

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

ESECUZ. IMMOBIL. n. **123/2011** promossa da
BANCA AGR. POPOL. DI RAGUSA, che ha ceduto il proprio credito in parte a **FIRE**
SpA, difesa dall'Avv. Alessandro BARBARO, esecutrice principale,
in parte a **DOVALUE** quale mandataria di **Ibla srl**, difesa dall'Avv. G. CULTRERA,
ed in parte a **LUZZATTI Pop Npls 2021 srl**, difesa dall'Avv. Giovanni TUMINO,
contro

[REDACTED] eseguiti, difesi dall'Avv. Antonino CAMPISI.

1) PREMESSA E QUESITI POSTI AL CONSULENTE

Durante l'udienza del **25/11/2022** la S.V. Ill.ma, viste le Osservazioni depositate telematicamente in data **08/03/2022** dall'Avv. Antonino Campisi nell'interesse dei debitori eseguiti ([REDACTED] alleg. 2 alla presente Relazione), e ritenuta la necessità di aggiornare la stima effettuata da altro Tecnico e tenuto conto della risalenza ultradecennale della stessa (**15/06/2012**), ha incaricato il sottoscritto Ing. Renato Rizza, con Studio Tecnico in Siracusa, Via Grottasanta 174, di ripetere la stima degli immobili pignorati anche alla luce delle difformità urbanistiche e catastali accertate dal sottoscritto e descritte nella Relazione dello scrivente depositata in Tribunale in data **22/02/2022**.

Inoltre la S.V. Ill.ma ha chiesto al sottoscritto Esperto di accertare, anche con consultazione con i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, se le suddette difformità urbanistiche sono sanabili e gli eventuali costi da sostenere per le eventuali pratiche di sanatorie edilizie da presentare al Comune di Pachino e per le regolarizzazioni catastali.

2) ATTIVITA' SVOLTA DAL SOTTOSCRITTO ESPERTO

Innanzitutto il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile consultarsi con i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino in merito alla sanabilità delle difformità urbanistiche accertate durante il sopralluogo effettuato in data **03/02/2022** all'interno ed all'esterno degli immobili pignorati, nonché per richiedere copia delle Autorizzazioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pachino ai coniugi [REDACTED] (quest'ultimo è deceduto il **25/12/2013** e cioè poco tempo dopo il deposito della Relazione del precedente Esperto) per cui i creditori hanno continuato la presente Esecuzione Immobiliare contro la vedova sig.ra [REDACTED] ed i suoi tre figli [REDACTED]

Per tale motivo il sottoscritto Esperto in data **14/12/2022** ha inviato la pec alleg. 1 a tutti i 4 Legali (Avv. Barbaro, Avv. Cultrera, Avv. Tumino e Avv. Campisi) costituiti nella presen

te Esecuzione Immobiliare per informarli che il sottoscritto avrebbe effettuato il 1° sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sito nella Via Catania del suddetto esteso paese alle ore 10 del successivo 27/12/2022.. Il sottoscritto ha pure provveduto ad avvisare telefonicamente la nominata Custode Giudiziaria del fissato sopralluogo. Pertanto alle ore 8,45 del 27/12/2022 il sottoscritto Esperto è partito dal proprio Studio Tecnico in Siracusa, Via Grottasanta 174, ed è giunto alle ore 10,00 nella Via Catania di Pachino, innanzi l'Ufficio Urbanistica Comunale.

Dopo che il sottoscritto si è accertato con il Personale presente nella 1^ camera dell'Ufficio Urbanistica che nessuno dei 4 Legali avvisati a mezzo della Pec del 14/12/2022 (alleg. 1) era intervenuto in tale giorno 27/12/2022, lo scrivente ha bussato alla porta del responsabile del suddetto Ufficio Urbanistica, **Geom. Corrado Malandrino**, al quale il sottoscritto ha spiegato i motivi della visita e dell'incarico ricevuto dal Tribunale, specificando i numeri delle due Autorizzazioni Edilizie Comunali con cui furono autorizzate le costruzioni dei fabbricati pignorati nella presente Esecuzione Immobiliare n. 123/2011: per i 2 appartamenti in Pachino, Via Turati 96 fu rilasciato il "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" autorizzato il 02/04/1969 (alleg. 4 alla presente Relazione), mentre i 2 fabbricati in C.da Pozzo Volpiglia furono autorizzati con Concessione Edilizia n. 227/2003 del 10/12/2003 (alleg. 5 alla presente Relazione).

Tale Dirigente del Comune di Priolo, Geom. Malandrino, si è reso conto dell'importanza degli accertamenti affidati dal Tribunale al sottoscritto Tecnico, per cui ha chiesto qualche giorno di tempo per cercare nell'Archivio Comunale i Progetti richiesti dal sottoscritto Tecnico, ed ha chiesto allo scrivente di tornare il successivo 05/01/2023 alle ore 10,00-

3) SANABILITA' PARZIALE DEL FABBRICATO IN VIA TURATI

Pertanto alle ore 8,45 del 05/01/2023 il sottoscritto Esperto è partito con la propria auto dal proprio Studio Tecnico in Siracusa, ed è giunto alle ore 10,00 nella Via Catania di Pachino ove è sito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino.

