

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: Replica alle osservazioni sull'integrazione "Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. - maggio 2017"

Premesso che

- Nel verbale del 13/03/2018 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Flora Mazzaro 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)";
- lo scrivente professionista depositava in data 26/09/2018 l'integrazione peritale con le seguenti conclusioni: *"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 Mazzaro si ritiene che il canone possa ritenersi vile";*
- In merito alle citate conclusioni venivano formulate dai legali/consulenti di parte le seguenti OSSERVAZIONI, che si riportano in sintesi:

a) Avv. Laura Solimei

1. **Canone annuo di affitto del terreno:** va computata la sola superficie oggetto di pignoramento (11,9 ha) e non l'intera superficie del fondo (15,3ha);
2. i valori forniti dal CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) relativi al costo unitario annuo per tipologia di coltivazione, vanno riferiti al 2007 (anno di stipula del contratto) e non al 2015 (anno del pignoramento);
3. **Canone annuo di affitto del locale Agriturismo:** trattasi di un fabbricato rurale il canone va ricompreso in quello del fondo rustico;
4. il calcolo del canone di affitto del locale agriturismo non può essere dedotto da valori O.M.I. riguardanti l'attività commerciale non essendo la ristorazione un'attività ricompresa nell'autorizzazione concessa dal Comune di Roma.

b) Arch. Gianni Angeloni

1. **Calcolo del Canone annuo del terreno:** nell'ambito del terreno oggetto di pignoramento (11,9 ha) va computata la sola superficie a "seminativo" (7,9ha) in quanto unica superficie produttiva;
2. **Canone annuo di affitto del locale Agriturismo:** poiché trattasi di un fabbricato strumentale all'attività dell'azienda agricola il canone è ricompreso in quello del fondo rustico.

Tutto ciò premesso volendo accogliere tutte le osservazioni, ovvero ipotizzare:

- a) che degli 11,9ha pignorati solo 7,9ha (seminativo) producano un reddito;
- b) che la sala di ristorazione e le n.5 camere con bagno interno siano strumentali all'attività dell'azienda agricola;
- c) di escludere la possibilità di un canone di affitto per l'agriturismo poiché ricompreso nel canone del fondo;
- d) di riferirsi al 2007 (anno di stipula del contratto) per l'individuazione del canone di affitto di un terreno a "seminativo" fornito da CREA, per il qual si ottiene un valore medio pari a 285 €/ha/anno (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiaro/esempi>).

si ottiene un valore di mercato per il canone di affitto dell'azienda agricola ***
*** pari a:

$$7,9 \text{ ha} \times 285 \text{ €/ha/anno} = 2.251,00 \text{ €/anno}$$

Per quanto disposto all'art.2923 comma 3 del c.c.:

"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Ovvero perché un canone debba considerarsi VILE dev'esse verificata la condizione seguente:

$$\text{CANONE PATTUITO} < 0,67 \times \text{CANONE DI MERCATO}$$

Nel caso in esame, operando nelle ipotesi più restrittive, detta condizione è comunque verificata essendo il canone annuo pattuito (1.000,00 euro) ben inferiore al valore limite di $0,67 \times 2.251,00 = 1.508,00$ euro.

In conclusione, ritenendo di aver risposto in modo chiaro ed esaustivo alle osservazioni proposte, in risposta al quesito posto dal'III.mo G.E. Dott.ssa Flora Mazzaro:

"si conferma che il canone possa ritenersi vile"

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

Roma, 3 aprile 2019

Ing. Emilio Acernese



ASTE
GIUDIZIARIE®
Emilio Acernese