
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA

Esecuzione Forzata

ENI s.p.a.

contro

N. Gen. Rep. 000006/16+210/2016 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Professionista delegato e Custode Giudiziario
avv. Daniele Passaro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Faranna
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 3
C.F. FRNGPP60L11H850W- P.Iva 02768920833

con studio in Messina (Messina) Studio Tecnico Associato Archè Via Centonze n°66
telefono: 090 - 661539
cellulare: 337 - 309125
fax: 090 - 662189
email: arch.giuseppefaranna@gmail.com

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI FORZATE

OGGETTO DELL'INCARICO: **Relazione di consulenza tecnica integrativa d'ufficio disposta dal G.E. dott. Giuseppe Minutoli su richiesta del professionista delegato custode avv. Daniele Passaro, nella procedura esecutiva immobiliare n°6/16 + 210/16 R.G.E. promossa da ENI s.p.a contro** 

- Premessa -

A seguito di sopralluogo in data 18/02/2021, a cura del professionista delegato custode Avv. Daniele Passaro, su richiesta della società Prelios (mandataria del creditore procedente) e con la presenza del legale rappresentante Sig. La Fauci, si assicurava che l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, risultasse insistere all'interno di una particella interclusa senza possibilità di accesso libero e indipendente da viabilità e/o spazi pubblici.

Conseguentemente il Dott. Giuseppe Minutoli, disponeva "*... il richiamo del perito stimatore perché accerti quanto esposto ed eventualmente aggiorni la stima ...*", sottoscritto arch. Giuseppe Faranna, Studio Tecnico Associato ARCHE', via Centonze n°66, 98122 Messina.

- Studio dei Luoghi -

Il giorno 04/07/2022 alle ore 15,30 e seguenti il sottoscritto C.T.U. arch. Giuseppe Faranna, si recava presso i luoghi oggetto di indagine al fine di avere chiarezza in riferimento alla viabilità di accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Preliminarmente il sottoscritto procedeva ad elaborare documentazione cartografica mediante sovrapposizione tra la cartografia catastale e le immagini satellitari ortofotografiche dalle quali, con l'ausilio di elaborazione di sovrapposizione comparativa dei luoghi, emergeva quanto di seguito si riporta.

Il compendio immobiliare ricade nel territorio del comune di Valdina (ME) sul foglio 1, particella 545 fabbricati con corte aggraffata.

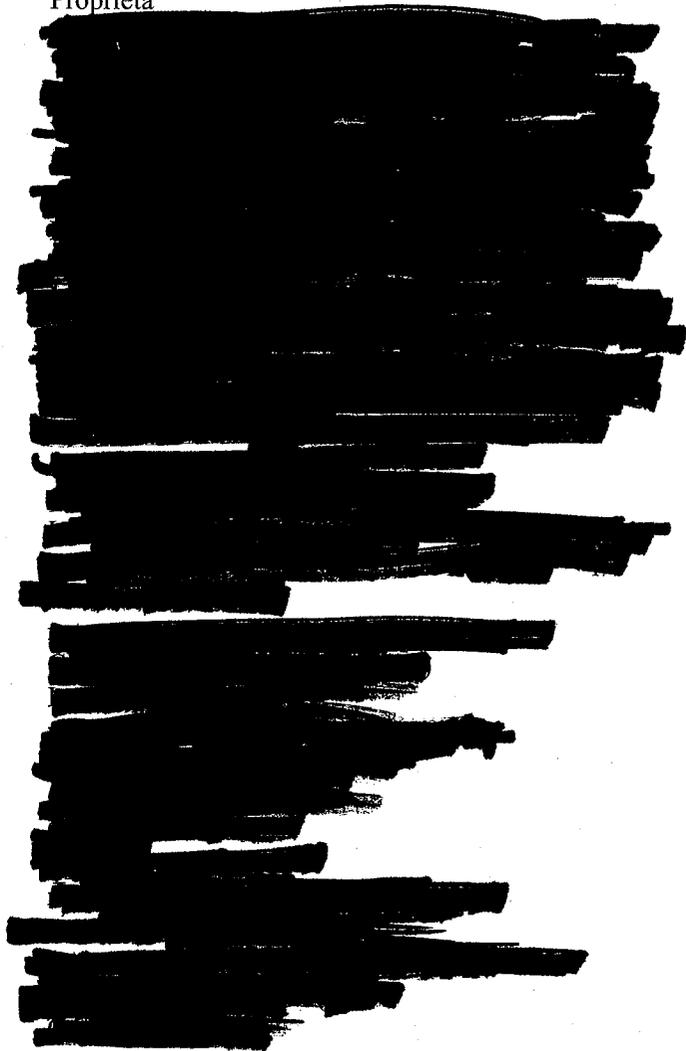
I fabbricati sono raggiungibili, per mezzo di due diversi tracciati carrabili che si dipartono da viabilità pubblica, attraverso terreni di proprietà di altre ditte.

