
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
in nome e per conto di
MPS
CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA
contro

████████████████████

N. Gen. Rep. 189/2016

Giudice Es. Dott.ssa **Maria Carmela D'Angelo**

RELAZIONE SUL VINCOLO DI ASSERVIMENTO
PONTE SULLO STRETTO SpA

Fabbricato destinato ad Albergo
Via Circuito - Villaggio Torre Faro c/da Margi - Messina

Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino
iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina al N. 265
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713
C.F. PNINZI57L55F158F

con studio in Messina, Via Centonze, 87
telefono: 090670465 cellulare: 3396579935 - 3470668727
email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com



Con ordinanza emessa in data 06 aprile 2024 il G. E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, su richiesta dell'avvocato Natale Galipò, delegato alla vendita dell'immobile nell'esecuzione immobiliare Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], N. Gen. Es. 189/2016, autorizzava il richiamo della sottoscritta esperto stimatore arch. Nunziatina Pino per chiarimenti su fatti sopravvenuti in relazione al compendio da subastare, per verificare più compiutamente lo scenario conseguente all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree non interessate dal progetto preliminare della costruzione del ponte sullo Stretto di Messina e del procedimento per la dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento, e precisamente:

- individuare esattamente la porzione di mq 66 della particella 1666 del foglio 46 destinata ad essere asservita per pubblici servizi, chiarendo se tale porzione ricade all'interno del lotto 1 ancora da vendere e in cosa si tradurrà concretamente siffatto asservimento.

A seguito dell'incarico ricevuto e per meglio ottemperare alle richieste la sottoscritta esperiva i dovuti accertamenti; attivandosi immediatamente ha avviato accurate ricerche sui quotidiani e sui siti destinati alla divulgazione del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree non interessate dal progetto preliminare e del procedimento per la dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento, ha valutato con attenzione il sito preposto www.strettodimessina.it, acquisendo la documentazione necessaria e successivamente realizzando nuove fotografie dei luoghi e prendendo misure necessarie.

Stretto di Messina **EuroLink**

PONTE SULLO STRETTO DI MESSINA

PROGETTO DEFINITIVO
Documentazione Integrativa ai sensi della Legge n. 58 del 28.05.2023

EUROLINK S.C.p.A.
VEBULO ITALIA S.p.A. (fiancheggiata)
SOCIETA' ITALIANA PER EDIFICARE S.p.A. (fiancheggiata)
COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI - C.M.C. di Ravenna Soc. Coop. a.r.l. (fiancheggiata)
SACYR S.p.A. (fiancheggiata)
IBERDROLA S.p.A. - HANSA INNOVATION S.p.A. (fiancheggiata)
A.C.I. S.C.P.A. - CONSORZIO STABILE (fiancheggiata)

IL PROGETTISTA **PROGETTISTE ASSOCIATE** **I COORDINATORI GENERALI** **STRETTO DI MESSINA** **STRETTO DI MESSINA**

COLLEGAMENTI VERSANTE CALABRIA **SEK0012**
ATTIVITA' DI CARATTERE GENERALE
PROGETTO ESPROPRI
GENERALE
COMUNE DI MESSINA (MS) - ELENCO DITTE

CODICE: C21100PEDI R S C E P E C 0 0 0 0 0 0 0 1 E SCALA: 1:2000

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
C	30/09/2023	MISSIONE DEFINITIVA	MARINIA	ORLANDI	ORLANDI
D	20/10/2023	EMISSIONE A SEGUIRE SULLA STRUTTURA DEL 11/10/2023	MARINIA	ORLANDI	ORLANDI
E	20/01/2024	EMISSIONE PER AGGIORNAMENTO D'AVVIO	MARINIA	ORLANDI	ORLANDI

NUMERO DEL FILE: SEK0012.dwg

Il Decreto-legge 31 marzo 2023, n. 35 (legge di conversione 26 maggio 2023, n.58) ha stabilito il riavvio delle attività finalizzate alla realizzazione del ponte sullo stretto di Messina.

Nel progetto definitivo si pubblicava la Documentazione Integrativa ai sensi della Legge n. 58 del 26.05.2023 e la pubblicazione dell'elenco ditte assoggettate ad esproprio.