Ivi giunto il sottoscritto è stato subito informato che il Gem. Malandrino era assente ma che aveva delegato il suo collaboratore Geom. Giuseppe Bongiovanni, il quale si è mostrato subito edotto sulle richieste effettuate dal sottoscritto il precedente 27/12/2022.

Infatti tale Geom. Bongiovanni aveva già preparato i due fascicoli (che costituiscono gli alleg. 4 e 5 alla presente Relazione) per cui i relativi grafici autorizzati a suo tempo sono stati esaminati dal sottoscritto Ing. Rizza e dal suddetto Geom. Bongiovanni durante tale incontro del 05/01/2022, regolarmente verbalizzato (v. alleg. 3).

L'appartamento a p.1° in Via Turati 96, pignorato nella presente Esecuzione Immobiliare, ha la planimetria del p.1° riportata nel 2° foglio del grafico alleg. 4 alla presente Relazione, ove il sottoscritto Esperto ha aggiunto la freccia indicante il Nord. Precisamente l'apparta

mento pignorato è quello sul lato Ovest, a sinistra della linea diritta tracciata dal sottoscritto Esperto sulla suddetta planimetria del primo piano.

Dal confronto della realtà dei luoghi con tale grafico autorizzato nell'anno 1969, si nota che l'unica differenza a p.1°, fra progetto approvato e realtà dei luoghi, consiste nel fatto che è stato eliminato il tramezzo fra il vano denominato "pranzo" ed il vano denominato "cucina", come si nota pure sulle foto nn. 2 e 3 inserite nella Relazione del 22/02/2022. Tale difformità, trattandosi di una modifica interna, è facilmente sanabile con una spesa di circa €. 2.000,00, spese tecniche incluse, per la pratica comunale, ed €. 1.500,00 per la pratica catastale.

Diversa è la situazione per i vani a p.2° di Via Turati 96, raffigurati sul foglio successivo dell'allegato 4.

Infatti qui si nota che il Progetto autorizzato nell'anno 1969 prevedeva soltanto la costruzione di una sola stanza con un piccolo vano WC; secondo tale Progetto autorizzato nell'anno 1969 da tale vano si poteva accedere con 2 diverse porte o alla terrazza Nord oppure alla terrazza Sud, come si legge chiaramente su tale Progetto approvato nell'anno 1969 (all. 4). Invece la realtà dei luoghi è molto diversa in quanto la planimetria reale del p.2° è stata correttamente disegnata nel Maggio 2015 dall'Ing. Corrado Argante (vedi alleg. 6 alla presente Relazione), ed è stata già denunciata agli Uffici Catastali, ove si nota che tale p.2° ha due camere, un vano cucina, un vano WC ed un disimpegno; pertanto tale p.2° non ha più una sola stanza come disegnato nel Progetto autorizzato nell'anno 1969 (penultima pagina dell'alleg. 4), ma ha una superficie quasi tripla di quella autorizzata, come si nota dal confronto con la planimetria catastale alleg. 6.

Però, visto che tale abuso edilizio è stato commesso nel centro abitato di Pachino, in zona classificata B, si ritiene che tali vani edificati in più a p.2° in Via Turati 96 siano sanabili con la spesa di circa €. 12.500,00 fra oblazione, oneri concessori e spese tecniche. Invece la planimetria catastale del p.2° (alleg. 6) corrisponde perfettamente ai vani del p.2°, così come si presentano oggi, per cui, per il p.2°, non è necessaria alcuna pratica catastale.

I dati catastali dei 2 appartamentoini (uno a p.1° e l'altro a p.2°) sono indicati all'inizio del successivo paragrafo 6, alla fine di pag. 4 della presente Relazione.

4) INSANABILITA' DELLE DUE VILLETTE IN C.DA POZZO VOLPIGLIA

Completamente diversa è la situazione delle due villette realizzate in C.da Pozzo Volpiglia, classificata "zona agricola"; infatti il Geom. Bongiovanni ha fatto notare al sottoscritto che le due villette con garage site nella C.da Pozzo Volpiglia di Pachino non sono sanabili in quanto la volumetria realizzata è molto superiore a quella ammessa dal P.R.G. di Pachino in tale zona per le abitazioni; inoltre, guardando con attenzione il 4° foglio del grafico autorizzato (all. 5), risulta evidente che i 2 capannoni agricoli autorizzati avrebbero dovuto distare fra loro 10 metri, mentre la foto 14 e le planimetrie reali (foto dal satellite) allegati 3

e 4 alla Relazione dello scrivente del **22/2/2022** fanno notare chiaramente che la distanza fra le due villette è di circa 60 m, per cui è evidente che tali 2 case, oltre ad avere forma completamente diversa dai 2 capannoni autorizzati, sono state costruite in siti diversi da quelli autorizzati per i 2 capannoni previsti in progetto.

In definitiva tali due villette realizzate in C.da Pozzo Volpiglia non sono sanabili per cui **non possiedono i requisiti che ne consentono la commerciabilità** ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche.

Per tale motivo, a parere del sottoscritto Esperto, nella stima del prezzo di vendita di tale immobile in una Esecuzione Immobiliare, può essere considerato soltanto il valore della area di sedime che in catasto risulta "seminativo di 2^a classe" con la superficie di 6.000 mq corrispondenti alla superficie recintata in quanto una porzione del lotto, confinante con la S.P. Pachino-Morghella è stata utilizzata per allargare tale Strada Provinciale.

