

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 1230/2015
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro: ***

Oggetto: Integrazione “Perizia dell’Esperto ex art. 568 c.p.c. - maggio 2017”

Nel verbale del 13/03/2018 e rinviando alla successiva udienza del 20/11/2018, l’Ill.mo G.E. Dott.ssa Flora Mazzano disponeva quanto segue:

“(omissis) ... il CTU verifichi se il canone di affitto possa ritenersi vile, disponendo che l’integrazione peritale venga depositata almeno 30gg. prima dell’udienza (omissis)”

Nella presente relazione si fornirà risposta al quesito posto.

Con “Contratto di Affidamento di Fondo Rustico” (allegato) i Sigg. ***

*** concedevano in affitto alla loro azienda agricola denominata *****

*****, un fondo rurale di proprietà di circa 15,3 ettari, sito nel Comune di Roma e censito al foglio 336 particelle 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 107, 108, 2611 e 2612, pattuendo un canone annuo di affitto pari a 1.000,00 euro. (Fig.1).

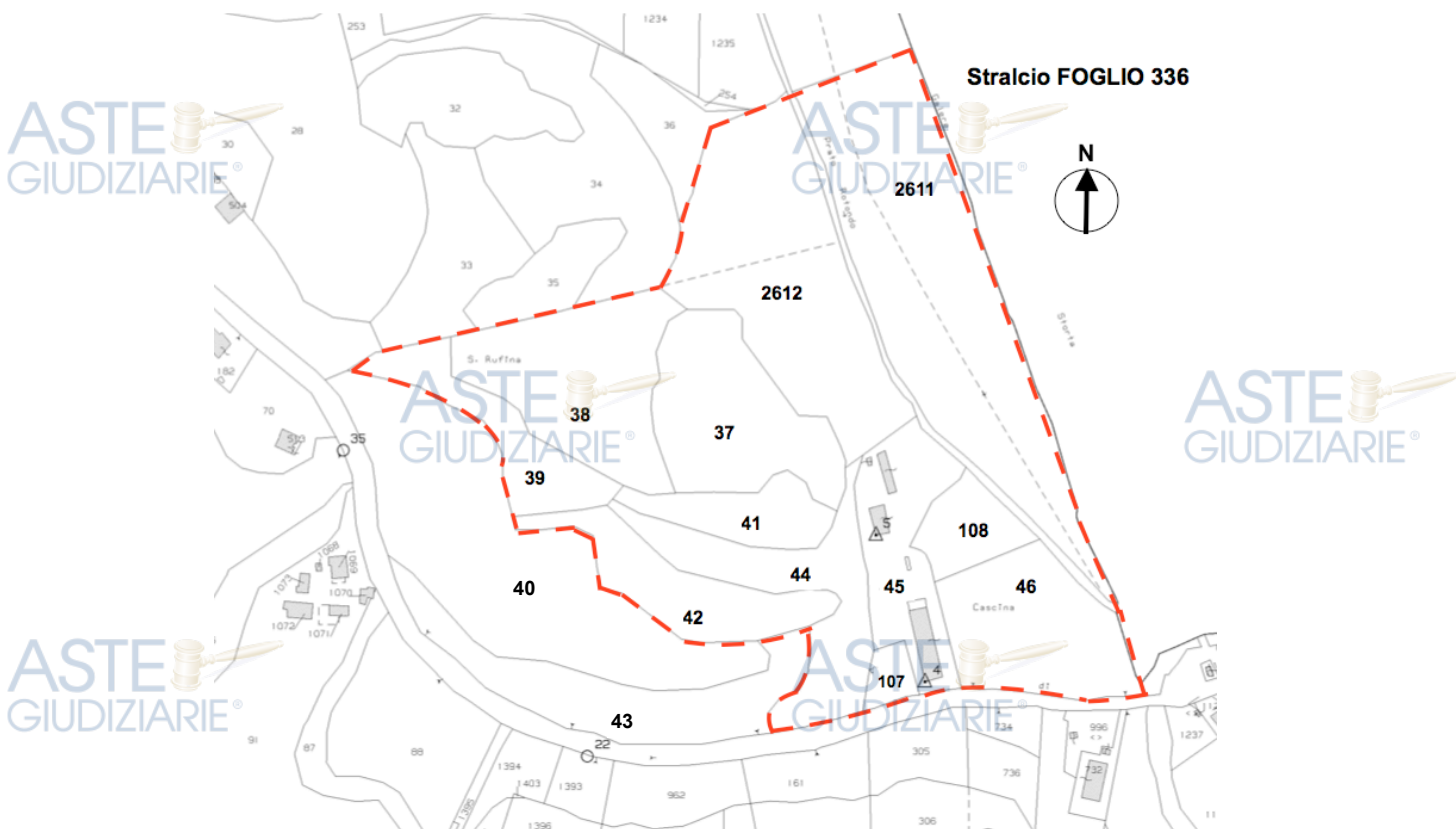


Fig.1 - terreni e immobili oggetto di pignoramento

Un contratto di locazione, anche se stipulato con data certa (2007) e prima del pignoramento (2015) come nel caso in esame, **non è opponibile all'aggiudicatario allorché sia stato pattuito un "canone vile" ovvero una somma inferiore di oltre un terzo al cosiddetto "giusto prezzo" o a quello di precedenti locazioni.** E' questo in estrema sintesi quanto sancito dall'art.2923 c.c. che nell'ambito di un'espropriazione forzata mira a tutelare le ragioni e il soddisfacimento degli interessi e dei diritti del creditore nei confronti dell'esecutato.

