

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 279/2013

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

**Risposta ai chiarimenti richiesti dal custode
giudiziario degli immobili pignorati**

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI RIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
PARADISO SRL N° Gen. Rep. 279/2013

**RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI DAL CUSTODE GIUDIZIARIO DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI**

1- PREMESSA

L'Avv. Francesco Fovi, custode della procedura in epigrafe giusta provvedimento del G.E. del 29.02.1916, a seguito di primo accesso presso gli immobili pignorati, sentite le dichiarazioni del debitore, ha evidenziato al Giudice alcune problematiche, rivolgendogli l'istanza di seguito riportata:

ISTANZA

Affinché l'Ill.mo Giudice voglia

- 1) *con riferimento al lotto n. 1:* incaricare il C.T.U. di verificare se il ponte/sovrappasso ferroviario sito all'interno della proprietà della S. [REDACTED], risulti o meno di proprietà della società debitrice, ovvero appartenga al demanio c.d. accidentale, *ergo* allo Stato e/o ad Enti pubblici, salvo altro soggetto, e se detto sovrappasso presenti o meno delle criticità strutturali tali da creare pericolo per l'incolumità dei terzi e/o da richiedere, comunque, un intervento manutentivo con costi che possano influire sulla determinazione del valore di stima del compendio staggito, autorizzando lo scrivente custode, nel caso in cui si rinvercano dette criticità con pericolo a carico di terzi, ad effettuare le opportune comunicazioni/segnalazioni alle competenti autorità amministrative;
- 2) *con riferimento al lotto n. 2:* incaricare il C.T.U. di: (a) accertare e verificare se l'accesso al fienile meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina al Fg. 4 part. n. 393 ed ai terreni circostanti meglio identificati al N.C.T. del predetto Comune al Fg. 4 part. lle 86, 129, 392, 394 avvenga effettivamente dalla Via Ferruti o da altra via e se con riferimento all'accesso dalla Via Mirtense vi sia o meno una servitù a favore delle proprietà pignorate gravanti sui fondi limitrofi (verosimilmente terreni meglio identificati al N.C.T. di detto Comune al Fg. 4 particelle 85 e 88, salvo altra), ovvero se detto fondo deve ritenersi intercluso; (b) accertare e verificare se i terreni di proprietà della Società [REDACTED] siti in Montopoli di Sabina, considerata l'ostruzione da parte di terzi del transito (strada bianca) posto lato fiume, risultino o meno interclusi ovvero se sussistano o meno altri passaggi;
- 3) *con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico in deroga alla legge n. 203 del 1982 ai sensi dell'art. 45", stipulato per atto pubblico Notar Francesca Romana Perrini di Roma del 13.02.2013 (rep. 268, rac. 202) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 15.03.2013 al n.2114 reg. gen. e n. 1716 reg. part. incaricare il C.T.U.: (c) di accertare e verificare se detto contratto presenti o meno un canone di affitto inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni con conseguente inopponibilità del contratto medesimo all'aggiudicatario ex art. 2923, co. 3, c.c., salvo altro; (d) determinare la quota parte del canone di affitto di spettanza dei debitori al fine di poter procedere poi, da parte dello scrivente custode, alla richiesta ed all'incasso dei relativi canoni a carico degli occupanti;*

Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto ed il custode, con nota trasmessa a mezzo pec in data 17.06.2003, ha invitato lo scrivente CTU a rispondere, ai quesiti sopra formulati, effettuando



all'occorrenza i necessari accessi presso gli immobili pignorati e all'esito relazionare mediante deposito di apposito elaborato nel fascicolo informatico.