Il 15 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione della società Stretto di Messina spa ha approvato la Relazione del Progettista che integra il Progetto Definitivo del 2011, attesta la rispondenza del Progetto Definitivo al Progetto Preliminare e identifica le ulteriori prescrizioni da sviluppare nel

Progetto Esecutivo al fine di adeguarlo alle diverse norme e regole.

Così come puntualmente descritto dal professionista delegato avv. Galipò sul sito Stretto di Messina appariva il *fascicolo virtuale dell'acquisizione immobili, finalizzato ad incrementare la pubblicità e la trasparenza delle procedure e ad ospitare le comunicazioni indirette relative alla procedura espropriativa.*

I documenti consultabili presenti nella pagina dedicata si possono elencare in:

- Provvedimenti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio: delibera CIPE di approvazione del PP del 1° agosto 2003, n. 66; delibera del CIPE del 30 settembre 2008, n. 91; L. 197/2022 art. 1 comma 487
- Il Progetto definitivo
- Avviso di Avvio del Procedimento del 03.04.2024
- Avviso di Istituzione Cassetto Digitale

Risultava presente il piano particellare di esproprio, completo di parte grafica e descrittiva, con l'elenco delle ditte che rientrano nelle attività di esproprio o asservimento per i relativi lavori esecutivi, tra queste anche [REDACTED] (Alleg. A).

Intanto la società Stretto di Messina aveva attivato un punto ricevimento sito al Palacultura di Viale Bocchetta a Messina, accessibile previo appuntamento telefonico, in cui dava la possibilità a tutti gli interessati di essere ricevuti dai loro tecnici che avrebbero accolto richieste e fornito spiegazioni sull'opera e sull'iter esecutivo.

L'appuntamento è stato fissato per il 23 aprile 2024, ad affiancare la sottoscritta è stato presente all'incontro anche l'avvocato Galipò, delegato alla vendita e custode giudiziario dell'immobile.

Il responsabile del procedimento espropri della società Stretto di Messina SpA, geom. Michelangelo Difrancesco, ha risposto alle nostre domande, spiegando lo stato dei luoghi e ciò che sarebbe stato vincolato tramite asservimento.



Fig. 1 Vista aerea con indicata la zona interessata

Descrizione dei luoghi oggetto di vincolo

Nell'elenco ditte per l'esproprio la particella catastale n°1666 del foglio 46 viene riportata con superficie pari a mq 14.300, nella perizia già depositata dalla sottoscritta l'area risulta di circa 16.000 mq, essa comprende tutto lo spazio esterno e il fabbricato destinato ad albergo "Hotel Capo Peloro Resort" ed è oggetto di vendita quale Lotto 1.