Per valutare il canone di affitto del terreno agricolo, si è dunque fatto riferimento ai dati pubblicati dal CREA - Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria che opera sotto l'egida del "Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo". (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiaro/esempi>).

Nello specifico sono stati assunti, quali valori unitari di riferimento (minimo e massimo), i "CANONI ANNUI DI AFFITTO NEL 2015" (anno del pignoramento) di terreni presenti in Roma e considerata la tipologia di coltura "a seminativo" in quanto la più diffusa tra i terreni locati (70%).

CANONE ANNUO DI AFFITTO: min. 250 €/ha; max 300 €/ha

Considerando dunque un canone annuo MEDIO di affitto pari a 275 €/ha e un'estensione di circa 15,3 ettari si ottiene per il terreno agricolo un canone annuo pari a 4.200 euro.

Tale valutazione ovviamente non contempla la presenza di eventuali fabbricati (nel nostro caso l'ex casa colonica, la stalla e l'agriturismo) se pur un "fondo rustico", comprenda di fatto, sia il bene principale (terreno agricolo) sia i beni accessori a servizio del primo (pertinenze).

Qualora si volesse tener conto del locale per la ristorazione all'interno dell'agriturismo (ex fienile) con superficie commerciale di 181,00mq, non considerando quindi le soprastanti n.5 stanze (con bagno e balcone) ne i restanti due fabbricati (ex casa colonica e stalla), sulla base della quotazione dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (2° sem. 2015) per immobili in zona a destinazione commerciale, avremmo un valore di locazione mensile minimo unitario di 8,5 €/mq (vedi Tab.1) a cui corrisponderebbe un canone mensile di circa 1.540,00 euro, ovvero un canone di locazione annuo pari a 18.480,00 euro.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)

Codice di zona: E113

Microzona catastale n.: 90

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1400	2050	L	8,5	12,5	L

tab.1

ing. Emilio Acernese

Via Giovanni Vestri, 7 / sc.B - Roma
06/538652 - *****

e-mail: emilio.acernese@gmail.com - pec: e.acernese@pec.ording.roma.it



Dalla somma dei CANONI DI LOCAZIONE ANNUI del terreno agricolo e del solo ristorante, si ottiene un valore pari a 22.680,00 euro la cui terza parte, pari a 7.560,00 euro, supera di molto il canone di affitto contrattualmente pattuito di 1.000,00 euro.

In conclusione, per quanto detto, svolte le verifiche del caso e tenuto conto che il valore del canone riportato approssima per difetto il cosiddetto "giusto prezzo" mancando il canone di alcune porzioni immobiliari, in risposta al quesito posto dal' Ill.mo G.E. Dott.ssa Flora Mazzano:

"si ritiene che il canone possa ritenersi vile"



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Lo scrivente professionista DICHIARA di aver trasmesso, nei tempi richiesti tramite PEC, "copia per osservazioni" della presente relazione ai creditori precedenti/intervenuti, al debitore e al Custode.

Roma, 26 settembre 2018

Ing. Emilio Acernese



CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO
Accordo stipulato con l'assistenza delle Organizzazioni
Professionali ai sensi dell'Art. 45 L. 3.5.1982 N. 203

L'anno duemilasette il giorno due del mese di maggio in Cerveteri (RM), presso la sede della Confederazione Italiana Agricoltori di Roma, sono presenti:

UFFICIO ENTRATA ROMA 3
N. 8437
Serie 3
Data 24 MAG. 2007
15,00
IL LEGALE AREA SERVIZI

- il Sig.*** ed ivi
residente in*** il quale
interviene nel presente atto in proprio ed in qualità di legale
rappresentante della***

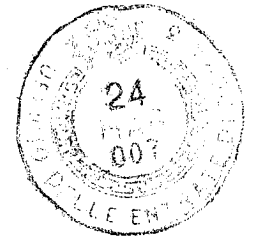
- il Sig.*** ed ivi
residente in***
assistiti da*] della*** e da***
della***

PREMESSO

- che i Signori *** sono
comproprietari per 1/2 pro-indiviso, del fondo rurale sito in Comune di
Roma e censito al foglio 336 particelle 37-38-39-40-41-42-43-44-45-
46-107-108-2611e 2612 , per una superficie complessiva di ettari
15.30.20 con R.D. € 1541,22 e R.A. € 716,41;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) i ***
ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, concedono
in affitto alla ***
il fondo descritto in premessa.



ART. 2) La durata dell'affitto è stabilita in anni quindici a partire dalla data odierna.

ART. 3) Il canone di affitto è pattuito in € 1000,00 (mille/00) annui, da pagarsi in unica rata anticipata e comunque entro l'11 novembre di ciascun anno.

ART. 4) È vietata tassativamente la cessione anche parziale, onerosa o gratuita, della gestione aziendale o del fondo e la destinazione dello stesso ad uso diverso da quello agricolo.

ART. 5) L'eventuale esecuzione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni non concordate tra le parti potrà aver corso e, per quanto riguarda la Società affittuaria, potrà essere fonte di indennità, soltanto se avrà luogo con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della legge 3 maggio 1982 n. 203.

Per quanto non stabilito dal presente contratto le parti applicheranno le norme di legge previste in materia di affittanza agraria.

Letto, approvato e sottoscritto in ogni sua parte.

ASTE
GIUDIZIARIE

Le Organizzazioni



ASTE
GIUDIZIARIE