5) STIME DEI VARI LOTTI CALCOLATE DAL PRECEDENTE ESPERTO E ACCORPAMENTI LOTTI

La Relazione depositata dal sottoscritto in data 22/02/2022 rispondeva al quesito sulla "**possibilità di accorpare i lotti staggiti**" in quanto il precedente Esperto, con Relazione depositata il 15/06/2012, aveva stabilito i seguenti 5 lotti con i seguenti valori di stima:

- a) appartam. in Via Turati 96, piani 1° e 2°, abitato da Midolo Seb.na e figlio Alberto €. 89.500,00
- b) terreno in C.da Pozzo Volpiglia, fgl 11, p.lla 2757, seminativo 2^a cl., mq 2.000 €. 7.500,00
- c) terreno in C.da Pozzo Volpiglia, fgl 11, p.lla 2758, seminativo 2^a cl., mq 500 €. 1.800,00
- d) villetta C.da P. Volpiglia, fgl 11, p.lla 2755 sub 1 e 2, abitata da Barnini Riccardo €. 118.000,00
- e) villetta C.da P. Volpiglia, fgl 11, p.lla 2756 sub 1 e 2, abitata da Barnini Loredana €. 120.600,00

Invece il sottoscritto Esperto con la propria Relazione depositata il **22/02/2022**, nel rispetto del quesito ricevuto, ha accorpato i tre lotti indicati alle superiori lettere b), c) ed e) in un unico lotto denominato "Lotto C", mentre ha confermato il lotto a), denominandolo "Lotto A" segnalando che il prezzo di €. 89.500,00 stimato dal precedente Esperto è sembrato eccessivo (a causa delle numerosissime case in vendita esistenti a Pachino in conseguenza della recente forte emigrazione) e suggerendo il prezzo di stima di €. **80.000,00** (anziché €. 89.500,00) per l'appartamento in Via Turati 96 con stanze suddivise fra i piani 1° ed 2°, ma in Catasto è stato denunziato come due separati appartamenti denominati sub 5 a p.1° e sub 6 a p.2°.

Il lotto d), costituente la villetta (con appartamento e garage) abitata dal sig. Barnini Riccardo è stato denominato "Lotto B".

Pertanto, come da quesiti posti allo scrivente durante l'udienza del **25/11/2022**, il sottoscritto calcolerà adesso i nuovi prezzi di stima alla luce delle difformità edilizie accertate.

6) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO IN VIA TURATI 96

Questo appartamento è individuato nel NCEU di Pachino dalle 2 seguenti unità immobiliari:

- a) fgl 22, p.lla 768 sub 5, p.1°, categ. catast. A/4 cl. 3^a, 4 vani, rendita catast. €. 142,54;
- b) fgl 22, p.lla 768 sub 6, p.2°, categ. catast. A/4 cl. 3^a, 3,5 vani, rendita catast. €. 124,72;



La superficie commerciale complessiva dei due piani è di 135 mq; al p.2° il soffitto di due camere ha forma inclinata come si evince dalle altezze indicate sulla planimetria alleg. 6 alla presente Relazione, per cui, anche confrontando con il prezzo unitario minimo indicato nelle tabelle OMI della Agenzia Entrate, si conferma il valore di **€. 80.000,00** indicato dal sottoscritto nella precedente Relazione datata **22/02/2022**. Però tale prezzo si riferisce ad una abitazione avente regolarità urbanistica e catastale; invece, per quanto detto al paragrafo 3 (pagg. 2 e 3 della presente Relazione), occorre spendere circa **€. 16.000,00** per ottenere la Sanatoria Edilizia delle difformità accertate rispetto al Progetto approvato dal Comune di Pachino nell'anno 1969, per cui il valore di stima di questo appartamento in Pachino, Via Turati 96, piani 1°-2° è di **€. 64.000,00** nell'irregolare stato odierno mentre diventerà di **€. 80.000,00** quando sarà approvata la Sanatoria delle difformità accertate, nonché la necessaria correzione catastale per l'avvenuta demolizione del tramezzo a p.1°.

7)) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO IN C.DA POZZO VOLPIGLIA

Come esposto al paragrafo 4 a pag. 3 della presente Relazione, a seguito dei colloqui avuti dal sottoscritto con i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica a Dicembre 2022 ed a Gennaio 2023, tali due villette sono insanabili, per cui, a parere del sottoscritto, il valore dell'immobile corrisponde con il valore del terreno "seminativo di 2^ classe" esteso catastalmente 6.500 mq e realmente soltanto 6.000 mq.

Stimando tale terreno, distante poco più di un chilometro dalle ultime case di Pachino, ad **€/mq 4,00** si ottiene il valore di stima con la seguente moltiplicazione:

$$\text{€/mq } 4,00 * \text{mq } 6.000 = \text{€. } 24.000,00 \text{ (euro ventiquattromila/00)}$$

8) CONFINI DEI DUE IMMOBILI PIGNORATI

L'appartamento in Pachino, Via Turati 96, avente vani sia al p.1° che a p.2°, confina a Sud con Via Turati da cui ha accesso, ad Ovest con casa avente accesso da Via Turati 94, a Nord con Cortile Tasca e ad Est con casa di Via Turati 102, in quanto il negozio di Profumeria a p.T., sottostante l'appartamento pignorato, ha i numeri civici 98 e 100 ed è di proprietà di altra ditta.

