

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n° 58/2011 riunificata alla
115/2014:**

**SACCON GOMME SPA
INTESA SAN PAOLO SPA**

CONTRO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 15/01/2020
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da SACCON GOMME SPA , INTESA SAN PAOLO SPA e altri, contro

il Giudice dell'esecuzione ha nominato, con giuramento in data 24/10/2019, la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio in sostituzione di altro tecnico per rispondere al quesito posto dal giudice nel verbale di udienza del 25/09/2019 ed ha fissato l'udienza delle parti per il giorno 15/01/2020,

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U., esaminata la documentazione in atti, già precedentemente consegnata dal precedente estimatore, svolte le indagini presso i competenti uffici, ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere al quesito posto dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito posto nel verbale del 03/04/2019 all'esperto estimatore:

rilevato che occorre confermare la sospensione delle vendite in Sutri in quanto – pur non essendosi ancora verificata l'ablazione da parte del Comune – è necessario verificare quanto rappresentato dallo stesso e comunque aggiornare il quadro sinottico al fine di garantire una compiuta rappresentazione ai possibili offerenti;

rilevato che, per l'immobile in Civita Castellana, dall'esame degli elaborati di MARCOSANO e PROIETTI risulta comunque che non vi sia allo stato una strada di accesso alla pubblica via integralmente percorribile, dispone che l'esperto provveda (entro 30 gg) ad aggiornare il proprio elaborato rappresentando l'interclusione ed adeguando il valore di stima in base alle opere necessarie da porre a carico dell'aggiudicatario. Provveda l'esperto all'invio alle parti dell'elaborato entro i successivi 15 gg.

Risposta I quesito immobili siti in Sutri:

Gli immobili sottoposti a pignoramento, così individuati in lotti n. 1 e n. 2 dal precedente CTU, sono:

LOTTO N. 1

Piena Proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Sutri (VT), Strada Fontevivola snc. distinto al catasto:

NCEU

foglio 5, part. 417, sub 4 (ex sub3), cat. A/3, classe 2, vani 5.

LOTTO N. 2

Piena Proprietà di due magazzini ubicati nel Comune di Sutri (VT), Via dei Platani snc.
distinto al catasto:

NCEU

1. Magazzino al piano terra; foglio 5 part. 414, sub 4, cat. C/2, classe 4, consist. 167 mq;
2. Magazzino al piano terra; foglio 5 part. 414 sub 6, cat. C/2, classe 4, consist. 167 mq.

In merito al primo quesito riguardante la sospensione delle vendite dei beni siti nel comune di Sutri, il CTU visionando la documentazione ha preso atto della relazione redatta dal custode in data 22/05/2019 dove evidenziava:

che il Comune di Sutri (VT) in data 08 marzo 2019 inviava allo stesso custode e al Tribunale di Viterbo, una richiesta di sospensione della procedura di vendita relativamente ai lotti sopra citati, che l'istanza di sospensione trovava fondamento in attuazione dell'ordinanza n° 16 del 24 marzo 2016 per lottizzazione abusiva ex art. 30 DPR 380/2001, che recatosi in data 21 maggio 2019 presso l'Ufficio Tecnico ha potuto accedere agli atti alla presenza dell'Arch. Marioni Paolo e del Geom. Firmani Maurizio e che in quella sede gli veniva illustrata la fattispecie in questione producendo l'ordinanza dirigenziale n. 5 del 11/03/2019.

Tale ordinanza contiene le motivazioni che hanno prodotto un primo atto amministrativo emesso dal Comune in data 26/03/2016 con numero 16, notificato erroneamente all'occupante e non al proprietario. Il documento cita gli immobili identificati al Fg 5 part.lla 417 sub 3 e Fg 5 part.lla 414 sub 4 e 5. Come in precedenza descritto per la particella 414 i sub di proprietà

sarebbero il 4 e 6.

Nello stesso documento viene specificato che, decorso il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza dirigenziale, le aree lottizzate saranno acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune ai fini della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. Avverso detto provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale entro 60 giorni dalla regolare notificazione o ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Il CTU sulla base di quanto sopra riportato e descritto nella relazione del custode e nell'Ordinanza dirigenziale n. 5 del 11/03/2019 (allegata alla presente) ha presentato in data 24/10/2019 richiesta di accesso agli atti presso gli uffici preposti del comune di Sutri per poter verificare la situazione attuale in merito agli immobili sopra descritti. Il giorno 22/11/2019, previo appuntamento, si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sutri ed alla presenza del Responsabile del settore urbanistica arch. Luigi De falco ed al Dirigente arch. Marioni Paolo ha potuto effettuare l'accesso agli atti facendo notare agli stessi che all'interno dell' Ordinanza i beni citati sono quelli identificati catastalmente al fg 5 part.lla 414 sub 4 e 5, mentre le particelle di proprietà della società esecutata sono la part.lla 414 sub 4 e 6, come specificato anche nella relazione del custode. Il Responsabile del settore ha preso atto di ciò e visionando con lo scrivente i documenti precedenti si è reso conto è

stato fatto un errore di trascrizione nell'Ordinanza e pertanto lo stesso ha affermato che il Comune avrebbe nell'immediato provveduto a fare una ordinanza per la rettifica della particella.

