

Tribunale di Avellino Sezione II Civile Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 292/2011 R.G.E. -

- Creditore procedente: [REDACTED]
- Parte debitrice: [REDACTED]
- Creditore intervenuto: [REDACTED]

Vi è riunita per parziale identità dei beni la

Procedura Esecutiva N. 239/2012 R.G.E. -

- Creditore procedente: [REDACTED]
- Parte debitrice: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa P. Grasso

RELAZIONE INTEGRATIVA

PREMESSA

Con decreto del 18/01/2013, l'Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Avellino, Dott. Gaetano Guglielmo, nominava il sottoscritto ing. Carmine Spiniello, esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla Procedura esecutiva in oggetto.

- In data 07/01/2021, lo scrivente procedeva al deposito nel fascicolo telematico della relazione tecnica d'ufficio completa di tutti i suoi allegati.
- In data 04/06/2021, l'Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Avellino, Dott.ssa Patrizia Grasso, vista la relazione del custode del 31/05/2021, ritenuto necessario sentire il CTU, trasmetteva allo scrivente avviso di comparizione per l'udienza del 04/10/2021 con copia della relazione del custode.
- In data 04/10/2021, lo scrivente compariva in udienza e, forniti i primi chiarimenti verbali sulla base di quanto rappresentato dal custode nella sua relazione, riceveva dall'Ill.mo G.E. l'incarico integrativo di:
 1. acquisire certificato integrale di nascita di [REDACTED]
 2. eseguire le necessarie variazioni catastali per aggiornare l'anagrafica dei debitori, previa la quantificazione dei costi da comunicare al creditore procedente;
 3. quantificare il canone dei beni oggetto di locazione.

L'Ill.mo G.E. a conclusione rinviava l'udienza al 07/02/2022, invitando l'esperto a depositare relazione integrativa almeno 10 giorni prima.

Tutto ciò premesso lo scrivente, dopo attenta disamina della relazione elaborata dal custode, Dott.ssa Dorotea Dello Russo, ed esperiti i dovuti accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Avellino, e gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali, ha elaborato la presente relazione integrativa in risposta sia ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. che a chiarimento delle osservazioni avanzate dal custode, **precisando preliminarmente che non ha potuto eseguire le necessarie volture catastali conseguenti alle variazioni anagrafiche dei debitori eseguiti (quesito n. 2 del G.E.) perché non è pervenuta la dovuta autorizzazione alla spesa da parte del creditore, richiesta a mezzo PEC in data 30/11/2021 (cf. allegato 1), e successivamente sollecitata anche per le vie brevi.**

Punto n. 1 di cui alle conclusioni della relazione del custode:

Prospetto di raccordo degli identificativi catastali prima e dopo gli atti di aggiornamento catastali redatti nell'anno 2020

Con gli atti di aggiornamento catastali, redatti dallo scrivente nell'anno 2020, alcuni beni hanno variato il proprio identificativo; il seguente prospetto riporta, per singola particella, nella parte sinistra l'attuale risultanza catastale, e nella parte destra gli identificativi originali che hanno generato la nuova particella.