Per rispondere compiutamente ai quesiti lo scrivente CTU

- ✓ Si è recato nei pressi del ponte/sovrappasso, sito alla progressiva chilometrica 49+369 della LL Roma Firenze, per di verificare se da un esame visivo della struttura si evidenziavano lesioni o altri segni di dissesto che potessero in qualche modo giustificare l'ipotesi della situazione di pericolo prospettata dal custode; ha quindi preso contatto con la RFI (Rete Ferroviaria Italiana) Giurisdizione Territoriale.
- ✓ Si è recato sui luoghi dove ricadono i terreni pignorati siti in Montopoli di Sabina per verificare se erano intervenute variazioni rispetto a quanto accertato nei sopralluoghi precedenti, e ha effettuato ricerche presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico del comune per verificare il diritto di accesso a detti terreni.
- ✓ Ha svolto indagine in loco sui prezzi di affitto dei terreni agricoli, ed ha acquisito informazioni in merito presso la Federazione Provinciale della Coldiretti
- ✓ Infine, in data 21.09.2016, ha effettuato una visita sui luoghi congiuntamente con il custode al fine di definire compiutamente i dubbi sollevati, come richiesto dal Giudice con ordinanza del 18.08.2016.

2 – RISPOSTA AI QUESITI

2. 1 – Primo Quesito (sul ponte-sovrappasso ferroviario)

"...se il ponte/sovrappasso ferroviario sito all'interno della proprietà della Soc. Agricola Paradiso srl risulti o meno di proprietà della soc. debitrice e se presenti o meno delle criticità strutturali tali da creare pericolo per l'incolumità di terzi e/o da richiedere un intervento manutentivo...."

Lo scrivente CTU ha rivolto istanza alla Direzione Territoriale/U.T. Nord Ovest di Roma per acquisire le seguenti informazioni:

- 1) Di chi è la proprietà del ponte sovrappasso che si trova in corrispondenza della progressiva chilometrica 49+369 della LL Roma Firenze;
- 2) Se risulta all'ente Ferrovie dello stato che detto ponte sovrappasso presenti "criticità strutturali tali da creare pericolo per l'incolumità di terzi e da richiedere interventi manutentivi";
- 3) Quali sono le competenze dell'ente ferroviario in ordine ai controlli sulla staticità della struttura ed ai relativi interventi;
- 4) A che titolo la soc. Agricola Paradiso utilizza "in modo esclusivo" il passaggio su detto ponte/sovrappasso.

Il Dirigente dell'Unità Territoriale Nord Ovest ha fornito, sui vari punti, i seguenti chiarimenti



1) Il Ponte in questione è conglobato all'interno della proprietà Ferroviaria, ma destinato a viabilità privata.

2) Dall'ultima visita effettuata in data 10/08/2016, non è emersa nessuna criticità strutturale al ponte in questione. Si tiene a precisare che la suddetta visita è stata effettuata soltanto parzialmente, analizzando l'opera lato ferrovia, perché non è possibile accedere dall'alto a causa di un cancello chiuso (foto 1) che non permette l'accesso al personale delle Ferrovie. Dalla sede ferroviaria si è potuto osservare, sia lato sud che lato nord, lievi lesioni da urto ai parapetti, cagionate verosimilmente dal passaggio dei grossi mezzi privati (foto 2).

3) Secondo quanto previsto dalle seguenti Procedure interne valide ad oggi:

DTC PSE 44 1 0 (VALIDA DAL 06/06/2016)

RFI EDTC SICS POIFS 001A DEL 07/08/2013

RFIDPR MO IFS 424B

è prevista una Visita annuale ad ogni singola opera d'arte per valutare e verificare eventuali problematiche strutturali, emettendo un codice di giudizio dello stato dell'Opera stessa.

4) Nessun titolo, con l'allegata bozza di convenzione, RFI ha cercato negli anni di regolamentare col privato la servitù di fatto e di disciplinare l'uso del ponte. Il proprietario dei terreni limitrofi al ponte, all'epoca, il [REDACTED], non ha mai sottoscritto tale atto.



(foto 1)



(foto 2)



2. 2 –Secondo Quesito (sull’accesso al fienile e ai terreni in Montopoli di Sabina)

“... accertare e verificare se l’accesso al fienile meglio identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina al Foglio 4 part. 393 e ai terreni circostanti avvenga effettivamente dalla via Ferruti o da altra via e se con riferimento all’accesso dalla via Mirtense vi sia o meno una servitù a favore delle proprietà pignorate

accertare e verificare se i terreni di proprietà della [redacted] siti in Montopoli di Sabina risultino o meno interclusi”

Come già esposto a pag. 42 del Rapporto di Valutazione l’accesso al capannone/fienile ubicato in località Valli, nel terreno sottostante la strada provinciale Mirtense (s.p. n. 42c Bocchignano) avviene da quest’ultima strada tramite apposito passaggio attraverso la particella n. 88.

