

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedimento R.G.E. N° 398/2017 riunito con 741/2017, promosso da:

(con Avv.to Daniela Ruotolo e domiciliatario Avv.to Paola Meneghetti)

contro

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Esperto: Simone Bucco Geometra

INTEGRAZIONE SECONDA
ALLA PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 2

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 07/03/2019 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Marialuisa Nitti, con comunicazione ricevuta via pec in data 07/03/2019, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 08/03/2019.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c. visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In data 12/11/2019, depositavo relazioni peritali.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

In data 16/12/2019 venivano depositate osservazioni da parte esecutata.

In data 17/12/2019 alle ore 13:00 si teneva udienza innanzi all'III.mo Giudice Dott.ssa Nitti Marialuisa la quale disponeva: *"preso atto di quanto sopra, dispone che l'esperto provveda ad un'integrazione di perizia che tenga conto delle osservazioni depositate dal debitore esecutato il 16/12/2019"*.

In data 18/09/2020 depositavo integrazione ad entrambe le relazioni peritali.

Durante l'udienza del 20/10/2020 viste le osservazioni depositate dal debitore nella giornata precedente, il G.E. invitava l'Esperto a prendere posizione sulle osservazioni e sulla documentazione che i debitori avessero depositato entro la data del 20/11/2020 e darne riscontro con propria relazione entro il 16/02/2021. Parte esecutata depositava le proprie ulteriori osservazioni in data 19/11/2020.

Svolgimento delle operazioni:

L'Esperto prendeva visione della documentazione depositata da parte esecutata ed eseguiva le ricerche necessarie alla redazione della presente, in particolare reperiva ulteriore documentazione circa la congruità del canone di locazione, argomento su cui vertono le osservazioni.

Per semplicità l'esperto redigerà la presente seguendo quanto riportato nelle osservazioni depositate.

1) INTEGRAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA

Parte eseguita attraverso il tecnico incaricato geom. _____ ha eseguito relazione atta ad accertare la congruità del canone di locazione pattuito nel contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati rep. n. 4.627, racc. 3.117 del 23/06/2017 autenticato dal Notaio Dott. Michele Dal Maso di Rossano Veneto, registrato a Bassano del Grappa il 26/06/2017 al n. 6305 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 26/06/2017 R.G. 5528 R.P. 3815.

L'Esperto nulla aggiunge sull'opponibilità del contratto in merito alla sua data di stipula rispetto alla notifica ed alla trascrizione degli atti di pignoramento, rimettendosi all'III.mo Giudice in quanto materia meramente giuridica, salvo rimandare alla lettura delle precedenti integrazioni del 18/09/2020 in cui sono riportati in modo dettagliato i passaggi e le relative date.

Nulla da eccepire sul primo punto dove vengono esplicitati i beni oggetto di contratto.

In merito al secondo punto, il sottoscritto concorda con il concetto che si tratta di terreni a destinazione agricola in quanto ricadenti in zona agricola, ma ribadisce che, come appare anche dall'ortofoto allegato 1 delle precedenti integrazioni, l'intera area già nel 2015 era utilizzata quale maneggio o, comunque, già parte dei terreni erano utilizzati quali paddock scoperti o come campo di allenamento cavalli con ostacoli.

Gli annessi rustici esistenti erano a tutti gli effetti fabbricati adibiti a box, paddock coperto, giostra per cavalli, fienile ecc., tutte utilizzazioni indubbiamente rientranti nella categoria della ruralità, ma ben differenti da un semplice ricovero attrezzi agricoli.

A tal proposito, si rimanda anche a quanto riportato nella precedente relazione di integrazione circa la sanatoria depositata in Comune di Schiavon nel 2002 per il fabbricato di cui al mappale 179; nella pratica venivano rappresentati ulteriori box rispetto a quanto indicato nella concessione originaria del 1990.

In ordine alle attività svolte dalla Società " _____", l'Esperto non entra in merito; ritiene utile però indicare e ribadire come, indipendentemente dalla presenza di contratti di locazione e/o comodato, dall'ortofoto del 2015 è ben chiaro ed evidente come l'area in questione, comprensiva di terreni e fabbricati, venisse già utilizzata a maneggio.

L'Esperto ad ulteriore prova di quanto descritto, nell'allegato n. 1 alla presente riporta una serie di foto e screenshot derivanti dai social (pubblici), in cui già nel 2011 era presente su "facebook" una pagina indicata quale "A.S.D. Isidoro | Maneggio" in cui venivano pubblicate le foto del compendio di cui alla presente.

In merito ai beni che " _____" si era impegnata ad acquistare nel corso degli anni 2017, 2018, 2019 e 2020, l'Esperto ribadisce quanto riportato nella relazione integrativa depositata in data 18/09/2020, sottolineando che le ulteriori opere previste a contratto e per le quali il sottoscritto non poteva avere certezza, erano comunque già esistenti da ben oltre il 2015; si vedano le immagini di cui all'allegato 1 alla presente (come ad esempio la cavallerizza all'interno del paddock coperto ricadente sul mappale 234).