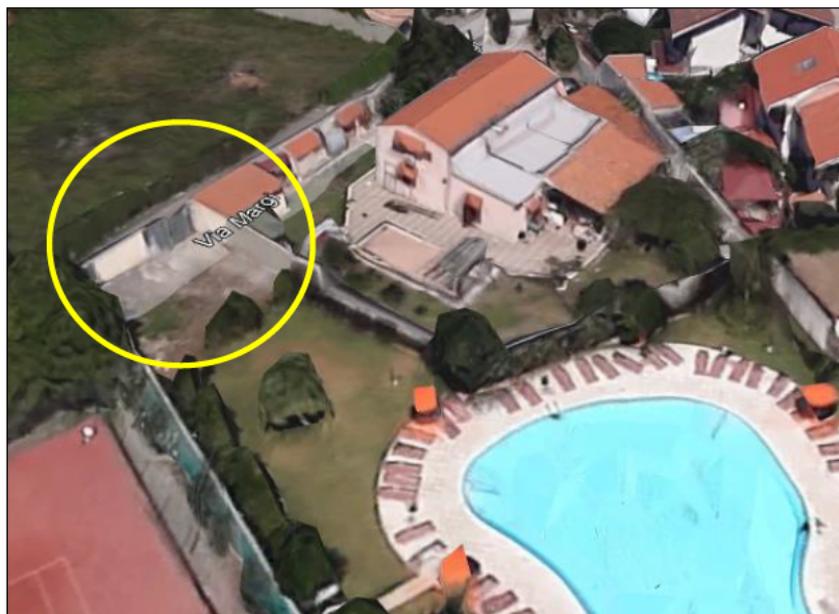


Fig. 2 Cancelli e muro di confine con via Margi

Al confine nord del giardino, nella zona piscina, la particella è adiacente alla strada comunale via Margi per un breve tratto circa 8,30 mt (Foto 1-2-3-4, foto in alto). Per limitare la proprietà insiste un muro con un'uscita secondaria di circa 3,40 mt, chiusa con un cancello, che viene utilizzata raramente e solo per movimento merci e dotazioni alberghiere (foto 3-4).

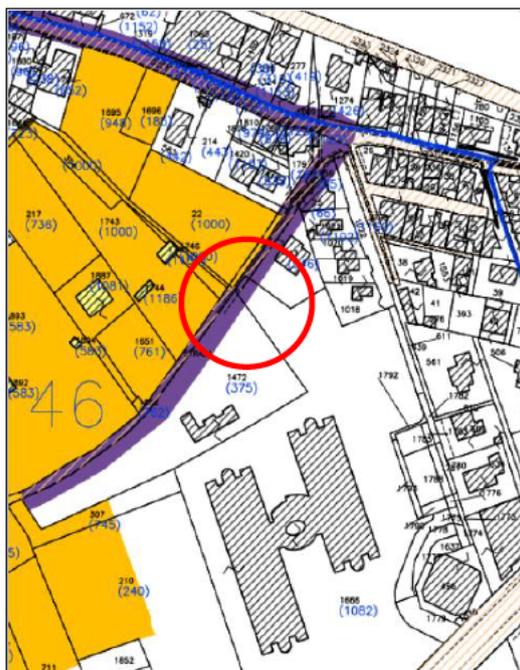


Fig. 3 Planimetria castale con definizione dei vincoli

Nella foto in alto con vista aerea, viene evidenziato il muro di confine e la porta di chiusura in ferro (Google Earth).

Il vincolo di asservimento

Il tecnico della società Stretto di Messina spa, durante il colloquio ha mostrato le planimetrie con le zone vincolate ed ha specificato **che non sarà limitato il diritto di proprietà.**

Il vincolo per asservimento per pubblici servizi che coinvolge il lotto in questione è posto lungo la fascia di terreno posta al confine con la via Margi, così come precedentemente descritto e come appare



nelle foto 5 - 6. E' stata vincolata una piccola area, una superficie totale di 66,00 mq.. Questo si è reso necessario in quanto la strada sarà coinvolta dai lavori per il **passaggio interrato di cavi Enel di media tensione**, così come appare nella planimetria catastale con definizione dei vincoli (All. B-C). Non sono state mostrate altre mappe, rappresentazioni o planimetrie più particolareggiate, né progetti esecutivi dell'opera atti a chiarire il percorso effettivo dei cavi e la loro precisa collocazione.

Il colloquio con il geom. Difrancesco si è concluso con il suo invito a formulare alla società Stretto di Messina spa un'osservazione alla proposta di asservimento tramite istanza da fare pervenire entro 60 giorni. In data 07/05/2024 la sottoscritta ha inviato una PEC, che si allega alla presente (All. D), con la richiesta della conferma di tale vincolo e del suo contenuto, e con la proposta "*..di razionalizzare la servitù senza apporre vincoli sull'immobile..*".

Ad oggi nessuna risposta è stata ottenuta dai responsabili Stretto di Messina spa.

Conclusioni

Alla luce delle indagini e dei risultati della ricerca, dalle informazioni e dai dati rilevati, vista la localizzazione del vincolo al margine del confine nord, vista l'esigua superficie, la sottoscritta ritiene che l'asservimento per pubblici servizi non inficia la vendita e non apporta alcuna modifica logistica o di godimento dell'intero e restante lotto.

Si allegano alla presente:

- Documentazione fotografica;
- A. Piano particellare di esproprio ditta [REDACTED]
- B. Mappa catastale;
- C. Mappa catastale con elenco vincoli e legenda;
- D. PEC al responsabile del procedimento espropri Geom. Michelangelo Difrancesco Stretto di Messina S.p.A.;
- E. Istanza di liquidazione.

