rispetto (150 m dalla battigia) ai sensi della L.R. n. 78 del 12/06/1976 art. 15 lett. a).** Tuttavia le caratteristiche dell'area (urbanizzata e densamente edificata) e il contesto (residenziale con abitazioni private e strutture ricettive ma anche commerciale con prevalenza di attività di ristorazione) rendono tale bene, seppur non edificabile, appetibile per una utilizzazione che si potrebbe definire di pertinenza agli edifici presenti nella zona. Nello specifico, potrebbe assumere una funzionalità quale area da destinare a parcheggio per le strutture ricettive presenti in zona così come per i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenti, come peraltro di fatto già assunta, o spazio a verde degli edifici limitrofi.

La stima del valore del bene effettuata per via sintetica, attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento, si ritiene essere non soddisfacente, per via delle singolari caratteristiche del bene che non sono state rinvenute in altri beni presenti in zona recentemente compravenduti.

Alla luce dell'interesse mostrato da alcuni residenti ed operatori turistici presenti in zona, che hanno richiesto il possesso del bene per adibirlo a parcheggio, si intende procedere ad una valutazione del bene secondo una stima analitico-deduttiva sulla base del valore medio di mercato di un posto auto scoperto.

Nello specifico, si intende procedere alla determinazione del valore di stima di un posto auto scoperto, partendo dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al secondo semestre 2025 per il comune di Scicli (RG), fascia suburbana, zona Donnalucata – Playa Grande, per la destinazione residenziale, tipologia ville e villini. Quindi, considerato che:

- al fine di determinare la superficie commerciale di un'unità abitativa, il coefficiente di ragguaglio di un posto auto scoperto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(cosiddetta unità accessoria) viene convenzionalmente fissato al 10% rispetto alla superficie principale;

- l'acquisizione degli ultimi dati OMI, riporta valori compresi di fabbricati a destinazione residenziale tra € 1.200,00 e € 1.700,00 su metro quadro di superficie lorda;
- la superficie e la conformazione del bene, permette l'individuazione di n° 16 posti auto indipendenti delle dimensioni comode di mq 15,5 (m 5 x 3,1) cadauno e di una corsia centrale di manovra, larga m 4,5, con la possibilità di avere un ingresso ed un'uscita separati (planimetrie in allegato);
- la superficie complessiva rappresentata dai posti è pari a mq 248 (n° 16 x 15,5 mq);

in relazione all'ubicazione del lotto in oggetto, posto a ridosso della zona balneare, denotato dalla presenza del vincolo di inedificabilità assoluta, in quanto ricade all'interno della fascia di rispetto (150 m dalla battigia), in riferimento ai valori OMI su indicati, si attribuisce il valore massimo alle unità abitative di € 1.700,00/mq, ne consegue che il valore dell'area destinata a parcheggio si può stimare in € 170,00/mq (10% di € 1700,00) che moltiplicato per la superficie netta dell'area a parcheggio determina un valore di mercato di € 42.160,00 (€ 170,00 x mq 248).

A tale valore vanno sottratti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l’abbattimento forfettario del 15% (€ 6.324,00) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica, stimato in € 350,00.

Pertanto il valore di vendita forzata dell’immobile risulta essere:

€ 42.160,00 – 6.324,00 – 350,00 = € 35.486,00

arrotondato a

€ 35.400,00 (euro trentacinquemilaquattrocento/00).

Allegati:

1) Visure catastali;

2) Estratto di mappa catastale;

3) Ispezioni ipotecarie;

4) Titolo di proprietà;

5) Certificati anagrafici;

6) Documentazione fotografica;

7) Planimetrie;

8) Verbali di accesso/rilievo.

Ragusa, 28/07/2026 Il C.T.U.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009