

STUDIO TECNICO

Dott. Agr. Nicolò Vinci

C.F.:

TECNICO:

Dott. Agr. N. Vinci

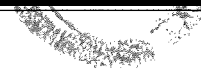
RELAZIONE DI VALUTAZIONE

L.G. N. 5/2024

DATA 10/08/2024

**OGGETTO: VALUTAZIONE DI UN CONGRUO
CANONE DI AFFITTO**

Dott. Agr. N. Vinci



1.2 L'obiettivo della presente relazione

L'obiettivo della presente relazione è la valutazione di un congruo canone d'affitto per i terreni agricoli rientranti nella procedura di fallimento.

Nella fattispecie, quindi, essendo chiamato ad esprimermi sul valore congruo del canone di affitto degli stessi nell'ambito di una consulenza tecnica giudiziaria, si ritiene che l'approccio suggerito dal Curatore fallimentare sia oltremodo corretto in relazione al quesito posto.

La stima di un congruo canone di affitto, infatti, presuppone, necessariamente e logicamente, una preliminare ricerca del più equo valore da attribuire. Ciò al fine di poter escludere, ad esempio, una possibile consapevole sottovalutazione del canone da parte di un'impresa avviata verso una procedura concorsuale, ai danni dei suoi creditori ed a beneficio di soggetti terzi, eventualmente parti correlate.

1.3 Le verifiche effettuate

Per la redazione del presente elaborato si è reso necessario:

- acquisire ed esaminare documentazione amministrativa;
- accedere in azienda, al fine di comprendere l'effettiva realtà aziendale e valutarne gli aspetti.

1.4 La documentazione esaminata

La documentazione esaminata è stata fornita in copia allo scrivente dal Curatore fallimentare.

Essa consta di:

- Fascicolo Aziendale;
- Estratto sentenza dichiarativa di fallimento;
- Ispezione ipotecaria a favore e contro del 19/04/2024
- Visure catastali.

1.5 Dati censuari relativi all'immobile

Dopo aver fatto le opportune indagini catastali, cartografiche e riscontro su fascicolo aziendale intestato al Sig. ██████████ i dati catastali del terreno interessato dalla presente stima vengono riportati nella tabella seguente.

Comune	CONTRADA	Foglio	Part.	Sup.Cat.(mq)	Sup.Util.(mq)	Utilizzo
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	2	2670	2554	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	5	6815	3669	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	7	4520	4016	OLIVO

CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	200	13820	13486	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	201	400	431	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	202	11420	11703	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	303	2897	2727	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	305	1800	1841	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	308	3530	3449	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	310	4900	4563	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	313	9140	8084	OLIVO
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	315	6750	2745	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	318	8300	7255	AGRUMI
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	358	2180	2365	OLIVO
TOTALE				79142	68888	

Dalla tabella di cui sopra, si evidenzia che la superficie catastale aziendale è di Ha 7.91.42, mentre la superficie agricola utilizzabile è di Ha 6.88.88, la differenza è da imputare a tare, margine dei campi e stradelle poderali.

1.6 Ubicazione, piano colturale e peculiarità del terreno oggetto di valutazione

L'appezzamento di terreno è ubicato in contrada Canalotto, nella immediata periferia sud della città di Castelvetro, i terreni possono essere raggiunti, percorrendo la SP 81 e imboccando via bresciana.

L'accesso al fondo è garantito dalla strada comunale via Bresciana.

Allo stato attuale il terreno risulta coltivato a oliveto per Ha 04.62.61 e Agrumeto per Ha 2.26.27.

L'intera superficie è asservita dal consorzio di bonifica.

Il sistema d'irrigazione è ad aspersione sotto chioma

L'oliveto si presenta in buono stato vegeto produttivo, la cultivar coltivata è la Nocellara del Belice, cultivar a duplice attitudine, utilizzabile per la produzione di olio di oliva o olive da mensa.

Le piante hanno una età eterogenea che va dai 7 anni, fino ad arrivare in qualche caso a piante di oltre 20 anni.

L'agrumeto si presenta in buono stato vegeto produttivo, le piante hanno una età di circa 30 anni la cultivar prevalentemente coltivata è il mandarancio.

In particolare, il terreno oggetto di stima è posto in zona periferica in via di sviluppo, con presenza di varie strutture adibite a turismo rurale e Agriturismo.

PARTE SECONDA

Criterio di stima e valutazione


2.1. Criterio di stima adottato


La stima di un canone di locazione cosiddetto "congruo", nell'ipotesi di affitto di terreni agricoli, rappresenta una tematica già affrontata in passato dalla letteratura economico-aziendale, la quale ha proposto, a tal fine, vari approcci diversi per metodi e finalità. Lo scrivente ritiene che il valore "congruo" del canone di affitto d'azienda possa essere determinato con metodi diretti mediante i valori del mercato locale, dove opera l'azienda


2.2 Valutazione

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, per Ha di coltura praticata, in considerazioni delle sue particolari condizioni agronomiche ed economiche anzi poste, si è deciso di applicare lo stesso prezzo per entrambe le colture; pertanto, il valore medio è di € 500,00 Ha.

Ne consegue che il valore di mercato per l'affitto della superficie di terreno coltivata a oliveto e agrumeto, per anno risulta:

Ha **6.88.88** 





Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