Detto passaggio è parte integrante del fienile, il cui progetto redatto ai sensi della L.R. n. 8 del 17.03.2003 P.U.A. del 07.05-2004 prot. 2878, prevede espressamente la realizzazione oltre che del fienile anche della strada di accesso, descritta nella Relazione Tecnica e rappresentata negli Elaborati Grafici di progetto.

Peraltro la particella n. 88 risulta vincolata alla costruzione del fienile ai sensi dell’art. 6 della Convenzione per la realizzazione del P.U.A.

L’accesso ai terreni di proprietà della [redacted] siti in Montopoli di Sabina, distinti fgl 11 part. 88, 94, 99, 101 può avvenire, sia dalla strada prov. Mirtense, sia dalla strada provinciale per Salisano, tramite la strada vicinale chiaramente rappresentata in mappa catastale.

Il transito su questa strada non è ostruito da terzi.

Invero l’occupante la particella n. 114, confinante con la strada vicinale, ha apposto in corrispondenza di detta particella un cancello in tubolare e rete metallica a maglie larghe, senza lucchetto o altra chiusura (ved. foto); lo stesso, a seguito di colloquio con lo scrivente, ha assicurato che il cancello non è stato posto per impedire il passaggio lungo la strada vicinale (peraltro strada pubblica) e chiunque è libero di transitare aprendolo.

C’è da precisare che attualmente i proprietari delle particelle pignorate non utilizzano per accedere al fondo la strada vicinale, ma passano sulla particella 115 (non pignorata) , per cui detta strada è in parte ricoperta da vegetazione.



2.3 –Terzo Quesito (sul contratto di affitto del fondo rustico in loc. Valli)

“ con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico in deroga alla legge n. 203 del 1982 ai sensi dell’art. 45, stipulato per atto pubblico Notar [redacted] di Roma del 13.02.2013 accertare e verificare se detto contratto presenti o meno un canone di affitto inferiore di un terzo al giusto prezzo determinare la quota parte del canone di affitto di spettanza dei debitori”

Il prezzo dell’affitto dei terreni agricoli, in particolare uliveti, nella zona di Montopoli – Poggio Mirteto varia, a seconda della produttività, tra 200 e 300 €/ha anno), con un valore medio di 250 €/ha anno (euro per ettaro l’anno)

La superficie complessiva delle particelle , nella gran parte qualità uliveto, concesse in affitto con il contratto in epigrafe (part. n. 86, 129, 392, 394 e 393 fienile) risulta pari a 1,2 ettari per cui il canone di affitto del terreno è mediamente valutabile in circa 300,00 € l’anno.

La presenza sul fondo del capannone/fienile costituisce un valore aggiunto, del quale si deve tener conto nella determinazione del canone attraverso un congruo aumento del prezzo di affitto dei soli terreni; viste le caratteristiche del capannone tale prezzo può essere raddoppiato.

Si stima pertanto il canone di affitto (terreni + capannone) in 600,00 €/anno.

Pertanto il canone stabilito nel contratto è da ritenersi non inferiore ad 1/3 del corrente valore di mercato.

Circa la quota parte dell’attuale canone di affitto (300,00 €/anno) spettante ai singoli proprietari (sigg. [redacted])

[redacted] viene proposta, in forma tabellare, una ripartizione che tiene conto del reddito delle singole particelle e dei diritti di proprietà sulle stesse come risultano dal contratto di affitto.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Part. n.	R.A. €	R.A. %	Quota Particella €	Quota €	Quota €	Quota €	Quota €	Quota €
86	1,72	8,7	13,05	6,52	3,26	3,26	-	-
129	4,65	23,4	35,10	17,55	8,77	8,77	-	-
392	4,94	29,4	37,35	-	-	-	18,67	18,67
394	8,54	43,0	64,50	-	-	-	32,25	32,25
393	-	-	150,00	-	-	-	75,00	75,00
Totali	19,85	100,0	300,00	24,07	12,03	12,03	125,92	125,92