POST ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE					ANTE ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE			
COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PART.LLA		COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PART.LLA
Montefredane	NCEU	7	810	>	Montefredane	NCEU	7	810
Montefredane	NCEU	7	1032	>	Montefredane	NCT	7	323
Montefredane	NCT	7	1031	>	Montefredane	NCT	7	323
Montefredane	NCT	7	324	>	Montefredane	NCT	7	324
Montefredane	NCT	7	82	>	Montefredane	NCT	7	82
Montefredane	NCT	7	146	>	Montefredane	NCT	7	146
Montefredane	NCT	7	1021	>	Montefredane	NCT	7	190
Montefredane	NCEU	7	1022	>	Montefredane	NCT	7	190
Montefredane	NCEU	7	1025	>	Montefredane	NCT	7	190
Montefredane	NCT	7	1023	>	Montefredane	NCT	7	190
Montefredane	NCT	7	1024	>	Montefredane	NCT	7	190
Montefredane	NCEU	7	1028/1 (corte comune), 1028/2 1028/3 1028/4 1028/5	>	Montefredane	NCT	7	190 e 81
Montefredane	NCEU	7	1038/1 (corte comune), 1038/2 1038/3 1038/4 1038/5 1038/6	>	Montefredane	NCT	7	183, 184, 185, 191, 182
Montefredane	NCEU	7	1036	>	Montefredane	NCT	7	191
Montefredane	NCT	7	1035	>	Montefredane	NCT	7	191
Montefredane	NCT	7	1033	>	Montefredane	NCT	7	182
Montefredane	NCT	7	861	>	Montefredane	NCT	7	861
Montefredane	NCT	7	858	>	Montefredane	NCT	7	858
Montefredane	NCT	7	859	>	Montefredane	NCT	7	859
Montefredane	NCT	7	860	>	Montefredane	NCT	7	860
Montefredane	NCT	7	862	>	Montefredane	NCT	7	862
Montefredane	NCT	7	863	>	Montefredane	NCT	7	863
Montefredane	NCT	7	864	>	Montefredane	NCT	7	864
Montefredane	NCT	7	865	>	Montefredane	NCT	7	865
Montefredane	NCT	7	866	>	Montefredane	NCT	7	866
Montefredane	NCT	7	867	>	Montefredane	NCT	7	867
Montefredane	NCT	7	868	>	Montefredane	NCT	7	868
Montefredane	NCT	7	869	>	Montefredane	NCT	7	869

POST ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE					ANTE ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE			
COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PART.LLA		COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PART.LLA
Aiello del S.	NCT	2	59	>	Aiello del S.	NCT	2	59
Aiello del S.	NCT	2	60	>	Aiello del S.	NCT	2	60
Aiello del S.	NCT	2	30	>	Aiello del S.	NCT	2	30
Aiello del S.	NCT	2	45	>	Aiello del S.	NCT	2	45
Aiello del S.	NCT	2	430	>	Aiello del S.	NCT	2	430
Aiello del S.	NCT	2	1328	>	Aiello del S.	NCT	2	365
Aiello del S.	NCEU	2	1329/1	>	Aiello del S.	NCT	2	365

Punto n. 2 di cui alle conclusioni della relazione del custode, e risposta al quesito n. 1:

Identificazione debitori esegutati e certificati integrali di nascita

I debitori esegutati identificati in tutti gli atti dell'esecuzione (pignoramento, certificazione notarile, visure catastali, etc), nonchè accertati dal sottoscritto CTU all'atto dell'avvio delle operazioni peritali (19/03/2013 e 07/06/2013), come [REDACTED], hanno variato entrambi il proprio cognome in [REDACTED], giustamente Decreti Prefettizi rispettivamente del 04/06/2013 e del 05/06/2013.

Status anagrafico questo che è stato accertato con l'acquisizione dell'"Atto integrale di nascita" presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Avellino (cfr. allegati 2 e 3).

Tale variazione anagrafica, intervenuta ed annotata sui documenti di riconoscimento degli esegutati in data successiva ai primi sopralluoghi del CTU, non è mai stata comunicata allo scrivente.

Punto n. 3 di cui alle conclusioni della relazione del custode, e risposta al quesito n. 3:

Contratto di locazione agraria e quantificazione di un equo canone di affitto

Va preliminarmente premesso che il contratto di locazione agraria, intervenuto tra [REDACTED] con la società [REDACTED], nella persona del sig. [REDACTED] quale Amministratore Unico, è stato stipulato in data 03/03/2017, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Avellino in data 07/04/2017, e dunque successivamente ai sopralluoghi del CTU ai beni esegutati, di fatto conclusi nell'anno 2013.

Oggetto di locazione è la proprietà esegutata, identificata però con i dati catastali preesistenti agli atti di aggiornamento redatti dallo scrivente nell'anno 2020, ed esclude, in riferimento ai beni identificati e pignorati, tutti i fabbricati, eccetto il deposito agricolo in Montefredane, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 7 part.IIa n. 810, che invece viene espressamente richiamato nel contratto di locazione.

Pertanto, per la quantificazione di un equo canone derivante dal contratto di affitto, si ritiene di dover tener conto, vista la tipologia di contratto, del suddetto deposito agricolo, e di tutti i terreni potenzialmente produttivi di reddito agricolo, riportati nel prospetto seguente, ottenuto dai beni pignorati, escludendo le sole aree sottratte alla coltivazione perché pavimentate o edificate.