Il lotto di 6.000 mq in C.da Cozzo Volpiglia confina a Nord-Ovest con lotto di propr. Quartarone, a Nord-Est con stradella inutilizzata da molti anni, a Sud-Est con lotto di proprietà Calleri ed a Sud con S.P. Pachino-Morghella da cui ha accesso.

9) CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, viste le accertate difformità fra i progetti approvati dal Comune di Pachino (alleg. 4 e 5 alla presente Relazione) e le costruzioni esistenti sui luoghi, nonché visti i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Esperto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino in date **27/12/2022** e **05/01/2023** (vedi Verbali di Sopralluogo alleg. 3 alla presente Relazione), gli odierni prezzi di stima dei due immobili pignorati sono:

- 1) appartamento in Pachino, Via Turati 96, piani T.-1°-2° €. 64.000,00
- 2) terreno C.da Pozzo Volpiglia esteso 6.500 mq catastali ma 6.000 mq reali €. 24.000,00

Per quanto riguarda le foto da allegare alla presente Relazione, richieste al punto 5 del Decreto di Nomina del sottoscritto, si fa notare che tali foto, comprensive di didascalie esplicative, sono allegare alla Relazione del sottoscritto datata 22/02/2022.

Si allegano:

- 1) lettera inviata a mezzo pec dal sottoscritto Esperto ai 3 Legali dei 3 creditori ed al Legale dei debitori in data 14/12/2022 per avvisarli del luogo e della data del 1° sopralluogo;
- 2) Osservazioni del 08/03/2022 da parte del Legale dei debitori, Avv. Antonino Campisi, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio del sottoscritto, depositata in data 22/02/2022;
- 3) Verbali di 2 sopralluoghi effettuati in date 27/12/2022 e 05/01/2023 dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Pachino, Ufficio Urbanistica;
- 4) Copia del Progetto approvato dal Comune di Pachino il 02/04/1969, con cui fu autorizzata la costruzione della palazzina in Pachino, Via Turati 96, a pochi metri da Via L. Tasca;
- 5) Copia della Concess. Edilizia n. 227/2003 del 10/12/2003 con cui il Comune di Pachino ha autorizzato [REDACTED] 2 capannoni agricoli;
- 6) planimetria catastale (perfettamente conforme ai luoghi) del 2° piano della casa in Pachino, Via Turati 96, ove si notano le difformità con il Progetto approvato alleg. 4;
- 7) visura catastale dell'appartamento pignorato in Pachino, Via Turati 96, p.T.-1°-2°;
- 8) ultima tabella emessa dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ove si legge che le abitazioni di tipo economico lungo la Via Turati di Pachino hanno un prezzo unitario che varia da un minimo di €/mq 520 ad un massimo di €/mq 700, per cui il sottoscritto ha ritenuto equo stimare €. 80.000,00 tale appartamento di 135 mq, se fosse in regola;
- 9) APE per l'appartamento in Pachino, Via Turati 96, p.1°, in quanto l'Ing. Renato Rizza è iscritto al n. 6.975 dell'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia;
- 10) Relazione del sottoscritto datata 22/02/2022 contenente n. 16 foto, comprensive di didascalie esplicative, degli immobili pignorati;
- 11) specifica dei compensi spettanti al sottoscritto Esperto.

Siracusa 02/02/2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Renato Rizza

Rizza Renato
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa
Ingegnere
03.02.2023 11:37:27 GMT+01:00



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

ESECUZ. IMMOBIL. n. 123/2011 promossa da
BANCA AGR. POPOL. DI RAGUSA, che ha ceduto il proprio credito in parte a **FIRE**
SpA, difesa dall'Avv. Alessandro BARBARO, esecutrice,
ed in parte a **DOVALUE** quale mandataria di **Ibla srl**, difesa dall'Avv. G. CULTRERA,
contro

[REDAZIONE] i quali hanno accolto l'Esperto durante i sopralluoghi.

1) PREMESSA E QUESITI POSTI AL CONSULENTE

In data 10/12/2021 la S.V. Ill.ma, con riferimento all'Esecuzione Immobiliare in oggetto ha emesso la seguente Ordinanza: *“Revoca la nomina dell'esperto Arch. Maura Fontana (la quale ha prestato giuramento in data 19/01/2012) e nomina in sostituzione, ai soli fini della redazione di relazione integrativa afferente alla possibilità di accorpere i lotti staggiti l'Ing. Renato Rizza; assegna allo stesso termine di giorni 15 per il deposito in via telematica della dichiarazione di accettazione del presente incarico ed assenza di incompatibilità; giorni 90 a decorrere dal giorno 10/01/2022, per il deposito della Relazione sui sopra indicati profili”*.

In data 11/12/2021 il sottoscritto Ing. Renato Rizza ha ricevuto tale Ordinanza.

In data 16/12/2021 lo scrivente, in quanto non esiste alcuna incompatibilità con l'accettazione dell'incarico, ha inviato in Cancelleria in forma telematica l'accettazione dell'incarico e la formula di giuramento sottoscritta con firma digitale, e si è recato pure in Tribunale per depositare la stessa Istanza in forma cartacea (la c.d. Copia di Cortesia per il Sig. Giudice). Contestualmente il sottoscritto Esperto ha ritirato in Cancelleria i fascicoli delle parti e la Relazione del precedente Esperto.