Tanto a giudizio della sottoscritta in evasione all'incarico ricevuto.

Messina, 30/05/2024

La professionista
Dott. Arch. Nunziatina Pino



FOTO E ALLEGATI



Foto 1 – La zona piscina e in fondo il muro di confine con il cancello



Foto 2 - Il muro di confine con il cancello





Foto 3 – Via Margi - il muro e il cancello d’entrata al lotto con misure in mt



Foto 4 – Via Margi (Google Earth)





Foto 5 – Vista dall'alto in rosa l'area vincolata (Google Earth)



Foto 6 – Vista dall'alto in rosa l'area vincolata (Google Earth)



Opera: PONTE SULLO STRETTO - PROGETTO DEFINITIVO

Intestazione catasto terreni:

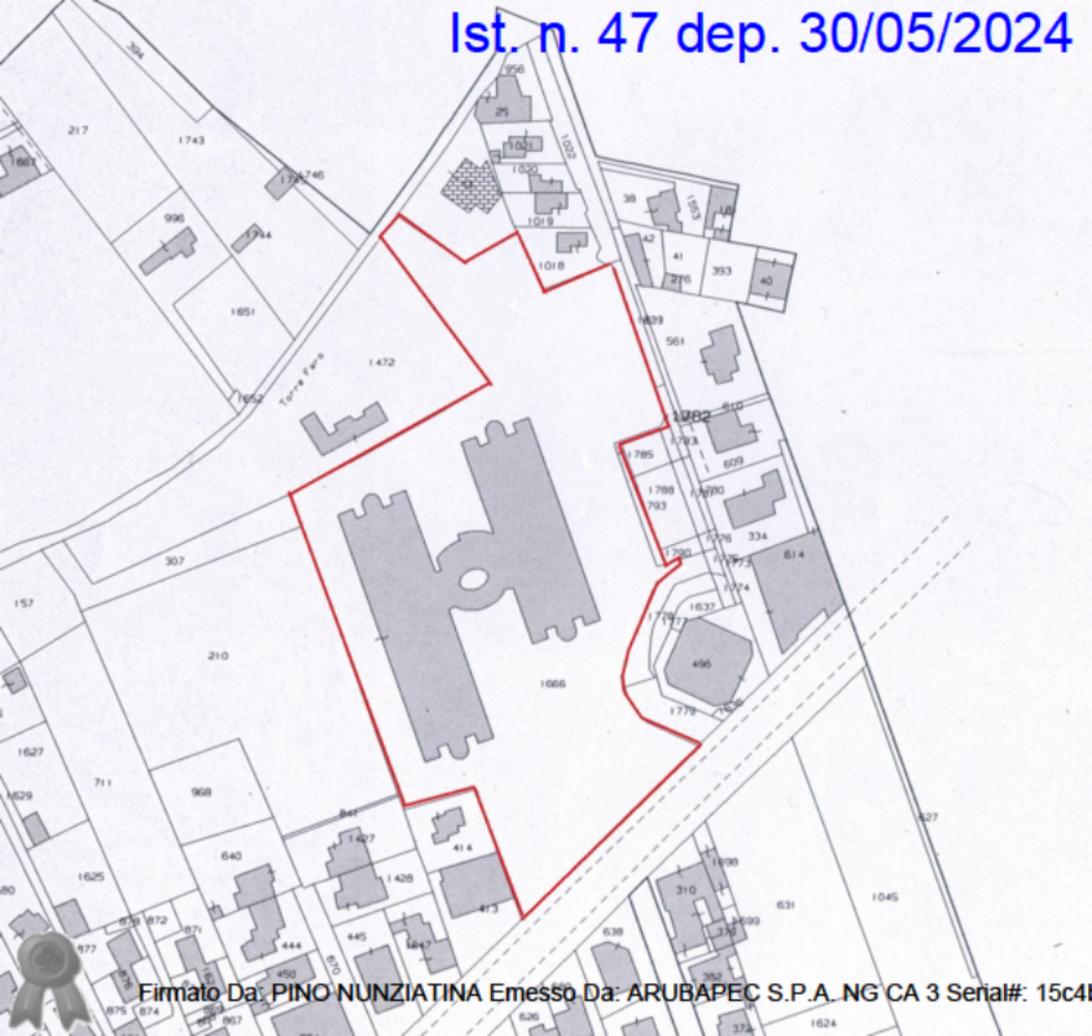
Ente Urbano

DATI CATASTALI				TITOLO DELLE AREE DA ESPROPRIARE MQ					ALTRI TITOLI MQ						
Sez	Foglio	Mappale	sub	QUALITA' CATASTALE	SUP (MQ)	Sede Ponte	Strade	Ferrovia	Mitigazioni ambientali	Idraulica	Asservimento	Asservimento per pubblici servizi	occupazione temporanea per pubblici servizi	Demolizione	art. 49 D.P.R. 327/2001
	46	1666		ENTE URBANO	14.300	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0

Intestazione Catasto Urbano

	foglio,mappale:sub	consistenza	categoria
* SUPERMERCATI STANDA S.R.L. con sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) CF:03430430839, diritto di: Proprieta' per 1000/1000;	46,1666:2		D/8: FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI
* SUPERMERCATI STANDA S.R.L. con sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) CF:03430430839, diritto di: Proprieta' per 1000/1000;	46,1666:15	MQ 618	C/6: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUT
* SUPERMERCATI STANDA S.R.L. con sede in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) CF:03430430839, diritto di: Proprieta' per 1000/1000;	46,1666:14	MQ 71	C/6: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUT
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:9	MQ 41	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:8	MQ 48	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:7	MQ 34	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:6		D/6: FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZ
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:5		D/8: FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:4		D/2: ALBERGHI E PENSIONI
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:3		D/1: OPIFICI
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:17	MQ 649	C/6: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUT
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:16	MQ 483	C/6: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUT
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:12	MQ 36	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:11	MQ 47	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE
* [REDACTED] con sede in MESSINA (ME)	46,1666:10	MQ 56	C/1: NEGOZI E BOTTEGHE

Ist. n. 47 dep. 30/05/2024



Firmato Da: PINO NUNZIATINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15c41