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE IN AGRO DEL COMUNE DI MONTEFREDANE CONCESSE IN AFFITTO				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE PRODUTTIVA (mq)	MILLESIMI PIGNORAMENTO	SUP. PRODUTTIVA INCIDENTE SULL'ESECUZIONE (mq)
Foglio 7 part.IIa 864	2.738	2.738	750	2.054
Foglio 7 part.IIa 867	4.980	4.980	750	3.735
Foglio 7 part.IIa 1033 (ex 182)	6.631	6.631	1000	6.631
Foglio 7 part.IIa 865	463	463	750	347
Foglio 7 part.IIa 866	1.319	1.319	750	989
Foglio 7 part.IIa 868	86	86	750	65
Foglio 7 part.IIa 869	34	34	750	26
Foglio 7 part.IIa 861	4.030	4.030	666	2.684
Foglio 7 part.IIa 862	311	311	666	207
Foglio 7 part.IIa 863	379	379	666	252
Foglio 7 part.IIa 858	881	881	666	587
Foglio 7 part.IIa 859	149	149	666	99
Foglio 7 part.IIa 860	225	225	666	150
Foglio 7 part.IIa 324	1.716	1.716	500	858
Foglio 7 part.IIa 1031 (ex 323)	8.345	8.345	500	4.173
Foglio 7 part.IIa 146	10.034	10.034	1000	10.034
Foglio 7 part.IIa 1035 (ex 191)	3.405	3.405	1000	3.405
Foglio 7 part.IIa 1021 (ex 190)	5.032	5.032	750	3.774
Foglio 7 part.IIa 1023 (ex 190)	527	527	750	395
Foglio 7 part.IIa 1024 (ex 190)	861	861	750	646
TOTALI MONTEFREDANE	52.146	52.146		41.110
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE IN AGRO DEL COMUNE DI AIELLO DEL SABATO CONCESSE IN AFFITTO				
Foglio 2 part.IIa 1328 (ex 365)	2.088	2.088	1000	2.054
Foglio 2 part.IIa 430	93	93	1000	3.735
Foglio 2 part.IIa 59	861	861	1000	6.631
Foglio 2 part.IIa 60	1.347	1.347	1000	3.774
Foglio 2 part.IIa 30	120	120	1000	395
Foglio 2 part.IIa 45	1547	1547	1000	646
TOTALI AIELLO DEL SABATO	6.056	6.056		6.056

Dal prospetto redatto ne deriva una superficie complessiva produttiva concessa in affitto che ammonta a circa 58.202 mq (52.146 mq + 6.056 mq) da cui, tenendo conto dei millesimi di pignoramento, l'aliquota della superficie incidente sulla procedura esecutiva si riduce a 47.166 mq (sup. produttiva incidente sull'esecuzione), derivante dai 41.110 mq in agro del Comune di Montefredane, e dai 6.056 mq in agro del Comune di Aiello del Sabato.

Tenuto conto che la coltura prevalente dei terreni oggetto dell'esecuzione è quella di nocciolo (vedi relazione tecnica d'ufficio già agli atti), al fine di stabilire un equo canone di locazione dei beni concessi in affitto, sono state eseguite una serie di indagini dirette di mercato, sia presso agronomi che operano in zona, che presso intermediari ed operatori del settore agricolo, pervenendo all'attualità a canoni annuali di fitto per terreni agricoli produttivi e coltivati a nocciolo, che oscillano mediamente da un minimo di 900,00 €/Ha ad un massimo di 1.400 €/Ha.

Invece, per i fabbricati adibiti a deposito derrate agricole di piccola consistenza (superfici max di 120-150 mq), e dunque non aventi caratteristiche di capannoni, e funzionali esclusivamente alla conduzione di fondi agricoli, è stato rilevato un canone di locazione annuo medio di circa 1.500,00 €.

Con riferimento ai fondi rustici, elemento di maggior peso nella presente stima, va però osservato che i limiti tendenti ai massimi valori individuati, sono stato rilevati solo per nocciolati specialistici, a densità totale, con giacitura pianeggiante e in piena "fase di maturità", ovvero in quella fase del ciclo produttivo caratterizzata dai maggiori redditi pressoché costanti.