In data 06/01/2022 il sottoscritto, dopo riservate indagini svolte da cui ha appreso che poco tempo dopo il deposito della Relazione del precedente Esperto (15/06/2012) era deceduto l'esecutato [REDAZIONE], ha inviato raccomandata a.r. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] Filippo Turati 96, e PEC ai due Legali delle due parti esecutrici per informare i destinatari dell'incarico ricevuto dal Tribunale e che il successivo 20/01/2022 si sarebbe recato alle ore 10 a Pachino con la propria collaboratrice per ispezionare tutti gli immobili pignorati iniziando dal suddetto appartamento in Via Filippo Turati 96, p.1°, che era l'abitazione dell'esecutata [REDAZIONE] come dimostrano gli allegati 6 e 7 alla presente Relazione.

In data **18/01/2022** ha ricevuto una telefonata dal sig. **Barnini Riccardo** il quale si è presentato telefonicamente come figlio della **Sig.ra Midolo Sebastiana** ed ha dichiarato al sottoscritto che in una delle 2 case in Contrada Pozzo Volpiglia (che il sottoscritto avrebbe dovuto ispezionare il successivo **20/01/2022**) vi abitano persone che erano state colpite dal Covid 19 proprio il giorno precedente **17/01/2022**.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto ha concordato un rinvio per il **27/01/2022** che, a seguito di richiesta telefonica dello stesso sig. **Barnini Riccardo** del **26/01/2022** il quale ha dichiarato la non completa guarigione dei familiari dal Covid 19, il sottoscritto Esperto ha rinviato al successivo **03/02/2022** ore 10, ed ha inviato ulteriori PEC ai due Legali di parte esecutrice per informarli di tali due rinvii.

Infine in data **03/02/2022**, ore 8,45, il sottoscritto Esperto è partito con la propria auto dal proprio Studio Tecnico sito in Siracusa, Via Grottasanta 174, ed è giunto alle ore 10,00 a Pachino in Via Filippo Turati 96. Ivi giunto il sottoscritto è stato accolto dall'esecutata sig.ra Midolo Sebastiana e da suo figlio Barnini Alberto il quale, essendo celibe, vive con la madre e la accudisce in quanto la sig.ra Midolo Sebastiana ha evidenti difficoltà a camminare ed a spostarsi anche all'interno dell'appartamento pignorato ove risiede.

2) ACCERTAMENTI EFFETTUATI DAL SOTTOSCRITTO ESPERTO

Dalla Relazione del precedente Esperto, depositata in Tribunale lo scorso **15/06/2012**, dallo studio degli atti e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto Esperto in data **03/02/2022** si evince che gli immobili pignorati sono i seguenti:

1) Appartamento sito in Pachino, Via Filippo Turati 96, piano primo e secondo

Trattasi di un appartamento alla periferia Sud del centro abitato di Pachino sito in una palazzina con un negozio a piano terra (di proprietà di terzi) ed un appartamento con stanze suddivise fra piano primo e piano secondo (di proprietà degli esecutati).

Alla data del sopralluogo del precedente Esperto (**23/03/2012**) la planimetria catastale, depositata in Catasto il **02/03/1977**, riportava graficamente soltanto le stanze a p.1° di tale appartamento (ed in modo difforme alla realtà del 2012) mentre non esisteva in Catasto alcuna planimetria relativa alle stanze a p.2°.

Durante il sopralluogo del **03/02/2022** il sottoscritto Esperto ha chiesto al sig. Barnini Alberto, figlio dell'esecutata sig.ra Midolo Sebastiana, se esisteva tale difformità catastale denunciata dieci anni addietro dal precedente Esperto.

Barnini Alberto, dopo ricerche nei cassetti della sua casa, ha mostrato il nuovo accatastamento depositato in Catasto il **10/05/2015** da un Tecnico da lui incaricato; il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una fotocopia di tale accatastamento e lo allega alla presente relazione (alleg. 5) ove le ultime 2 pagine contengono le planimetrie dei piani primo e secondo.

Dallo studio di tale accatastamento si nota che il Tecnico che ha effettuato tale accatasta



mento nell'anno 2015 ha denunciato in catasto l'esistenza di 2 appartamenti: uno a p.1° censito foglio 22, p.lla 768 **sub 5**, vani 4, categ. catast. A/4 cl. 3^, rendita catastale €. 142,54, e l'altro a p. 2° censito foglio 22, p.lla 768 **sub 6**, vani 3,5, categ. catast. A/4 cl. 3^, rend. catast. €. 124,72-

Però, a parere del sottoscritto Esperto, tali due appartamenti non possono essere abitati da persone estranee fra loro in quanto per recarsi dalla pubblica Via Filippo Turati all'appartamento a p.2° è necessario prima salire una lunga scala diritta, quindi passare nel vano ingresso dell'appartamento a p.1°, censito come sub 5.

Pertanto, anche se trattasi di due differenti unità immobiliari catastali, tali 2 appartamenti possono essere abitati soltanto da una stessa famiglia, e quindi, con riferimento al quesito del sig. Giudice, trattasi di un unico lotto che denominiamo **Lotto A**.