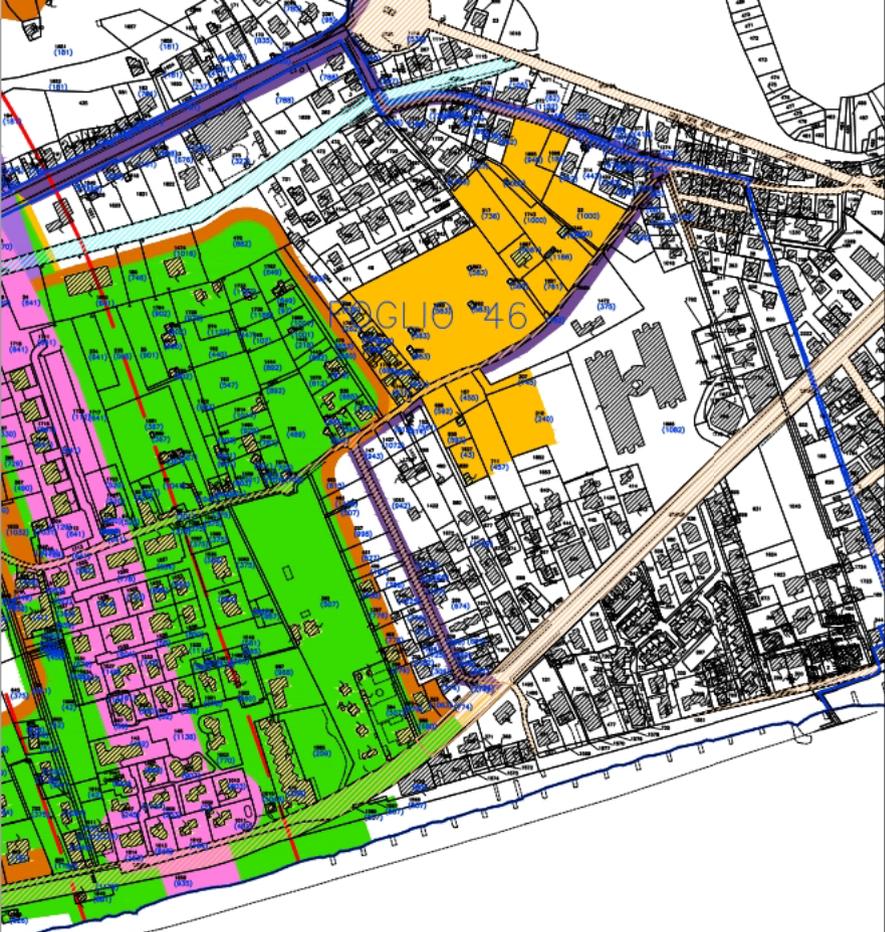
dep. 30/05/2024



ARUBAPEQ S.P.A. NGCA

Firmato Da: PINO NUNZIATINA Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A.





ESPROPRI

IST. n. 47 dep. 30/05/2024

FOVA CASIMIRO per il fondo del ponte

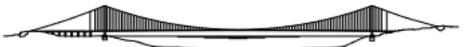
	SEPIA CHIARO per le superfici che si espropriano per ferrovia
	SEPIA SCURO per le superfici che si espropriano deviazioni di strade e corsi d'acqua
	VERDE per le superfici soggette ad interventi di riqualificazione ambientale
	TINTA NEUTRA CHIARA per le superfici che si asservono
	TINTA NEUTRA SCURO per le superfici che si assoggettano a servizi per pubblici servizi
	Aree da occuparsi per piste e cantieri
	GIALLO per i fabbricati in demolizione
	Fascia di rispetto

ALTRI TITOLI

IL SISTEMA DI COORDINATE UTILIZZATO E' DI TIPO RETTILINEE



PONTE SULLO STRETTO DI MESSINA



PROGETTO DEFINITIVO

Documentazione Integrativa ai sensi della Legge n. 38 del 26.05.2023

EUROLINK S.C.p.A.

- WEBUILD ITALIA S.p.A. (Mandatario)
- COOPERATIVA MURATORI E CEMENTISTI - C.M.C. di Ravenna Soc. Coop. s.r.l. (Mandatario)
- BACVIR S.A.U. (Mandatario)
- ISHKANAJIMA - HANSA HEAVY INDUSTRIES CO. Ltd. (Mandatario)
- A.C.I. S.C.P.A. - CONSORZIO STABILE (Mandatario)

 IL PROGETTISTA EuroLink Dim. Ing. M. Ottolenghi (Chiamata Regionale Roma n° 1030)	PRESTAZIONI SPECIALISTE Dim. Ing. M. Ottolenghi (Chiamata Regionale Roma n° 1030)	IL CONTRAENTE GENERALE Amministratore Delegato Dott. F. di Piero	STRETTO DI MESSINA Direttore Tecnico Dott. Ing. Valerio Mico	STRETTO DI MESSINA Amministratore Delegato Dott. F. Chiari
--	---	--	--	--

COLLEGAMENTI VERSANTE SICILIA

SER0004

Arch. Nunziatina **PINO**
Via Centonze, 87 98123 Messina
Tel. 090 670465 3396579935
npinoarch@yahoo.com nunziatina.pino@archiworldpec.it

Al responsabile del procedimento espropri
Geom. Michelangelo Difrancesco
Stretto di Messina S.p.A.
Via Marsala 27
00185 Roma

PEC: info@pec.strettodimessina.it

Oggetto: Osservazione all'apposizione dei vincoli preordinati all'asservimento relativi al Piano Operativo del Ponte Stretto di Messina sull'immobile sito in Torre Faro f. 46 part. 1666.