Visionando i documenti inerenti la pratica in oggetto, il CTU ha constatato che la notifica dell'Ordinanza n. 5 del Registro Generale resa dal comune di Sutri in data 11/03/2019 è stata notificata il giorno 17/04/2019 e successivamente in data 20/06/2019, entro i termini stabili all'interno dell'Ordinanza, la società ha presentato, presso il Tribunale Amministrativo Regionale, un Ricorso e contestuale richiesta cautelare di sospensione per l'annullamento previa sospensione dell'efficacia dell'Ordinanza n. 5 (allegato alla presente).

Da quanto sopra riportato si evince che allo stato attuale l'acquisizione degli immobili oggetto dell'Ordinanza da parte del comune per lottizzazione abusiva è sospesa in quanto è in corso un processo amministrativo così come dichiarato dal Responsabile del settore e dal dirigente, c'è quindi un giudizio pendente e non è ancora stata fissata la prima udienza.

Come richiesto dal quesito posto nel verbale dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari il CTU, all'interno dei quadri sinottici redatti dal precedente esperto estimatore, aggiorna la situazione allo stato attuale riguardante gli immobili siti nel comune di Sutri ed interessati dall'Ordinanza di acquisizione.

Risposta II quesito immobili siti in Civita Castellana:

Gli immobili sottoposti a pignoramento così individuati nel lotto n. 3 da precedente CTU sono:

LOTTO N. 3

Piena Proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Civita Castellana (VT), loc. Monticelli, e nei pressi i loc. Sassacci distinti al catasto:

NCT

fg 9 part.lla 53,54,55,56,57,80,284,286,1359,1361,1363 per un'estensione totale di 6,7616 ettari queste particelle costituiscono la cava attualmente attiva

fg 10 part.lla 6,8,22,32,33,99,01,113,117,119,121,122,123,137 per un'estensione totale di 9.6951 ettari queste costituiscono la cava estrattiva non ancora utilizzata e sono terreni in parte adibiti a pascolo ed in parte a bosco.

Premesso che:

- in data 19 gennaio 2019 il Geom. Massimo Marcosano ha redatto una relazione di parte facendo presente che " l'attuale accesso alla cava estrattiva attualmente attiva avviene dalla S.S. n.3 Flaminia e precisamente al Km.56; più dettagliatamente nella porzione di terreno censito al foglio 10 particella 109 (in realtà 191) non di proprietà della Società esecutata. Necessita costituire una servitù di passaggio carrabile che grava sul fondo di proprietà ; servitù necessaria per raggiungere il fondo pignorato. Il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha descritto quanto evidenziato dallo scrivente e non ha quantificato l'indennizzo ed il costo per la costituzione della suddetta servitù ".

- In data 08/02/2019 il CTU incaricato dal Tribunale di Viterbo arch. Stefano Proietti nei chiarimenti alle osservazioni di parte debitrice del 19/01/2019 scrive:

“In merito a quanto dichiarato dal CTP Geom. Massimo Marcosano pur ritenendo la descrizione fatta corretta e puntuale, il sottoscritto non concorda con quanto indicato nelle osservazioni di parte debitrice.

Il compendio pignorato insistente sul foglio 10 non è un fondo intercluso come intende il CTP. Questo aspetto è di facile deduzione dalla consultazione delle mappe catastali in quanto le particelle n. 32,113,137 facenti parte del compendio pignorato costeggiano la S.S. n.3 Flaminia, la stessa particella 32 costeggia la strada Vicinale Frattacci.

Queste caratteristiche consentono ad un eventuale e futuro acquirente di poter accedere liberamente al compendio attualmente pignorato senza necessità di creare alcuna servitù nel fondo di proprietà

In considerazione di ciò il sottoscritto conferma la valutazione di stima fatta e la descrizione dei lotti indicata in perizia.”

- In data 27/03/2019 il CTP geom Massimo Marcosano nelle controdeduzioni ai chiarimenti del CTU scrive che: “ritiene che il CTU per quanto dallo stesso descritto avrebbe dovuto far presente il costo per attuare il nuovo accesso che deve garantire l'entrata di camion e bilici di grandi dimensioni (si fa presente che devono trasportare materiali estrattivi). Si precisa che il terreno espropriato costeggia la Strada Flaminia in un tratto con presenza di curve e pertanto ritengo assai difficile ottenere una nuova autorizzazione considerato l'attuale Codice Stradale per la legalizzazione di nuovi passi carrabili.