Con riferimento alla planimetria dell'appartamento a p.1° sub 5 denunciato al Catasto lo scorso **10/05/2015** (vedi penultima pagina dell'alleg. 5) il sottoscritto Esperto fa notare che alla data del sopralluogo (**03/02/2022**) non esisteva il tramezzo che separa la cucina dal contiguo vano soggiorno, come mostrano le foto allegate nn. 2 e 3; pertanto tale difformità di mancanza di tale tramezzo chiaramente indicato sia nel Progetto approvato dal Comune di Pachino (Concessione Edilizia n. 168/2003 del 25/09/2003) e sia sulla planimetria catastale del 10/05/2015 **non permette al sottoscritto Esperto di potere dichiarare la sussistenza delle conformità sia urbanistica che catastale.**

Per quanto riguarda la stima di tale **Lotto A**, il precedente Esperto a pag. 21 della sua Relazione lo ha stimato del valore di **€ 39.500,00**.

In conseguenza delle numerose abitazioni che sono in vendita nel paese di Pachino ove, per la mancanza di lavoro, vi è una numerosa emigrazione, e quindi vi è una grande offerta ed una scarsa richiesta di case, il sottoscritto Esperto ritiene più aderente all'odierno mercato immobiliare la stima di **€ 80.000,00 (euro ottantamila/00)** per l'intero appartamento formato da due unità immobiliari sub 5 a p.1° e sub 6 a p.2°.

2) Complesso di 2 villette costruite all'interno di un unico lotto con accesso dalla S.P. 97

La planimetria catastale di questo 2° lotto stretto e lungo è raffigurata sull'alleg. 3 alla presente Relazione mentre l'alleg. 4 raffigura la foto scattata dall'alto che il sottoscritto Esperto ha scaricato da Google Maps.

Questo lotto in C.da Pozzo Volpiglia di Pachino con superficie catastale di 6.500 mq e superficie reale alquanto minore (perché una porzione di terreno fu occupata per allargare la S.P. 97 da cui il lotto ha accesso, vedi foto allegata n. 12) fu acquistato dai coniugi

[REDACTED] Atto di Compravendita del **19/03/1993** rogato dal Notaio Dott. Giovanni Ali; in tale Atto di Compravendita si legge che al momento dell'acquisto il terreno era censito nel NCT di Pachino al foglio 11, p.lla 1854 di 6.500 mq, qualità "seminativo di 2^ classe", reddito dominicale €. 33,57, redd. agr. €. 13,43.



Si apprende dai Certificati di Destinazione Urbanistica che nel P.R.G. di Pachino tale zona era ed è classificata "zona agricola" ove si potevano edificare abitazioni con utilizzazione fondiaria massima di 0,01 mq/mq e indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq. Invece in "zona E" destinata al verde agricolo era ed è ammessa l'edificazione in misura molto maggiore in caso si volesse costruire un fabbricato per uso agricolo.

In data **01/04/2003** i coniugi **[REDACTED]** hanno presentato un'istanza al Comune di Pachino al fine di ottenere l'autorizzazione a costruire nel suddetto lotto un capannone da destinare alla lavorazione di prodotti agricoli; e così in data **10/12/2003** il Comune di Pachino ha rilasciato la Concess. Edilizia n. 227/2003.

Con Frazionamento catastale del **05/03/2004** il suddetto lotto p.lla 1854 è stato suddiviso in 4 particelle, chiaramente raffigurate sulle planimetrie alleg. 3 ed alleg. 4, che il Catasto ha denominato particelle **2755, 2756, 2757 e 2758**.

Sui due terreni contraddistinti dalle p.lle 2755 e 2756 i proprietari hanno costruito una villetta ed un garage per ciascun terreno mentre le rimanenti due particelle (p.lla 2757 di **2.000 mq** e p.lla 2758 di **502 mq**) sono rimaste per uso agricolo.

I coniugi **[REDACTED]** hanno assegnato la villetta con garage annesso costruita sul lotto p.lla **2755** al figlio **Barbino Riccardi** che vi abita con la sua compagna **[REDACTED]** e la loro figlioletta che aveva appena un mese di età quando il sottoscritto Esperto ha effettuato il sopralluogo in data **03/02/2022**, mentre hanno assegnato la villetta con garage annesso realizzata sul lotto p.lla **2756** alla figlia **[REDACTED]** la quale vi abita con il marito **[REDACTED]** e la figlioletta di 8 anni che purtroppo è autistica.

Sul confine Nord-Ovest del lotto vi è una rete metallica che separa da proprietà Quarta rone; accanto la suddetta rete metallica e nel proprio terreno gli esecutivi **[REDACTED]** hanno realizzato per tutta la lunghezza del lotto una stradella larga circa 4 m e lunga circa 240 m che inizia dal cancello sulla S.P. 97 e termina alla fine del lotto ove vegetano numerosi fichidindia. Tutto ciò è chiaramente visibile sulla planimetria catastale alleg. 3 e nella foto dall'alto alleg. 4 ove il sottoscritto Esperto ha indicato il Nord, il cancello d'ingresso e con trattini a penna la strada interna al lotto larga 4 m esistente addossata al lato N-O del lotto. Lo scorso 03/02/2022 il sottoscritto Esperto ha scattato alle varie porzioni di immobili site in questo lotto di circa 6.000 mq le foto del Servizio Fotografico (alleg. 1 alla presente Relazione) numerate dalla n. 7 alla n. 16, aventi tutte una didascalìa esplicativa.