Poiché le caratteristiche corrispondenti ai limiti superiori della forbice individuata non sempre sono riscontrabili nei beni oggetto di stima (vedi relazione tecnica d'ufficio agli atti), si ritiene equo poter sintetizzare per i fondi rustici concessi in affitto un canone annuo unitario di locazione pari al minimo individuato (900,00 €/ha), e per il deposito agricolo (part.lla n. 810 fg. 7), confermare il valore accertato di 1.500,00 €/anno.

Il canone di locazione annuo per i fondi rustici così fissato trova pieno riscontro anche nel valore medio desunto dalla banca dati annuale pubblicata nell' " *Annuario dell'Agricoltura Italiana 2020*", edito dal CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria) che, relativamente all'anno 2020, individua per i nocciolati della zona del Partenio (Av), un canone annuo di affitto compreso tra 600 €/Ha e 1.200 €/Ha, il cui valore medio risulta proprio pari a 900,00 €/Ha.

Ne consegue che un equo canone di affitto annuo all'attualità dei beni individuati nel contratto stipulato può essere stabilito in:

Canone di Affitto Annuo:

$$1.500,00 \text{ €} + 900,00 \text{ €/Ha} \times 5,8202 \text{ Ha} = 6.738,18 \text{ €}$$

di cui, a favore della procedura esecutiva, per i pignoramenti operati, ne andranno per l'anno 2021:

Aliquota del canone a favore della procedura:

$$1.500,00 \text{ €} + 900,00 \text{ €/Ha} \times 4,7166 \text{ Ha} = 5.744,94 \text{ €}$$

Il suddetto canone a favore della procedura, per le varie annualità decorrenti dalla data di stipula del contratto, potrà essere determinato con la rivalutazione ISTAT ed in base all'indice "FOI" secondo il seguente prospetto:

PERIODO	CANONE ANNUO A FAVORE DELLA PROCEDURA
MARZO 2017- MARZO 2018	5.654,07 €
MARZO 2018- MARZO 2019	5.699,30 €
MARZO 2019- MARZO 2020	5.705,00 €
MARZO 2020- MARZO 2021	5.744,94 €

Punto n. 4 di cui alle conclusioni della relazione del custode:

Vincolo quindicennale di indivisibilità e quinquennale di coltivazione ed inalienabilità

Come relazionato nella relazione tecnica d'ufficio agli atti al paragrafo "*Formalità pregiudizievoli - Vincoli ed oneri*", ed in coerenza con la relazione notarile, su tutti i beni, sia essi terreni che fabbricati oggetto di esecuzione, risulta trascritto in data 08/07/2003 ai nn. 11705/9386 un vincolo quindicennale di indivisibilità, e quinquennale di coltivazione ed inalienabilità a favore della Regione Campania, ed a carico di [REDACTED].

Detto vincolo, previsto dalla Legge 14/08/1971 n. 817 e ss.mm.ii. sui fondi acquistati con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato per la formazione ed ampliamento della proprietà coltivatrice, per espressa indicazione contenuta nella nota di trascrizione, decorre dal 26/06/2003, quale data di stipula dell'atto notarile (*cf. allegato 4*).

Pertanto ad oggi il vincolo risulta ampiamente decaduto e privo di efficacia, nonostante la permanenza della trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

In merito lo scrivente ha approfondito tale aspetto, raffrontandosi con studi notarili che hanno confermato l'inefficacia del suddetto vincolo e della trascrizione, che permarrà nei pubblici registri immobiliari, e nessun onere derivante dalla trascrizione graverà sulla procedura.

Punto n. 5 di cui alle conclusioni della relazione del custode:

Suddivisione dei beni in lotti basati sulla quota di proprietà pignorata, e refuso presente in relazione.

Come riferito nella relazione tecnica d'ufficio agli atti, al paragrafo "*Pignoramenti ed individuazione dei lotti di vendita*" la suddivisione in lotti operata dal CTU per la vendita tiene conto espressamente dei seguenti parametri:

1. ubicazione dei beni;
2. natura dei beni;
3. quote pignorate;

oltre della circostanza che tutti i terreni in agro del Comune di Montefredane sono fondi finitimi, e costituiscono insieme ai fabbricati una piccola azienda agricola a vocazione culturale di nocciolo.