La sottoscritta arch. Nunziatina Pino, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina, nominata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Carmela D'Angelo nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.189/2016 R.G.Es. relativa all'immobile pignorato sito in Messina, via Circuito Torre Faro, individuato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 46 part. n. 1666 (intestato alla XXXXXXXXXX

premesso

- che tale immobile, composto da un hotel con area di pertinenza circostante, è oggetto di vendita giudiziaria;
- che è stato avviato il procedimento di acquisizione immobili per il progetto definitivo del collegamento stabile tra la Sicilia e la Calabria con "*Avviso di avvio del procedimento volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art 3, c. 9, del d.l. n. 35/2023 conv. In legge 58/2023 nonché' alla dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 166 e 167 del d.lgs. N. 163/2006*";
- che, secondo quanto appreso per le vie brevi nel corso del colloquio tenutosi in data 23.04.2024 presso gli uffici del Palacultura di Messina (ed al quale è



stato presente anche l'avv. Natale Galipò, quale professionista delegato alla vendita e custode giudiziario dell'immobile in oggetto, giusto provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina), una porzione di mq 66,00 della particella ricade in una zona destinata, sul Piano Operativo, in area di asservimento per pubblici servizi, precisamente **per il passaggio interrato di cavi Enel di media tensione:**

CHIEDE

di avere conferma da parte della società Stretto di Messina S.p.A. circa il contenuto del vincolo per asservimento per pubblici servizi (come sopra specificato) *allo stato* imposto alla suindicata porzione della particella 1666 del foglio di mappa 46, e per l'effetto

propone osservazione

al piano operativo del Ponte Stretto di Messina per le motivazioni espresse in narrativa, con formale richiesta di razionalizzare la servitù **senza apporre vincoli** sull'immobile come sopra individuato.

Distinti saluti.

Messina, 07.05.2024

La professionista CTU

Dott. arch. Nunziatina Pino



Allega:

1. ordinanza di incarico del giudice;
2. stralcio del piano operativo definitivo con individuazione dell'area oggetto di asservimento;
3. estratto dall'elenco ditte dei dati catastali delle aree da asservire.



Arch. Nunziatina PINO

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE RELAZIONE ASSERVIMENTO

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.:

189

2016

Creditore precedente:	MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA
Fallimento	
GIUDICE	Dott.ssa Maria Carmela D'ANGELO
PERITO CTU:	Arch. Nunziatina PINO

Ill.mo Giudice Dott.ssa D'ANGELO,

la sottoscritta Arch. Nunziatina PINO nominata CTU nella procedura in epigrafe

premessò:

- che ha inviato in cancelleria la relazione sul vincolo di asservimento
- che ha proceduto ai necessari accertamenti
- che per la determinazione sull'onorario ritiene vada applicato l'art. 1 del DMG 30/5/2002
- che alla stregua di quanto esposto il calcolo dell'onorario viene ad evidenziarsi come segue:

data riciamo per incarico:	05/05/2024	durata complessiva incarico
data deposito relazione:	30/05/2024	n. mesi: 1

Onorario a vacanza (art. 1)		n. vacanze	onorario
Aggiornamento della documentazione posta agli atti. Prima vacanza € 14,68 - successive € 8,15 ciascuna (ogni vacanza corrisponde a due ore).		2	€ 22,83
Attività di studio; ricerca della documentazione		13	€ 105,95
Incontro al Palacultura		2	€ 16,30
Attività di studio; studio della documentazione e della documentazione fotografica acquisita		10	€ 81,50
Redazione integrazione di perizia		25	€ 203,75
Deposito		0,5	€ 4,08
PRATICHE CATASTALI		n. pratiche	imp. unitario
Docfa			€ -
Pregeo			€ -
Vulture			€ -
Rettifiche			€ -
TOTALE			€ -

Spese documentate (art. 56 T.U. spese giustizia)	importo
	€ -
	€ -
	€ -
TOTALE	€ -

Riepilogo generale compensi		
Acconto compenso ex art. 13 (50%)		€ -
Compenso ex art. 12		€ -
Onorario a vacanza		€ 434,41
Pratiche catastali		€ -
Totale compensi		€ 434,41
Spese generali di studio		€ -
Spese di trasferta		€ -
Totale spese imponibili		€ -
contributo previdenziale		€ -
IVA		€ -
Totale spese non imponibili		€ -
TOTALE COMPLESSIVO		€ 434,41

Tutto ciò premesso, il C.T.U.

CHIEDE

che la SV esamini la possibilità di liquidarle l'onorario come sopra specificato.

L'esperto CTU

Arch. Nunziatina Pino