3) RISPOSTE ai QUESITI POSTI al SOTTOSCRITTO [REDACTED] del 10/12/2021

Con riferimento al quesito posto allo scrivente dal Sig. Giudice in merito alla possibilità di accorpate i numerosi lotti stimati dal precedente Esperto, la risposta è senz'altro



positiva in quanto, a parere del sottoscritto Esperto i lotti si possono, anzi per una futura convivenza civile **si devono**, ridurre a soli tre lotti.

Infatti, come già detto per motivi di privacy, non è opportuno che i due appartamenti esistenti in catasto in Pachino Via Filippo Turati 96 (uno a p.1° e l'altro a p.2°) vengano abitati da due famiglie estranee in quanto avverrebbero ogni giorno numerosi incontri fra i residenti nei due appartamenti.

Per quanto riguarda il lotto stretto e lungo (24 m di larghezza e circa 240 m di lunghezza) di alleg. 3 e 4), a parere del sottoscritto Esperto è divisibile in soli **2 lotti**: il 1° lotto (**Lotto B**) è composto dalla sola p.lle 2755 ove al catasto di tale lotto insiste la villetta con annesso garage abitata dal sig. [redacted] con la sua compagna [redacted] e la figlioletta appena nata, mentre il 2° lotto (**Lotto C**) è costituito dalle 3 p.lle 2756, 2757 e 2758. Tale scelta del sottoscritto Esperto dipende dalla constatazione che appare poco pratico che i terreni agricoli p.lle 2757 e 2758 vengano coltivati da una persona diversa dal proprietario della villetta p.lle 2756 in quanto il proprietario di tale villetta vedrebbe passare innanzi al proprio cortile ogni giorno l'acquirente dei terreni p.lle 2757 e 2758 che si recherebbe ogni giorno a lavorare il proprio terreno che acquisterà in una eventuale asta giudiziaria; e nel terreno agricolo individuato dalle p.lle catastali 2757 e 2758 (come si nota nella foto 11 il terreno è BEN VISIBILE dalla casa abitata dai coniugi [redacted] con la loro figlioletta autistica di 8 anni) non vi è alcun servizio igienico per cui tale terreno appare come una pertinenza della contigua villetta con garage. Per tale motivo il sottoscritto Esperto ritiene che si deve procedere all'accorpamento in unico lotto (**Lotto C**) delle p.lle 2756, 2757 e 2758.

4) DESCRIZIONE E VALORE DEL LOTTO B

Per quanto sopra relazionato il Lotto B è costituito soltanto dalla p.lle catastale 2755 ove insiste la villetta con annesso garage abitata dalla famiglia del sig. [redacted]. Il precedente Esperto a pag. 21 della sua Relazione ha denominato tale villetta con annesso garage come "**Immobile n. 4**" e lo ha stimato del valore di **€ 120.600,00**-

Il sottoscritto Esperto si limita a segnalare che tale villetta è stata accatastata regolarmente e oggi le 2 unità immobiliari ivi esistenti risultano le seguenti:

- 1) garage: foglio 11, p.lle 2755 sub 1, categ. catast. C/6 cl. 2^, 27 mq, R.C. € 85,06;
- 2) villetta: foglio 11, p.lle 2755 sub 2, categ. catast. A/7 cl. 1^, 10 vani, R.C. € 697,22-

Però tale villetta è **priva della regolarità urbanistica** in quanto la Concess. Edilizia n. 227/2003 è stata rilasciata dal Comune di Pachino ai coniugi [redacted] in data 10/12/2003 per realizzare un capannone da destinare alla lavorazione di prodotti agricoli con forma completamente diversa dalla villetta realizzata.

5) DESCRIZIONE E VALORE DEL LOTTO C

Per quanto relazionato al precedente paragrafo 3) il lotto C è costituito dalle p.lle 2756, 2757 e 2758 (vedi planimetria catastale alleg. 3).

Il precedente Esperto a pag. 21 della sua Relazione ha denominato "Immobile 2" il terreno agricolo di circa 2.500 mq costituito dalle p.lle 2757 e 2758, ed ha stimato tale terreno €. 9.300,00 di cui €. 7.500,00 si riferiscono alla p.la 2.757 di circa 2.000 mq ed €. 1.800,00 si riferiscono alla p.la 2.758 di circa 500 mq ove vegetano ottimi fichidindia.

La villetta con annesso garage costruita sulla p.la 2756 ed abitata dalla [REDACTED], denominata "Immobile 3" dal precedente Esperto, è stata stimata dallo stesso in €. 118.000,00; i dati catastali delle suddette 2 unità immobiliari sono i seguenti:

- 1) garage: foglio 11, p.la 2756 sub 1, categ. catast. C/6 cl. 2[^], 27 mq, R.C. €. 85,06;
- 2) villetta: foglio 11, p.la 2756 sub 2, categ. catast. A/7 cl. 1[^], 10 vani, R.C. €. 697,22-

Anche per questa villetta sussiste la conformità catastale ma **non sussiste la conformità urbanistica** perché la Concess. Edilizia n. 227/2003 è stata rilasciata per costruire un capannone da destinare alla lavorazione di prodotti agricoli con forma completamente diversa dalla villetta realizzata.

