

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 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 Esecuzione 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.

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

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

Iscritto 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 17/12/2019 alle ore 13:00 si teneva udienza innanzi all'Ill.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 eseguito il 16/12/2019"*.

Svolgimento delle operazioni:

A seguito dell'udienza di affidamento dell'incarico l'Esperto si confrontava con il Custode Giudiziario su alcuni aspetti delle osservazioni; iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione delle presenti osservazioni.

In particolare le osservazioni vertono sulla congruità del canone di locazione e su alcune lavorazioni/opere eseguite sui beni sottoposti a locazione.

Per semplicità l'esperto riporterà nella presente solo il paragrafo interessato dalle integrazioni, ovvero quello relativo allo stato di possesso.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

1) Integrazione sull'individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati



1) INTEGRAZIONE SULL'INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

In riferimento all'opponibilità del contratto di locazione nelle osservazioni di parte esecutata si specifica che sono stati notificati e trascritti due atti di pignoramento che riguardano immobili differenti. Tale affermazione è vera. Nel primo pignoramento era escluso il solo mappale 179, ricompreso invece nel secondo pignoramento.

Per maggiore chiarezza si ribadiscono alcune date che l'Esperto secondo ritiene importanti al G.E. per un pronunciamento nel merito:

- il primo pignoramento è stato trascritto a Bassano del Grappa in data 29/06/2017 R.G. 5638 R.P. 3883, notificato in data 30/05/2017 sono riportati tutti gli immobili concessi in locazione ad esclusione del mappale 179 N.C.E.U. Comune di Schiavon foglio 5° e del mappale 240 sub. 1 sempre N.C.E.U. Comune di Schiavon, corrispondente quest'ultimo al mappale 178 del N.C.T. invece inserito nel pignoramento;
- il secondo pignoramento è stato trascritto a Bassano del Grappa in data 29/11/2017 R.G. 10649 R.P. 7344 ed è stato notificato in data 13/11/2017, ricomprende tutti i beni concessi in locazione tra cui anche il mappale 179 ed è escluso il mappale 240 sub. 1, corrispondente quest'ultimo al mappale 178 del N.C.T. invece inserito nel pignoramento;
- il contratto di locazione è il 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

Da quanto sopra, emerge in modo chiaro che il contratto di locazione, che comprende tutti gli immobili oggetto di esecuzione, è stato stipulato in data successiva alla notifica del primo pignoramento. Nel primo pignoramento era escluso il mappale 179 (concesso in locazione), colpito con il secondo pignoramento.

Sulla base della giurisprudenza appare chiaro che al momento della notifica dell'atto di pignoramento (in questo caso avvenuta direttamente con ricevimento della raccomandata) l'esecutato viene a conoscenza dell'atto che di fatto lo limita e blocca nella disponibilità degli immobili. La trascrizione di tale atto rende pubblico il blocco della disponibilità nei confronti anche di soggetti terzi.

L'Esperto si rimette comunque all'Ill.mo Giudice per la decisione di merito, trattandosi di specifica materia giuridica.

In riferimento a quanto descritto a pag. 4 delle osservazioni di parte esecutata *"si osserva anzitutto come il contratto stipulato da _____ con la società _____ sia un contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati annessi. Si tratta dunque di un contratto avente ad oggetto, in principalità, terreni agricoli necessari alla produzione di fieno e non invece l'attività di maneggio..."*, l'Esperto ritiene che si tratti di un'affermazione invero.

Come si evince dalla sovrapposizione tra mappa catastale ed ortofoto riportata all'allegato n. 3 alla relazione peritale di cui al lotto n. 2 ed inoltre all'allegato n. 1 alla presente, l'ortofoto si rifà ad uno scatto del 2015 dal quale si può ben vedere che i terreni concessi in locazione nel 2017 erano già utilizzati quale maneggio.

In particolare, ad esclusione dei mappali 190, 167 e 174, che risultano a verde nell'ortofoto, gli altri sono utilizzati come paddock all'aperto recintato.

Il mappale 3 viene oggi utilizzato quale campo d'allenamento scoperto vista la presenza di attrezzi ed ostacoli; nell'ortofoto del 2015 si denota in modo esaustivo che la destinazione era la medesima di quella attuale.

