

Geom. Martelli Roberto
Via Filippo Ugolini n. 30
61049 Urbania
Tel. 0722/318223- Cell. 3803932283

TRIBUNALE DI URBINO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 27 NOV. 2014

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(D. S. M. E. B. CORBUCCI)

Spett.le Giudice Dott. De Leone
Tribunale di Urbino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Es. Imm. N. 50/2012 Banca di Credito Coop. Di Pergola c/ [REDACTED]

Relazione di consulenza ad integrazione della perizia tecnica depositata.

QUESITO SOTTOPOSTO: proceda l'esperto alla valutazione in termini di congruità rispetto al mercato anche con riferimenti alle date di scadenza dei contratti di locazione posti in essere, dalla [REDACTED], nonché verifica dell'eventuale registrazione/trascrizione dei contratti.

INDIVIDUAZIONE DEI CONTRATTI DI AFFITTO da valutare posti in essere dalla [REDACTED]

- Contratto d'affitto terreno agricolo registrato in Gubbio in data 12/08/2011 al n. 1271. No trascrizione all'Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari in quanto non dovuto. Tra la [REDACTED] e la [REDACTED]. Avente per oggetto: terreni con sovrastanti fabbricati rurali individuati nel Comune di Cagli distinti al N.C.T. ai fogli:
 - foglio 9 mappali 64-67-68-86-87(parte);
 - foglio 29 mappali 100-134-137-138-140-141-150-218-222-106-108-109-363-364-365;
 - foglio 53 mappali 1-5(parte) -6-7(parte) -8-9-11(parte) -52(parte)-75(parte);
 - foglio 54 mappali 9-26-27-29-39-61(parte)-63;della superficie complessiva di HA 42.5 circa.
- Contratto d'affitto terreno agricolo registrato in luglio 2011 al n. 2038 sez. 3°.
- No trascrizione all'Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari in quanto non dovuto. Tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra, avente per oggetto:
 - Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Cagli individuato al Foglio 9, mappale 80 sub 2 cat. A/3 classe 2, vani 7, R.C. €. 361,52;
 - Porzione del medesimo fabbricato al sub. 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 3.5. R.C. €. 180,76, [REDACTED]
- Fabbricato urbano sito nel Comune di Cagli uso deposito attrezzi agricoli (peraltro demolito perché fatiscente), con annesso piccolo accessorio adibito a deposito acqua e scoperto esclusivo a p.t., individuato al N.C.E.U al f. 9 particella 81 cat. C/2, classe 2, mq. 111, R.C. €. 143,32
- appezzamento di terreno sito in Comune di Cagli, individuato al N.C.T. al foglio 9 particelle n. 35-36-59-71-72-73-76 della superficie complessiva di ha. 01.00.50 R.D. €. 2.12 R.A. €. 1.13.

VALUTAZIONE DEI CONTRATTI DI AFFITTO

Entrando nel merito dei contratti di affitto e indispensabile fare una precisazione:



Gli stessi sono stati stipulati in base alla Legge 203 del 3 maggio 1982 (equo Canone) che prevede la durata minima di 15 anni, rinnovabili tacitamente per altri 15 anni, in base alla legge il canone d'affitto viene calcolato in base all'Art. 9 della L. 203, adottando dei coefficienti moltiplicativi, che vanno da un minimo di 50 ad un massimo di 150 in funzione della classe colturale e produttività dei terreni. Moltiplicando il Reddito Dominicale per il coefficiente medio individuato si ottiene il valore del canone di locazione del terreno agricolo.

La corte Costituzionale con la sentenza nr. 318 ha abrogato gli art. 9 e 62 della L. 203/82 che riguardano appunto la determinazione dell'equo canone, il primo dedicato alla fissazione dei canoni basati sul vecchio reddito rivalutato, il secondo mirante a mantenere in vita il sistema anche in caso di adozione delle nuove tabelle di reddito Domenicale.

Alla luce di quanto premesso si ritiene che i contratti posti in essere tra le parti siano da equiparare a normali contratti tra due soggetti privati.