Inoltre il C.T.U. in base al nuovo accesso avrebbe dovuto indicare:

- a) ubicazione e costo per la realizzazione del nuovo accesso;
- b) tratto di percorrenza e costo per collegare il nuovo accesso con il piano di coltivazione della cava facendo presente che l'area è di natura boschiva.

CONCLUSIONI

Lo scrivente ritiene che sia più vantaggioso costituire la servitù di accesso e di passaggio sulla attuale proprietà di per non creare una nuova entrata con probabile rischio di diniego da parte dell'autorità competente del tratto stradale (Strada Flaminia) che costeggia il fondo espropriato e con probabili complicazioni interne di viabilità dal nuovo accesso verso il piano di coltivazione della cava.”

Tutto ciò premesso, in merito al secondo quesito posto nel verbale sopra citato riguardante l'interclusione del fondo che costituisce la cava attualmente attiva, il CTU dopo aver visionato la documentazione presente agli atti e fatto le opportune verifiche, ha potuto constatare che effettivamente l'attuale accesso alla cava al momento attiva avviene tramite un ingresso carrabile dalla S.S. n.3 Flaminia e precisamente al Km.56., tale accesso insiste su un' area non di proprietà

della società esecutata, distinta al Catasto fabbricati al foglio 10 particella 191 categoria D/7 rendita catastale €.11.614,00 ed al catasto terreni al fg 10 particella 191 ente urbano di 74.468,00 mq, di proprietà dove si trova a circa 60 metri dall'ingresso l'impianto di recupero dei materiali inerti e vari edifici a servizio della cava, tale impianto non è oggetto della procedura esecutiva.

L'accesso pertanto che serve sia i terreni costituenti la cava attiva che l'impianto composto da deposito materiali inerti e edifici a servizio della cava non è di proprietà della come sopra descritto, il tutto come meglio evidenziato dall'allegata sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea e dalle visure catastali.

Lo scrivente CTU concorda con le conclusioni riportate nelle controdeduzioni del CTP geom. Marcosano ai chiarimenti del precedente CTU del 27/03/2019, ovvero che sia più idoneo costituire una servitù di passaggio carrabile che gravi sul fondo dei per raggiungere il fondo pignorato, perché come già specificato, l'eventuale nuovo accesso che dovrebbe garantire l'entrata di camion di grandi dimensioni sulla via Flaminia insisterebbe in un tratto di strada con presenza di curve come è quello che costeggia le particelle di proprietà

distinte al fg 10 part.lla 32/137/113 e quindi risulterebbe molto difficile ottenere una nuova autorizzazione, considerato l'attuale Codice Stradale per il rilascio di nuovi accessi carrabili, e pertanto non sarebbe garantito ad un eventuale acquirente l'accesso al bene pignorato.

Inoltre realizzare una strada di accesso con le caratteristiche sopra descritte, necessaria per collegare le particelle oggetto di pignoramento che costeggiano la via Flaminia al piano di coltivazione della cava poste ad una notevole distanza l'una dall'altra e peraltro all'interno di un'area boschiva ed a ridosso del fosso, comporterebbe sicuramente delle rilevanti complicazioni di realizzazione.

Pertanto lo scrivente CTU ritiene opportuno, così come il CTP geom. costituire una servitù di passaggio carrabile che gravi sul fondo dei

Nel caso specifico dato che il fondo risulta intercluso in quanto non ha accesso alla pubblica via si configura la costituzione di una servitù di passaggio coattiva infatti, come cita l'articolo 1051 del c.c., la servitù di passaggio coattiva si può costituire quando "Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo..". Inoltre, il passaggio "...si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito..". Per la servitù deve essere corrisposto un indennizzo come previsto dagli articoli 1038 e 1053 del c.c..

La porzione di terreno sulla quale dovrà essere costituita la servitù risulta piuttosto esigua ed inoltre attualmente è già utilizzata come strada di accesso sia per il piano di coltivazione della cava (fondo intercluso dominante pignorato) sia per l'impianto di materiali inerti e altri immobili a servizio della

cava (fondo servente non oggetto della presente procedura); quindi la costituzione della servitù non rappresenta un danno ingente al fondo servente in quanto non sottrae terreno alla produzione dell'impianto ma anzi ne garantisce l'accesso. Inoltre anche la posizione è vantaggiosa in quanto è quella più breve per raggiungere dalla strada Flaminia il fondo intercluso, ed è marginale e periferica rispetto allo sviluppo della particella costituente l'impianto di materiali inerti non oggetto di pignoramento e quindi non incide sulla utilizzazione della stessa, come si evince anche dall'allegato n.