Il mappale 177 parte ed il mappale 178 sono oggi utilizzati come paddock all'aperto recintato con la presenza di alcuni manufatti connessi; nell'ortofoto del 2015 si denota in modo esaustivo che la destinazione era la medesima di quella attuale. Lo stesso dicasi per il mappale 234.

Si ribadisce quindi, che lo scatto aereo del 2015 rappresenta sostanzialmente quanto è stato riscontrato dall'Esperto durante i sopralluoghi esperiti nel 2019 in sede di redazione dell'elaborato peritale.

Nel compendio in esame, l'Esperto ha contato circa 38 box ricavati tra i fabbricati regolari dal punto di vista edilizio urbanistico e tra quelli irregolari; è evidente come il canone determinato nella relazione peritale possa essere ritenuto attendibile rispetto a quelli portati quali comparabili, visto e considerato il numero di box, l'area scoperta utilizzata per l'allenamento dei cavalli e per il stationamento degli stessi, oltre ai fabbricati, tutti utilizzati ai fini di maneggio.

In relazione ai fabbricati presenti nel compendio oggetto di esecuzione, erano presenti già nell'ortofoto del 2015; certo non è possibile vederne l'interno, ma è presente la giostra per cavalli e tutti gli altri manufatti rilevati allo stato attuale.

Altra prova della presenza di gran parte dei fabbricati costruiti in assenza di titoli edilizi sul mappale 178, è l'accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza che nel 2011 ha costituito la nuova particella mappale 240 sub. 1 dando una rendita presunta ai fabbricati rilevati dai voli aerei e non presenti in banca dati.

Il mappale 240 sub. 1 è oltremodo inserito anche nel contratto di locazione stipulato tra _____ e _____, contratto stipulato in data 08/06/2017 e autenticato in data 23/06/2017.

Invero risulta quanto affermato da parte esecutata ovvero *"l'area oggetto di locazione era all'origine eminentemente agricola e, solo ad esito della stipula del contratto di comodato d'uso con l'_____,.... Ha avuto luogo un'attività di maneggio vero e proprio..."* (scrittura privata in data 26/05/2018 con la quale l'_____ si impegnava ad acquistare materiale ed eseguire lavori nel precedente anno 2017 nonché nei successivi 2018, 2019 e 2020).

La scrittura privata di comodato indicata nelle osservazioni non era stata fornita durante i sopralluoghi e tanto meno in momento successivo con altra documentazione richiesta dal sottoscritto. In particolare l'Esperto, con propria mail pec 13/05/2019 chiedeva all'Avv.to _____ tutta una serie di documenti necessari alla redazione dell'elaborato peritale, dopo aver spiegato durante il sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario (IVG di Vicenza), che sarebbe stato necessario ottenere copia di contratti di locazione e/o comodato.

A tale mail l'Avv.to di parte esecutata forniva una serie di documenti ma non il contratto di comodato allegato alle osservazioni (contratto non registrato e, pertanto, non fornito dall'Agenzia delle Entrate in quanto non presente in banca dati).

Con tale *"scrittura privata di comodato d'uso terreni contro cessione di beni al termine dello stesso"*, l'_____ si impegnava alla realizzazione delle seguenti opere:

- n. 15 box sul mappale 178 nel 2017.

In relazione a tali opere, queste erano evidentemente già esistenti all'interno del manufatto accatastato dall'Agenzia delle Entrate nel 2011 o, in alternativa, non sono state realizzate in quanto non rilevati ulteriori box rispetto a quanto accertato dall'Agenzia delle Entrate.

Non è chiaro poi come mai si riporti un valore a box di € 800,00 e venga moltiplicato il valore unitario per 12 (probabilmente trattasi di un errore).

- N. 6 box completi di tetto massiccio sul mappale 180 (ora mappale 234 con tipo mappale del 22/05/2006 n. VI0106699).

In relazione a tali opere si precisa che il mappale 180 non è inserito nel contratto di locazione e non è nemmeno parte del compendio in esecuzione. Il mappale 234 con pratica tipo mappale n. VI0106699 del 22/05/2006 veniva costituito sopprimendo il mappale 180.

- N. 25 box struttura in acciaio e tamponamenti sul mappale 179.

