

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni

R.G.E n.408/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IRFIS – Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Daniele Carlo Madia

PROFESSIONISTA DELEGATO PER LA VENDITA:

Avv. Giovanni Bonanno

CHIARIMENTI DEL CTU AL QUESITO POSTO DAL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Angela Tortorella

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al N. 1688

Iscritta all'Albo del Tribunale di Messina al n. 1122

C.F. TRTNGL68S49F158R – P.Iva 01766660839

Con studio in Messina via T. Cannizzaro 206

PEC: angela.tortorella@ing.pec.eu



PREMESSA

Con ordinanza del 02/01/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto il richiamo della scrivente CTU *“al fine di accertare l'effettiva interclusione dell'immobile pignorato descritta dal professionista delegato e le vie alternative di accesso al predetto bene, oltre che per aggiornare il valore di stima del lotto in questione”*.

L'interclusione del lotto è stata evidenziata dal professionista delegato alla vendita Avv. Giovanni Bonanno in una propria nota del 25.10.2022 nella quale si rappresenta quanto segue:

- *l'area è stata interessata nel corso del tempo da rilevanti fenomeni alluvionali che ne hanno modificato profondamente la struttura;*
- *l'accesso al capannone oggetto della procedura esecutiva avveniva attraverso una strada che si dipartiva proprio dal Torrente Senia in Venetico da cui proseguiva su un tracciato sterrato che conduceva al predetto capannone;*
- *oggi tale accesso non esiste più e non è in alcun modo percorribile e l'accesso al fondo avviene attraverso un tracciato sterrato che attraversa proprietà di terzi.*

SOPRALLUOGO

In data 01/02/2023, unitamente al custode avv. Giovanni Bonanno, è stato effettuato un sopralluogo accertando che l'accesso descritto nella CTU redatta nell'anno 2012 oggi non è più percorribile a seguito di rilevanti fenomeni alluvionali e al contempo che, in via alternativa, è possibile raggiungere l'immobile percorrendo un tracciato stradale, in parte aperto al libero transito, ma non censito in mappa catastale.

ACCERTAMENTI ESEGUITI PRESSO IL COMUNE DI VALDINA

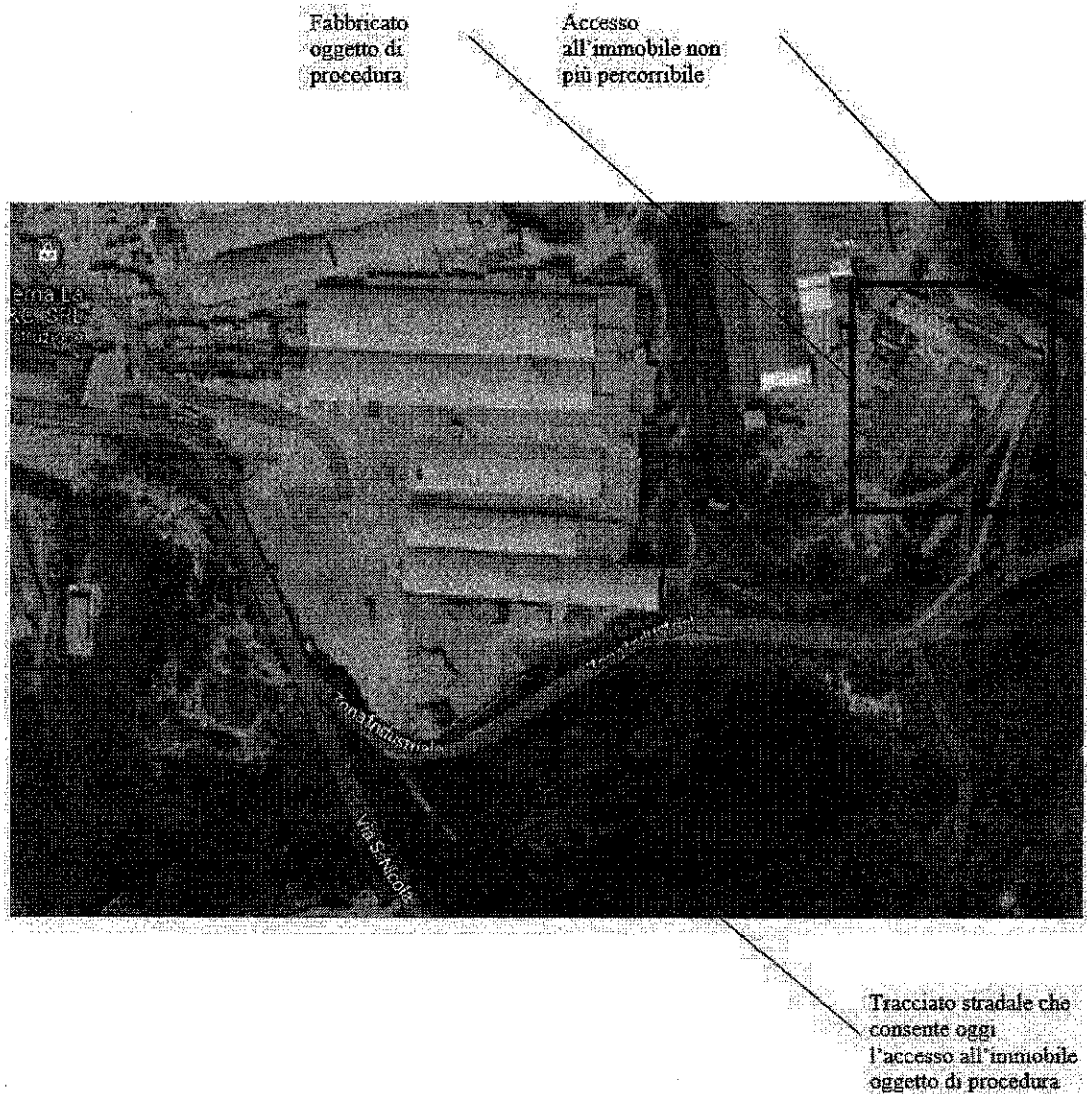
In data 06/02/2023 è stato chiesto al Comune di Valdina di fornire chiarimenti in merito alla natura giuridica del tracciato stradale descritto in precedenza ed in particolare se lo stesso debba essere inteso come strada aperta al pubblico transito o se, viceversa, trattasi di proprietà privata.