Procedendo con la lettura delle osservazioni, il C.T.P. di parte esecutata individua il canone di locazione suddividendo i terreni agricoli rispetto agli annessi rustici, concordando con il C.T.U. sulla modalità da quest'ultimo indicata nella propria relazione integrativa.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che nella propria relazione integrativa ha riportato a titolo meramente esemplificativo, quello che potrebbe essere il valore di affitto di un'area agricola e il valore di affitto di annessi rustici funzionali alla conduzione del fondo, considerando nella normalità dei luoghi, aziende agricole atte all'allevamento di bestiame.

Di fatto, come già descritto sia nella presente integrazione che nelle precedenti relazioni, già nel 2017 anno di stipula del contratto, non eravamo in presenza da parte di terreni agricoli e di annessi rustici legati alla mera coltivazione del fondo, bensì, eravamo già in presenza di un maneggio a tutti gli effetti, con box per il ricovero/pensione degli animali, area scoperta ad uso paddock, paddock coperto, giostra per cavalli, ed aree esterne delimitate dove lasciar liberi i cavalli.

La locazione di un fondo rustico sia esso coltivato a seminativo o a prato può, e poteva essere di interesse a numerose aziende agricole mentre, nel caso di specie, la locazione delle aree in esame, essendo già presenti nel 2015 tutti gli "strumenti" per il maneggio, non poteva che essere a favore di soggetti interessati all'attività equestre.

In relazione alla valutazione del canone di locazione esplicitata dal C.T.P. Geom. _____, il sottoscritto Esperto non concorda con la metodologia utilizzata in quanto:

1. sono state considerate e valutate come aree agricole, terreni nei quali sono presenti strutture/manufatti che sono funzionali all'attività di maneggio (mappale 3 campo di allenamento scoperto in sabbia, mappali 177 e 178 dove sono presenti strutture per il ricovero di animali, fienili, aree a paddock scoperto);
2. la valutazione del canone di locazione di un maneggio, è già comprensiva delle aree di cui al punto precedente.

Ciò detto, non è possibile seguire e confutare pedissequamente la relazione del Geom. _____, ma seguendo il ragionamento di determinare il canone di affitto in modo disgiunto tra le aree agricole ed il maneggio, si ottiene la valutazione di seguito riportata, con alcune doverose premesse.

L'ente CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti a livello Nazionale (allegati nn. 5, 6 e 7 delle osservazioni) e risulta di importanza notevole ai fini delle indicazioni statistiche per il mondo dell'agricoltura italiana. I valori indicati nella tabella sono dei valori medi relativi all'intera Provincia di Vicenza.

Per quanto concerne la zona in esame però, l'Esperto si è confrontato direttamente con le aziende agricole che con maggior cognizione di causa si trovano a prendere in locazione i terreni necessari alle loro attività. E' emerso che la zona di Schiavon, Pozzoleone e Bressanvido è la zona maggiormente vocata all'agricoltura, rispetto alle confinanti zone di Colceresa, Marostica, Nove o più a sud Sandrigo; questo dovuto alle numerose realtà agricole presenti che necessitano di avere a disposizione un elevato quantitativo di terreni da coltivare. E' acclarato, quindi, che il canone di locazione anche all'interno della Provincia di Vicenza può variare con facilità da zona a zona.

All'allegato n. 8 delle osservazioni è stato riportato un contratto di locazione di fondo rustico di beni siti in Comune di Monticello Conte Otto; la parte conduttrice è il debitore. Sulla base di quanto indicato al punto precedente, nella zona di Monticello Conte Otto non sono particolarmente attive aziende agricole e, quindi, il canone è inferiore rispetto alla zona in questione e limitrofe.

In riferimento all'allegato n. 9, dai riscontri oggettivi reperiti dal sottoscritto esperto, ovvero da n. 3 contratti di locazione nei comuni di Marostica, Pianezze e Nove, il canone medio ponderato (vedasi allegato n. 2 alla presente), è pari ad €/ettaro/anno 774,36, ovvero €/campo vicentino/anno € 299,06, €/mq/anno 0,077. Tali contratti non includono titoli pac.

Da ciò si può facilmente desumere che, spostandosi in zone più a sud del marosticense le quali presentano maggiore vocazione agricola, il canone sopra determinato aumenta.

Le aziende agricole interpellate, oltre alla presenza dei titoli PAC hanno indicato come elementi influenti sul canone di locazione, la posizione dei terreni rispetto all'azienda agricola, la presenza di un lotto unico o appezzamenti distinti, la dimensione del lotto, la presenza di irrigazione o meno, ecc.