Un primo tracciato si diparte dalla via San Nicola, per mezzo di una viabilità di zona industriale, dalla quale, a sua volta, si diparte un tracciato "sterrato" che attraversa diversi terreni, di proprietà di altre ditte, fino a raggiungere i fabbricati e corte annessa, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In dettaglio il tracciato attraversa le seguenti porzioni di particelle tutte ricadenti sul foglio 1:

- lambisce una porzione part. 1113 Foglio 1
- attraversa la part. 1123 Foglio 1
- attraversa la part. 156 Foglio 1 sub 1, 2, 3
- attraversa la part. 162 Foglio 1
- attraversa la part. 166 Foglio 1
- attraversa la part. 167 Foglio 1
- attraversa la part. 168 Foglio 1
- attraversa la part. 169 Foglio 1
- attraversa la part. 170 Foglio 1
- attraversa la part. 1366 Foglio 1
- attraversa la part. 171 Foglio 1
- attraversa la part. 172 Foglio 1

Proprietà



- attraversa la part. 175 Foglio 1

[REDACTED]

- attraversa la part. 163 Foglio 1

[REDACTED]

- percorre un tratto del torrente Senia raggiungendo infine la part. 545 Foglio 1.

(I dati sopra indicati sono stati desunti dalle risultanze delle visure immobiliari consultate on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Territorio).

Un secondo tracciato, meno agevole, si diparte dalla via Nazionale (SS.11 PA-ME) e sottopassando il vecchio tracciato ferroviario e utilizzando il greto del torrente Senia, attraverso alcuni terreni di proprietà di altra ditta, consente di raggiungere i fabbricati e corte annessa, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Il secondo percorso da Via Nazionale o dalle sue parallele si immette nella Zona Industriale e interessa le seguenti particelle:

- percorre un tratto del torrente Senia

- attraversa la part. 1448 Foglio 1

[REDACTED]

- attraversa la part. 667 Foglio 1

- attraversa la part. 668 Foglio 1

- raggiungendo infine la part. 545 Foglio 1

- Considerazioni -

Si chiarisce che gli atti pubblici di trasferimento dell'immobile oggetto della presente indagine, rispettivamente:

- atto di vendita rep. n°80023 del 24/10/1961 in notaio avv. Giovanni Monforte
- atto di compravendita rep. n°21102 del 28/02/2002 in notaio dott.ssa Maria Flora Puglisi

che anche se già agli atti della procedura, e che si allegano alla presente, non riportano alcuna descrizione dell'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare; in particolare:

- l'atto di vendita rep. n°80023 del 24/10/1961 in notaio avv. Giovanni Monforte specifica che "... *La vendita procede a corpo ed a strasatto e non a misura con ogni accessione, pertinenza, annesso e connesso di quanto venduto ...*";

- l'atto di compravendita rep. n°21102 del 28/02/2002 in notaio dott.ssa Maria Flora Puglisi nell'art. 2 riporta la classica formula con la quale si chiarisce che "... *La vendita è fatta e accettata con tutti ... (mancano le parole per un evidente errore di digitazione dell'atto) ... di quanto venduto, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, nulla escluso o riservato ...*"; mentre l'art. 3 "... *Garantisce la parte venditrice, la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto, pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito Notaio G. Monforte del 24 ottobre 1961, reg.to al n. 2575 trascritto a Messina uk 15 novembre 1961 ai nn. 20594/17909 ...*".

In entrambi gli atti di acquisto viene bene individuata la proprietà, la consistenza e i dati catastali con l'esatta indicazione dei confini; tuttavia in nessuno dei due atti viene in alcun modo indicato come si accede agli immobili oggetto di acquisizione e oggi interessati dalla presente procedura esecutiva immobiliare.

L'esame dei due atti sopra citati, lo studio dei luoghi e la loro esatta individuazione, senza alcuna ombra di ragionevole dubbio, tuttavia evidenziano, anche con l'ausilio degli elaborati grafici a cura del sottoscritto e allegati alla presente, che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva immobiliare insistono "... *all'interno di una particella interclusa senza possibilità di accesso libero e indipendente da viabilità e/o spazi pubblici ...*", anche se, entrambi i percorsi non presentano cancelli e/o sbarre che possano determinare limitazioni al libero accesso.

Si evidenzia tuttavia che il secondo percorso, meno agevole, e per lo più praticabile con mezzi di ridotte dimensioni che si diparte dalla via Nazionale (SS.11 PA-ME), sottopassando il vecchio tracciato ferroviario e utilizzando il greto del torrente Senia, in caso di pioggia e/o di presenza di acqua nel greto dello stesso, soprattutto in corrispondenza del sottopassaggio del vecchio tracciato ferroviario, impedisce il transito, anche pedonale, per accedere agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

- Conclusioni -

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di dovere rivedere la stima già effettuata poiché la predetta condizione, come sopra determina un deprezzamento del valore di stima che si ritiene valido e conducente considerare pari al 20% del valore come precedentemente stimato; si avrà quindi:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 1.766.314,45 – 20% = € 1.413.051,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 1.755.814,45 – 20% = € 1.404.651,56

Si allegano:

- copia della relazione del professionista delegato e custode;
- documentazione fotografica;
- elaborati grafici esplicativi;
- nota onorario e spese.

Messina, li 25/07/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giuseppe Faranna