Pertanto il valore di questo "Lotto C", secondo le stime del precedente Esperto, ammonta ad €. 127.300,00 quale somma del valore della villetta p.la 2756 (€. 118.000) e del terreno agricolo retrostante individuato dalle p.lle 2757 e 2758 (€. 9.300).

6) CONCLUSIONI

Per quanto riguarda il quesito posto con l'Ordinanza del 10/12/2022 il sottoscritto Esperto ritiene che è possibile accorpere i lotti staggiti in 3 Lotti che lo scrivente ha denominato **Lotto A, Lotto B e Lotto C**.

Il **Lotto A** è composto dall'appartamento con stanze distribuite fra i piani 1° e 2° della palazzina in Pachino, Via Filippo Turati 96, censito in Catasto fgl 22, p.la 768 sub 5 e sub 6.

Il sig. [REDACTED] il quale essendo celibe abita assieme alla madre [REDACTED] nell'anno 2015 ha provveduto ad incaricare un Tecnico il quale ha provveduto ad effettuare la regolarizzazione catastale, accatastando anche le stanze a p.2° che erano state costruite con regolare Concessione Edilizia n. 168/2003 del 25/09/2003 ma non erano state mai accatastate. Tale Tecnico ha presentato al Catasto l'esistenza di 2 distinti appartamenti che ha denominato sub 5 quello a p.1° e sub 6 quello a p.2°. Quando il sottoscritto Esperto il 03/02/2022 ha ispezionato il suddetto appartamento ha notato che a p.1° manca il tramezzo fra cucina e contigua vano soggiorno che risulta indicato sia sul grafico allegato alla C.E. n. 168/2003 del 25/09/2003 e sia sulla planimetria catastale depositata in catasto il 10/05/2015.

Per il fatto che la scala che accede dal portone a piano terra fino all'appartamento a p.2°, passa dal p.1°, il sottoscritto Esperto ritiene opportuno formare un unico Lotto, denominato



Lotto A del valore complessivo di €. **80.000,00**, in quanto tali 2 appartamentoini sono abitabili soltanto da parenti che vanno d'accordo, in quanto se fossero abitati da 2 famiglie estranee vi sarebbero problemi di privacy.

Per quanto riguarda il lotto di circa 5.660 mq in c.da Pozzo Volpiglia (zona agricola a circa un chilometro dalle ultime case di Pachino) ove insistono 2 villette ed un terreno agricolo di circa 2.500 mq formato da 2 particelle catastali (2757 e 2758), il sottoscritto Esperto, dopo l'esame dei luoghi, ritiene opportuno suddividere tale lotto in 2 parti denominate **Lotto B** formato dalla sola p.lla 2755 (ove insiste la villetta con annesso garage oggi abitata dal sig.

Barnini Riccardo) che il precedente Esperto ha stimato del valore di €. **120.600,00** e **Lotto C** formato dalle p.lle 2756, 2757 e 2758 in quanto il terreno agricolo p.lle 2757 e 2758 è retrostante e ben visibile dalla contigua villetta p.lla 2756 per cui sembra logico che sia la stessa famiglia ad essere proprietaria della villetta 2756 e del terreno agricolo retrostante.

Il precedente Esperto ha stimato il valore di questo **Lotto C** in €. **127.300,00**, valore ottenuto dalla somma €. (118.000,00 + 7.500,00 + 1.800,00) che sono i valori delle tre particelle catastali che costituiscono il Lotto C.

Si evidenzia che i **Lotti B e C** godono della regolarità catastale ma **NON GODONO** della Regolarità Urbanistica perché il Comune di Pachino in data 10/12/2003 rilasciò la Concessione Edilizia n. 227/2003 per realizzare un grande capannone per la lavorazione di prodotti agricoli, mentre sono state realizzate 2 villette per abitazione di forma ben diversa.

Si allega:

- 1) n. 16 fotografie dei luoghi con didascalie esplicative;
- 2) verbale di sopralluogo del 03/02/2022;
- 3) stralcio planimetrico del foglio catastale n. 11 di Pachino con varie utili informazioni aggiunte dal sottoscritto Esperto;
- 4) foto scattata dall'alto scaricata da Google Maps, ove il sottoscritto Esperto ha indicato i numeri delle p.lle catastali accanto le villette abitate dalle famiglie di [REDACTED] (2755) e [REDACTED] (2756) nonchè il terreno agricolo (2757+2758) retrostante la villetta p.lla 2756;
- 5) regolarizzazione catastale del 10/05/2015 per l'appartamento pignorato esistente in Pachino, Via Turati 96, piani 1° e 2°, contenente pure le 2 planimetrie catastali dei due piani;
- 6) copia della lettera dell'Esperto del 06/01/2022 inviata a mezzo Pec alle 2 parti esecutrici e per raccomand. a/r all'esecutata sig.ra [REDACTED];
- 7) ricevuta della raccomand. a/r inviata il 07/01/2022 alla sig.ra [REDACTED];
- 8) specifica dei compensi dell'Esperto.

Siracusa, 22/02/2022

L'ESPERTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 