Nei merito della congruità economica di tali contratti rispetto al mercato, precisato quanto sopra, si ritiene che siano tre gli aspetti da valutare e sui quali fare un approfondimento.

- Il primo considera la superficie territoriale e le sue caratteristiche intrinseche.

La qualità colturale del terreno destinato a bosco e pascolo è bassa, in quanto: il bosco è per lo più costituito da abeti impiantati nei ripopolamenti degli anni 60-70 e nei contratti non è autorizzato il taglio della legna, il pascolo è situato su terreno roccioso e con giacitura in media e forte pendenza. Tali caratteristiche intrinseche anche se l'estensione della superficie è notevole, contribuiscono a rendere poco appetibili gli stessi come beni da affittare.

- Il secondo riguarda i fabbricati a destinazione residenziale e produttiva e le infrastrutture presenti nel territorio.

Il fabbricato residenziale è perfettamente ristrutturato e dal punto di vista della locazione può produrre un reddito minimo annuale pari ad €. 5.000,00.

Il magazzino di circa 180 mq. Mediamente può produrre un reddito minimo annuale pari a €. 3.000,00

Il fabbricato adibito alla trasformazione delle carni di circa mq. 160, può produrre un reddito minimo annuale pari ad €. 5.000,00

Le infrastrutture presenti: serbatoi acqua, sistemi di pompaggio, baracche per l'allevamento degli animali di notevole superficie, allacci di corrente e acqua disseminati su numerosi punti dell'azienda, strade di collegamento interne, recinzioni estese. Tutte caratteristiche che per il loro costo di realizzazione vanno considerate come produttrici di reddito se inserite nel contesto produttivo dell'intera azienda.

Gli aspetti dei beni al secondo punto, diversamente dai terreni rendono appetibile gli stessi come beni da sottoporre a contratto di affitto.

- Il terzo aspetto è che tali beni sono stati strutturati nel corso della loro costruzione con il fine unico di creare un'azienda dedicata all'allevamento allo stato brado o semibrado di suini, cinghiali ed ungulati (caprioli) per la produzione e trasformazione delle carni. Ne consegue che tutti gli investimenti fatti sono mirati e idonei a svolgere solo attività di allevamento in natura, di suini e animali simili. Quindi tali caratteristiche limitano le potenzialità di piazzare tali strutture nel mercato dell'affitto agricolo, essendo unidirezionali e rivolte al solo tipo di attività per cui sono state create.

Da ultimo va anche fatta una precisazione, scaturita da indagine di mercato presso gli uffici competenti, sul valore produttivo ed economico di tali allevamenti: la situazione che emerge, e che tali allevamenti producono un reddito limitato ed incerto, perché la produzione di carne è limitata, cioè i soggetti raggiungono un peso limitato, dovuto al regime di alimentazione naturale anche se parzialmente integrato. Gli animali sono soggetti a contrarre malattie vivendo all'aperto con grande percentuale di mortalità. Il costo della carne sul mercato risulta alto, ed essendo un prodotto di nicchia, vista la crisi, la domanda risulta contratta e debole.

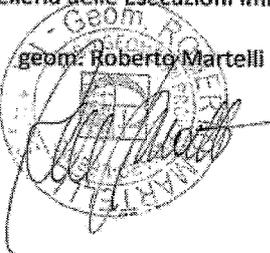
Questi vari aspetti enunciati, da una parte denotano un investimento strutturale corposo da far pensare che l'azienda sia appetibile con la possibilità di stipulare contratti di affitto vantaggiosi per la proprietà, dall'altra abbiamo una risposta del mercato riguardo la richiesta di affitti simili quasi nulla.

Si può concludere quindi che, vista la difficoltà di collocare determinati beni sul mercato degli affitti, i contratti posti in essere dalla [redacted] sono da ritenersi congrui rispetto ai valori di mercato, e che la contrazione del mercato giustifica anche la decisione di non aumentare il canone locativo adeguandolo agli aumenti istat annuali.

Il C.T.U. ritiene di aver assolto al meglio l'incarico assegnatogli dall'I.V.G. e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Urbino.

Urbania li 25/11/2014

Geom. Roberto Martelli


 **ASTA**legale.net