

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

G.E. dott.ssa Concita Cultrera
Proc. esec. imm.re n. 30/2021
Commerfidi Soc. Coop.
C/ [REDACTED]

RELAZIONE URGENTE DEL CUSTODE

Il sottoscritto **Avv. Orazio Torrisi**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c e custode giudiziario ex art. 559 c.p.c nominato nella procedura esecutiva in epigrafe giusta ordinanza del 20.07.2021 (custodia) e del 09.08.2023 (delega), relaziona alla S.V. quanto segue.

Con comunicazione a mezzo posta elettronica ordinaria del 28.03.2025, il debitore esecutato notiziava lo scrivente che alcune particelle di terreno pignorate, ed in particolare quelle iscritte al Catasto Terreni del Comune di Francofonte, al Foglio 44, **Particelle 456, 461 e 467**, erano state interessate da **procedimento amministrativo di esproprio ad iniziativa di ANAS Gruppo FS Italiane – U.O. Espropri, Struttura Territoriale Sicilia**, con conseguente variazione dello stato dei luoghi, del quale veniva trasmesso Decreto Motivato di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio n. 621949 del 12.09.2022, emesso ai sensi di quanto previsto dall'art. 22 bis DPR 327/2001 (T.U. espropri).

Considerato il carattere d'urgenza e la necessità di procedere tempestivamente alla verifica di quanto segnalato dal debitore esecutato, in data 03.04.2025 lo scrivente effettuava un sopralluogo.

A tal proposito si evidenzia che **il terzo tentativo di vendita del Lotto n. 2)**, il quale ricomprende molteplici particelle di terreno e tra esse quelle oggetto del procedimento di esproprio, è fissato per la data del **22.05.2025**, Prezzo Base Asta € 15.603,00 (offerta minima € 11.703,00).

Il giorno del sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] (figlio degli esecutati e da questi delegato), veniva constatata **la consistente variazione dello stato dei luoghi in quanto radicalmente modificati a causa dei lavori di realizzazione della tratta autostradale Catania-Ragusa. L'area**, come da report fotografico eseguito dallo scrivente, **si presentava recintata e delimitata da paletti in ferro e rete forata di colore arancione**, e ciò che prima si presentava come agrumeto, appariva il fondo della sede stradale, allo stato, in terra battuta. Sui luoghi era presente personale e automezzi pesanti intenti nei lavori di movimentazione terra.

Il figlio dei debitori precisava, inoltre, che il procedimento di esproprio ha interessato anche la particella 50 del Foglio 44, anch'essa facente parte del Lotto n. 2). Circostanza in effetti



riscontrata dallo scrivente custode a seguito della verifica dello stato dei luoghi, seppur di tale procedimento nulla è stato prodotto da parte dell'interessato.

Sui luoghi si è provveduto a richiedere informazioni al direttore operativo del cantiere (Lotto 4) Ing. D'Arrigo il quale, considerata la particolare complessità della questione, ha suggerito di rivolgersi direttamente al responsabile dell'Ufficio espropri di ANAS, Ing. D'Amore.

Con mail del medesimo 03 aprile 2025, lo scrivente richiedeva informazioni al predetto Ufficio espropri, dal quale in data 09.04.2025 riceveva riscontro ¹ a mezzo del quale veniva confermata la pendenza della procedura espropriativa – sia nei confronti di [REDACTED] (Particelle 456, 461 e 467) che nei confronti di [REDACTED] (Particella 50) - e che nessuna indennità era stata erogata in favore dei debitori espropriati in quanto *“le pratiche verranno mandate alla Commissione provinciale espropri per la determinazione dell'indennità definitiva con contestuale deposito delle somme provvisorie presso la Ragioneria dello Stato”*.

Su richiesta dello scrivente, seppur per le vie brevi, **il responsabile del detto ufficio comunicava che la trascrizione del decreto di esproprio non sarebbe avvenuta se non tra un anno circa**; lo scrivente aveva già verificato, a seguito dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, l'assenza della detta trascrizione.

Sulla scorta di tale informazione, seppur resa in modo informale, non sussistono - a parere dello scrivente - motivi giuridici ostativi alla prosecuzione delle operazioni di vendita le quali, invece, dovrebbero immediatamente arrestarsi nel caso di trascrizione del decreto di esproprio ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 T.U., per come letto e interpretato da Cassazione Sezione III n. 21591/2017.

Allo stato, il diritto all'indennità di esproprio che verrà definitivamente determinata all'esito del procedimento amministrativo (attualmente pari a complessivi € 2.082,60 per le sole particelle 456, 461 e 467), si trasmetterà all'aggiudicatario e ciò in considerazione della natura traslativa dell'acquisto ad asta (Art. 2919 c.c.).

Quanto alla diversa considerazione relativa all'opportunità di sospendere la vendita a causa della totale mancata corrispondenza tra il bene descritto in perizia (ed in avviso di vendita) e la differente situazione di fatto e di diritto accertata, va considerato che, ad oggi, non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse ad eccezione di quella proveniente dal figlio degli esecutati, [REDACTED], il quale **si è dichiarato fortemente intenzionato all'acquisto ad asta nonostante il procedimento di esproprio**.

Sul punto, e dunque sull'opportunità di sospendere la vendita, pur rimettendo ogni valutazione alla S.V., potrebbe ipotizzarsi di pubblicare un avviso in rettifica sia sul P.V.P. che

¹ Seppur la nota ANAS n. 0316320 del 09.04.2025 prevedesse un link attraverso il quale scaricare i documenti citati e tra essi i decreti motivati, i verbali di immissione in possesso e consistenza e la scheda di calcolo delle indennità, non è possibile, per motivi sconosciuti, procedere al download dei files.

sui siti di pubblicità commerciale, avvisando della consistente variazione dello stato di fatto e di diritto di parte del compendio pignorato (Particelle 50, 456, 461 e 467).

Per maggiore completezza, si ricorda che del Lotto n. 2), stimato € 27.737,50, fanno parte n. 17 particelle e tra esse 4 risultano oggetto del procedimento di espropriazione, la cui indennità di esproprio è stata individuata in complessivi € 2.082,60 per le sole particelle 456, 461 e 467 (posto che nessuna informazione è stata acquisita per la particella 50).

Le particelle erano state così stimate:

- Particella 50, mq. 990, € 1.485,00
- Particella 456, mq. 439, € 658,50
- Particella 461, mq. 205, € 307,50
- Particella 467, mq. 527, € 790,50

Con ogni osservanza.

Siracusa - Catania, 14.04.2025

Il professionista delegato

Avv. Orazio Torrisi