Sul mappale 179 è presente un fabbricato in muratura (oggetto di pignoramento e descritto nella relazione peritale) che contiene già dei box di cui 6 già indicati nella pratica originaria del 1990 e ulteriori n. 9 box indicati nella pratica di sanatoria mai perfezionata, presentata nel 2002. È poi presente una struttura in legno, anche questa descritta nella relazione peritale, all'interno della quale sono presenti ulteriori n. 6 box ed anch'essa evidentemente presente già nel 2015 sulla base dell'ortofoto. Finiture e manutenzione di tali strutture sono indice di manufatti costruiti già da alcuni anni. I box rilevati sono quindi in n. di 21 anziché n. 25 come indicato nella scrittura privata.

- N. 1 giostra con corridoio coperto per 6 cavalli sul mappale 180.

A tal riguardo si evidenzia la presenza di una giostra per cavalli sul mappale 179 (visibile già dall'ortofoto del 2015) e descritta in relazione peritale. Ad ogni buon conto il mappale 180 non fa parte del compendio oggetto di esecuzione. Esiste il mappale 234 (ex 180 sul quale però non insiste nessuna "giostra".

- N. 1 cavallerizza da realizzarsi all'interno del paddock coperto sul mappale 234.

Sul punto l'Esperto precisa che il paddock coperto è dotato di cavallerizza per la quale non è possibile risalire all'epoca di realizzazione. Tale opera non influisce sulla stima del bene.

Sulla scorta delle controdeduzioni formulate, l'Esperto ritiene che le opere osservate dall'esecutato non siano da tenere in considerazione ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione.

Alla luce di quanto sopra descritto, del numero di box presenti nel compendio in esame, l'Esperto ribadisce quanto affermato nella propria relazione peritale circa la determinazione del canone di locazione, ovvero che un canone da ritenersi congruo, è pari ad € 1.500,00 mensili.

Non è in alcun modo possibile considerare il compendio come un insieme di terreni agricoli e di fabbricati rurali anche visto e considerato che già al momento della locazione strutture e terreni erano già esistenti e utilizzati come nello stato attuale.

Va da sé che anche pur volendo considerare il compendio come un fondo rustico con sovrastanti fabbricati, stiamo analizzando un affitto che comprende un terreno di circa 43.173 mq con due fabbricati principali in

muratura di cui uno avente superficie di circa 613 mq ed uno avente superficie di circa 1.235 mq, oltre a fabbricati precari e manufatti in legno che, per semplificare, possono essere considerati depositi.

L'Esperto precisa inoltre, eseguite ulteriori indagini sul mercato, che un deposito di circa 300-350 mq viene locato a circa 500 €/mensili, mentre un semplice compendio agricolo di terreni da coltivare della superficie di circa 32.000 mq, viene concesso in locazione a 3.000,00 €/annui.

Da questi ulteriori dati si può ulteriormente desumere l'assoluta incongruità del canone di locazione pattuito (€ 4.000,00 annui).

A maggior chiarimento si pensi che un deposito di circa 600 mq possa essere affittato ad € 700,00 mensili, un deposito di circa 1.235 mq possa essere affittato ad € 1.000,00 mensili ed il compendio di terreni agricoli ad € 4.000,00 annui. Il totale di canone mensile passerebbe da € 1.500,00 ad € 2.033,33 mensili. Questo a mero titolo indicativo, senza voler entrare nei dettagli specifici. Come si vede all'allegato n. 2, i costi di locazione di depositi sono ben più alti di quelli indicati qui, ma vista la natura agricola di quelli in esame, si è preferito considerare valori più bassi.

Per quanto concerne i valori delle aree agricole, ci si è basati su indicazioni ottenute dall'Associazione dei Coltivatori della zona che ha indicato quale prezzo medio annuo a mq di locazione circa €/mq 0,09 per terreni seminativi in area pianeggiante. Il canone di locazione di € 4.000,00 annui indicato nel contratto stipulato terrebbe in considerazione i soli terreni agricoli, senza alcun fabbricato/manufatto.

Va sottolineato, al fine della determinazione da parte dell'Esperto della non congruità del canone di locazione pattuito, che nel contratto stipulato

stati locati, oltre ai terreni, i fabbricati di cui ai mappali 179 e 234 (box/stalla e paddock coperto già accatastati come tali), ed altresì sono stati locati come fabbricati anche i depositi/box indicati quali mappale 240 sub. 1 (accatastati dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accertamento, nell'anno 2011).

L'Esperto rimette quindi all'III.mo Giudice le decisioni di merito.

Marostica, lì 18 Settembre 2020

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249

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

Allegati:

1. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
2. Ricerche per comparabili locazioni

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

Iscritto 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