Col. 1 – Designazione particella fgl 4 Comune di Montopoli di Sabina

Col. 2 – Reddito agrario particella espresso in euro

Col. 3 – Reddito agrario espresso in percentuale del reddito totale del fondo (19,85 €)

Col. 4 – Quota parte del canone di affitto relativo la particella

Col. 5- Quota parte del canone di affitto spettante a [redacted] per ogni particella



Col. 6- Quota parte del canone di affitto spettante a [REDACTED] per ogni particella
Col. 7- Quota parte del canone di affitto spettante a [REDACTED] per ogni particella
Col. 8- Quota parte del canone di affitto spettante a [REDACTED] per ogni particella
Col. 9- Quota parte del canone di affitto spettante a [REDACTED] per ogni particella

L'ultima riga della tabella mostra la quota parte di canone di affitto (300,00 €/anno) di spettanza dei debitori.

Rieti li 29 Settembre 2016

Ing. Giuliano Colantoni

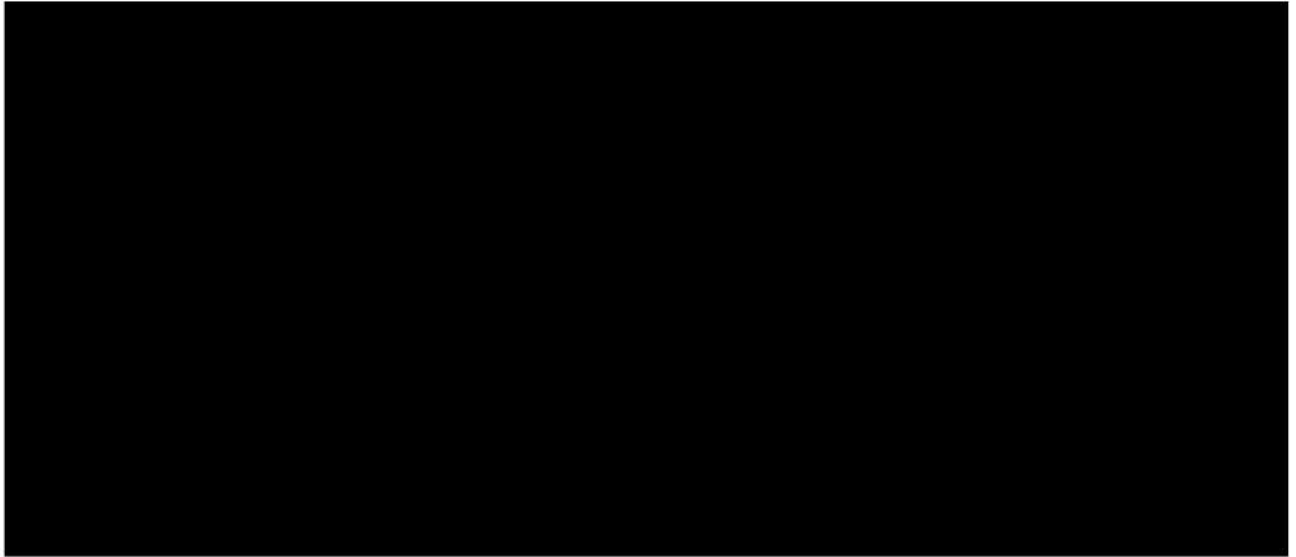


GIULIANO COLANTONI
INGEGNERE
circolo ed. n. 161
A-161
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI

OSSERVAZIONI TECNICHE DELLE PARTI

La Relazione che precede, al fine di eventuali osservazioni, è stata trasmessa in data 29.09.2016 mezzo posta elettronica certificata a:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Nessuno ha prodotto osservazioni

Rieti li 18 Ottobre 2016

Ing. Giuliano Colantoni

GIULIANO COLANTONI
INGEGNERE
circolo di ambientato
A-161
SEGRETERIA