Con comunicazione prot. 1912 del 09.03.2023 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Valdina ha comunicato che *“la strada (in terra battuta) che si dirama dall'intersezione con la strada comunale, denominata San Nicola, risulta, dagli atti in possesso di questo ufficio, ricadente su proprietà private”*.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Come detto nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di procedura non è più accessibile dal tracciato esistente alla data della consulenza di stima (2012) e risulta raggiungibile attraverso un tracciato stradale di proprietà privata di seguito graficamente rappresentato.



Analizzando il percorso su mappa catastale e dalle risultanze delle visure immobiliari consultate sul sito delle Agenzie delle Entrate, il tracciato stradale interessa le seguenti particelle del foglio di mappa 1 del Comune di Valdina.

Particella
1113
1123
156
162
166
167
168
169
170
1366
171
172
175



Stralcio mappa catastale foglio 1 con sovrapposto il tracciato stradale

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Com'è noto, un fondo circondato da fondi altrui privo di uscita sulla via pubblica ha diritto ad ottenere una servitù di passaggio sui fondi limitrofi; in questi casi è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio.

Per danno deve intendersi, anzitutto, la diminuzione di valore del fondo servente, rappresentata dalla differenza tra il valore del fondo antecedente alla costituzione della servitù e il valore del fondo minorato dalla stessa esistenza della servitù.

Nel caso di specie, potendo escludere altre ipotesi di deprezzamento e pregiudizio dei fondi serventi, la diminuzione di valore appare commisurata al valore del suolo che deve essere lasciato libero per il transito degli autoveicoli.

Considerando uno sviluppo lineare del tracciato di circa 520m – dalla strada comunale S. Nicola al confine del lotto oggetto di procedura - e una larghezza della carreggiata di 6m si può stimare una superficie 3.120mq; pur in mancanza di riscontri oggettivi, sulla base di valori riscontrati in compravendite di aree extraurbane in altri comuni tirrenici, si considera un valore del suolo di 15,00€/metro quadro e pertanto un valore dell'area sottoposta a servitù di passaggio coattivo pari a $3.120mq \times 15,00€/mq = 46.800,00€$.

Per aggiornamento del valore di stima si considera anche un ulteriore 15% per spese tecniche e legali legate per la definizione della servitù con i vari proprietari dei fondi:
otteniamo pertanto $46.880,00 + 15\% = 53.820,00 €$

In definitiva, l'aggiornamento del valore di stima è il seguente:

Valore della vendita giudiziaria (CTU 2012)	529.364,15€
<u>Indennità e spese tecnico/legali</u>	<u>53.820,00€</u>
Per differenza	475.544,15€
Nuovo valore di stima aggiornato e arrotondato	475.000,00€

CONCLUSIONI

La via di accesso al bene oggetto di procedura riscontrata nella CTU redatta nell'anno 2012 oggi non è più percorribile a seguito di rilevanti fenomeni alluvionali; in via alternativa, è possibile raggiungere l'immobile percorrendo un tracciato stradale esistente che attraversa fondi privati.

In considerazione dei costi diretti ed indiretti derivanti dalla costituzione di una servitù di passaggio il valore del bene è stato aggiornato a 475.000,00€.

Tanto dovevo in esito al mandato conferitomi.

Messina 11/04/2023

Il tecnico incaricato
ANGELA TORTORELLA