A fronte di quanto descritto circa gli allegati nn. 5, 6, 7, 8 e 9 alle osservazioni di parte esecutata, l'Esperto ritiene che la media ponderata indicata nella tabella allegato n. 11 sia sotto stimata rispetto a contratti di locazione effettivamente riscontrati in zone limitrofe a quelle in esame.

A tal fine l'Esperto ha reperito, come sopra detto, la copia di n. 3 contratti di locazione di fondi rustici riguardanti immobili siti nei Comuni di Marostica, Pianezze e Nove. Dall'analisi degli stessi è emerso quanto segue:

- Canone di locazione di un compendio di terreni confinanti nel Comune di Marostica ed un secondo appezzamento nel Comune di Pianezze per una superficie complessiva di 32.399 mq, locato per un importo annuo pari ad € 3.000,00.
- Canone di locazione di un compendio di terreni siti nel Comune di Nove avente una superficie complessiva di 142.895 mq, locato per un importo annuo pari ad € 10.800,00.
- Canone di locazione di un compendio di terreni siti nel Comune di Nove avente una superficie complessiva di 9.374 mq, locato per un importo annuo pari ad € 500,00.

La media ponderata (vedasi allegato n. 3 alla presente) risulta essere pari ad 0,077 €/mq annuo ovvero 0,0066 €/mq/mese.

Considerato che i terreni del compendio immobiliare oggetto della presente e da considerare agricoli, misurano una superficie di mq 17.493, il canone di locazione annuo ammonta a € 1.354,59.

In merito alla locazione degli annessi il C.T.P. ha preso come riferimenti i dati delle locazioni indicate dall'Esperto relative ai maneggi di Curtarolo e di Piazzola sul Brenta, specificando che all'interno del lotto in esame sono presenti n. 42 box.

In primo luogo risulta importante indicare nuovamente che le opere di realizzazione dei box scomputati dai conteggi di parte eseguita non dovrebbero essere detratte, in quanto si tratta di opere già esistenti ben prima del contratto del 2017.

L'Esperto, pertanto, ritiene che il calcolo del valore della locazione debba avvenire sul numero complessivo dei box esistenti.

Secondo quanto eseguito per i terreni è stata eseguita la media ponderata (vedasi allegato n. 3 alla presente) dei canoni di locazione dei maneggi presi come riferimento (Curtarolo e Piazzola sul Brenta) che corrisponde a 40,00 €/box/mese.

Da ciò deriva che il canone di locazione mensile del maneggio si può facilmente calcolare in: n. 42 box X 40,00 €/box/mese = 1.680,00 €/mese

Il C.T.P. Geom. _____ ha inoltre inserito nelle proprie osservazioni una detrazione al valore in base alla differenza di quotazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Ag. Entrate) tra il Comune di Schiavon ed i Comuni di Curtarolo e Piazzola sul Brenta.

Il sottoscritto Esperto non concorda con tale detrazione in quanto i valori OMI tengono in considerazione i dati raccolti che riguardano però attività differenti. L'allegato n. 10 riporta:

- per il Comune di Schiavon le quotazioni di capannoni industriali e laboratori all'interno dell'area extraurbana/territorio a prevalente vocazione agricola. Il C.T.P. ha preso come riferimento per il calcolo della differenza, il valore dei capannoni industriali, inferiore rispetto a quello dei laboratori;
- per il Comune di Curtarolo le quotazioni di capannoni tipici in zona periferica/zona produttiva. Si precisa che eseguita la ricerca per la zona extraurbana/zona rurale, la stessa ha dato esito negativo per quanto concerne le quotazioni di fabbricati produttivi;
- per il Comune di Piazzola sul Brenta le quotazioni di capannoni tipici in zona suburbana/area industriale. Si precisa che eseguita la ricerca per la zona extraurbana/zona rurale, la stessa ha dato esito negativo per quanto concerne le quotazioni di fabbricati produttivi;

Come si può vedere si tratta di ricerche su immobili a destinazione d'uso differenti e le quotazioni possono variare di molto se si prende a riferimento una categoria rispetto ad un'altra in quanto il mercato si muove in maniera diversa a seconda delle zone e della tipologia degli immobili.

I maneggi sono tipologie di attività che non hanno un mercato censibile e che riesca a dare delle quotazioni tali da poter fare confronti tra una zona ed un'altra. Si ritiene quindi che non debba essere eseguita alcuna detrazione in base alla posizione.

Il sottoscritto esperto, considerato quanto sopra esposto, riferisce che secondo la logica e l'ottica individuata da parte eseguita il canone mensile complessivo (terreni + maneggio) è pari ad € 1.792,88, superiore ad 1/3 del canone pattuito.

Concludendo si ribadisce che il canone ritenuto congruo corrisponde a quello riportato nelle relazioni già depositate, ovvero 1.500,00 €/mese.

Marostica, li 15 Febbraio 2021

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249

Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione rinvenuta nei social
2. Copia contratti di locazione fondi rustici
3. Tabella media ponderata dei valori