Per il calcolo dell'indennità si è fatto riferimento all'indennità dovuta a fondi rustici, in quanto la destinazione urbanistica secondo il P.R.G. del Comune di Civita Castellana del terreno oggetto della servitù ricade in zona F/ - Agricola. La peculiarità del fondo in oggetto rende difficile reperire sul mercato immobiliare della zona adeguati riscontri comparativi rappresentando infatti un'eccezione all'ordinarietà di mercato, pertanto, dopo aver consultato anche i tecnici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale per il territorio per avere un confronto sul riferimento dei dati a cui attenersi, si è ritenuto opportuno stimare il valore venale dell'area sulla quale deve essere costituita la servitù come quello di un'area agricola, prendendo però come valore di riferimento quello della cultura presente nella zona con più alto valore €/mq, dato che l'area è una pertinenza utilizzata a servizio di un impianto industriale. Pertanto, considerati i valori agricoli medi della provincia per Civita Castellana, la cultura con maggiore valore €/mq è il nocciolo con 33.500,00 €/ha, quindi il valore si è stabilito in circa 4,00 €/mq, inoltre questa stima è stata avvalorata anche dai dati riferiti al CTU dal tecnico delle Agenzie delle Entrate in merito a due valutazioni effettuate dalla Agenzia stessa su compravendite di beni similari a quello in oggetto effettuati nella provincia di Viterbo e valutati anche essi 4.00 €/mq.

L'indennizzo che il fondo dominante deve al fondo servente per la servitù secondo quanto previsto dal codice civile: $I = Va + Imp / r + K + sorveg + d$

Va = valore dell'area soggetta all'estensione della servitù

Imp = Imposte e degli altri carichi inerenti al fondo (si è considerato un'incidenza del 1%)

r = saggio di capitalizzazione (2%)

K = costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc..) che servono per salvaguardare il fondo servente. Essendo la servitù costituita sulla strada di accesso ad entrambi i fondi e utilizzata per il tratto che interessa l'ingresso da entrambe le proprietà non deve essere eseguita alcuna opera di protezione in questo tratto. Il tratto successivo che porta al fondo dominante insiste su un grande piazzale che è parte del fondo servente il cui proprietario potrebbe volerlo delimitare così da salvaguardare il resto del piazzale di sua proprietà. Pertanto si può considerare il costo di una recinzione in metallo per una lunghezza di circa 70 m da ambo i lati pari a circa € 2100,00.

sorveg. = oneri relativi alla sorveglianza (consideriamo il 2% del Va)

d = Considerato quanto già detto sopra ovvero la posizione marginale della porzione di terra occupata dalla servitù e l'utilizzo come accesso anche dal fondo servente, il danno si può considerare esiguo e pertanto valutabile nella misura del 20 % sul valore venale dell'area.

Per calcolare la superficie da asservire alla servitù si è considerata una strada di larghezza di circa 6.00 m data la movimentazione di carichi pesanti, per una lunghezza di circa 100.00 m. che è la distanza che intercorre circa tra l'accesso sulla via Flaminia e il fondo intercluso per un totale di circa 600.00 mq.

Per cui si ha:

$$V_a = 600,00 \text{ mq.} \times 4,00 \text{ €} = 2400,00 \text{ €}$$

$$\text{Imp } 1\% \text{ } 2400,00 \text{ €} = 24,00 \text{ €}$$

$$r = 2\%$$

$$\text{Imp} / r = 24,00 \text{ €} / 0,02 = 1200,00 \text{ €}$$

$$K = 2100,00 \text{ €}$$

$$\text{sorveg } 2\% \text{ del } V_a = 48,00 \text{ €}$$

$$d = 20\% \text{ del } V_a = 480,00 \text{ €}$$

$$\text{totale } 6252,00 \text{ €}$$

Spese notarili e amministrative per la costituzione della servitù circa 3000,00 €

totale costo servitù circa 9252,00 €

Considerato il valore complessivo del lotto n. 3 stimato dal precedente estimatore in € 11.156.000,00 € e considerato il costo della costituzione della servitù in € 9252,00

il valore del compendio a base d'asta è
11.156.000,00 – 9252,00 = 11.147.000,00 €

Il CTU, nel quadro sinottico redatto dal precedente esperto estimatore, evidenzia la situazione riguardante l'interclusione del fondo e la conseguente necessità di costituire la servitù e adegua il valore del compendio stimato dal CTU in base agli oneri necessari da porre a carico dell'aggiudicatario.

Viterbo li 06/12/2019

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto

ALLEGATI:

- Quadri sinottici
- Ordinanza n. 5 del 11/03/2019
- ...
- Visura storica part.IIa 191
- Ispezione ipotecaria
- Elaborato grafico interclusione fondo
- Elaborato grafico con evidenziata l'area interessata dalla servitù