La suddivisione dei beni (fabbricati e terreni) in lotti, basati sulla quota di proprietà pignorata, proposta dal Custode sull'errato presupposto che la suddivisione operata in perizia dal CTU sia stata eseguita solo sulla base dell'ubicazione dei beni in due distinti comuni, risulta improponibile, sia in termini tecnici che di valori e di appetibilità.

Infatti, considerate le quote di pignoramento che il CTU ha ritenuto di inquadrare sia analiticamente che graficamente con elaborato a parte, al fine di un più comprensibile ed esaustivo inquadramento generale (*cf. pag. 11 relazione CTU*), la proposta di suddivisione del Custode determinerà la vendita di diritti su lotti interclusi, ai quali non sarà possibile disciplinare la fruibilità, soprattutto per i fabbricati; pertanto, tale circostanza non potrà apportare benefici, nè in termini di valore dei beni che di appetibilità.

Inoltre, sempre relativamente ai fabbricati, va doverosamente evidenziata la circostanza che trattasi di beni strumentali, ovvero immobili connessi alla conduzione di fondi agricoli e, dunque, come tali, beni che hanno ragione di essere proprio in virtù dell'esistenza di fondi rustici aziendali, a cui il loro valore ed appetibilità sono strettamente correlati.

In altre parole, in assenza di consistenze rustiche, il valore e l'appetibilità di questi beni diventerebbe praticamente nullo; non a caso l'aspetto economico considerato nella stima operata per questi beni, esclusa la sola residenza, è quello del "*costo di ricostruzione deprezzato*", basato sul principio che un eventuale acquirente, vista in primis l'esigenza e l'utilità dell'immobile finalizzata alla sola conduzione del fondo, non sarà disponibile ad un esborso per l'acquisto di una somma superiore al valore del sedime ed al costo di costruzione del manufatto, al netto di un eventuale deprezzamento legato alle sue condizioni generali in termini di conservazione e manutenzione (vedi paragrafo "*Criterio di stima*" della relazione CTU).

In ultimo, ma non per importanza, va considerato che una tale suddivisione andrebbe a compromettere l'intera sanabilità delle opere abusive accertate, comprese quelle relative al fabbricato colonico residenziale.

Infatti tutti i beni in agro del comune di Montefredane ricadono in zona “agricola” del vigente PUC, la cui edificazione per norma è riservata in primis ad opere necessarie alla conduzione dei fondi (le consistenze dei manufatti devono essere giustificate da esigenze aziendali, ed il richiedente deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale), e devono rispettare parametri urbanistici molto stringenti, in relazione alle superfici dei fondi impegnati (a mò di esempio una piccola consistenza di fabbricato potrà essere costruita, solo se si dispone di estese superfici di fondi agricoli). Come si evince dalle valutazioni analitiche condotte per lo studio sulla sanabilità delle opere abusive, è necessaria la quasi totalità dei fondi rustici costituenti l’azienda in esame (*cf. Allegato Relazione CTU- n. 3.4*).

Per ciò che riguarda invece il refuso segnalato dal Custode, riscontrato durante il suo primo sopralluogo presso i beni, al quale ha partecipato anche il CTU, si precisa che lo stesso è riferito ad una quota di pignoramento indicata nella legenda di una rappresentazione di sintesi grafica dei diversi pignoramenti intervenuti nell’esecuzione.



Va però evidenziato che la perizia agli atti, trasmessa ufficialmente per via telematica in Cancelleria, è corretta, e quanto rilevato dal Custode è riferibile solo ai contenuti di una bozza di perizia cartacea restata in possesso del CTU, a cui però è stato necessario fare riferimento in fase di sopralluogo con il Custode, per l’assenza di ulteriore documentazione disponibile.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Avellino, li 19/01/2022

Il CTU
Ing. Carmine Spiniello

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1. PEC del 30/11/2021 al creditore**
- ALLEGATO 2. Atto integrale di nascita** 
- ALLEGATO 3. Atto integrale di nascita** 
- ALLEGATO 4. Nota di trascrizione vincolo di indivisibilità, coltivazione ed inalienabilità**
- ALLEGATO 5. Parcella**