

Escuzione R.G.E. n. 116/2019 Fine 2 Securisation SRL contro

Oggetto:

- Valutazione dei canoni locativi riguardanti i contratti di affitto terreni tra i sig.ri .
- Verifica del valore di stima dei lotti 1 e 2, in conseguenza al vincolo contrattuale in essere sugli stessi.
- Stima dell'indennità di occupazione del Lotto 2,

Quesito 1: CONTRATTO DI AFFITTO TRA IL SIG. AFFITTANTE,
AFFITTUARIO, valutare se il canone pattuito nel contratto stipulato tra i soggetti possa considerarsi **CONGRUO O VILE AI SENSI DELL'ART 293 DEL C.C.**

TERRENI BOSCHIVI

Risposta: In mancanza di una Banca Dati attendibile, e non ritenendo idoneo il calcolo analitico, in funzione della rivalutazione del reddito Dominicale, basato su redditi catastali ormai obsoleti, il metodo adottato per valutare il giusto valore del canone di affitto dei terreni è quello SINTETICO COMPARATIVO, utilizzando valori riscontrati su contratti posti in essere per beni simili reperiti presso uffici agricoli di zona.

In sostanza partendo dai caratteri estrinseci, ma principalmente dai caratteri intrinseci, nel nostro caso la posizione, la forma e la giacitura del terreno, la viabilità ed accessibilità, la comodità o scomodità, la produttività, si sono individuati contratti di fondi simili e relativi valori.

Nei contratti è consuetudine per individuare il valore di affitto dei terreni boschivi, stabilire una percentuale da cedere al proprietario, del legname tagliato di massimo il 50 %.

Partendo dal valore di vendita di un quintale di legname mediamente pari a 12 Euro/qle., vanno corrisposti per quanto detto sopra, Euro 6/qle. alla proprietà.

Considerando i costi per la lavorazione, per rendere il legname vendibile, quali: la manodopera per la riduzione in misura, l'uso dei macchinari e carburanti, trasporti ecc., valutati attorno ai 3.5-4.5 Euro/qle, si ottiene un valore residuo per differenza (Ricavi- media dei Costi) da considerare ai fini del calcolo del canone di affitto medio ad ettaro, pari ad Euro 2/qle.

A riguardo dei terreni affittati a Bosco si specifica che: il Contratto riguarda una superficie di circa 4.04 ettari, (comprensivo anche della quota di ½ di proprietà del sig. Luciano sulla particella 18 e parte della 19), composta da particelle non contigue ma abbastanza vicine, situate a fondo valle, di Qualità Bosco Ceduo di classe da 3 a 5 con un' attitudine produttiva, cioè la capacità di fornire prodotti legnosi, bassa., (si considera una produttività attorno ai 500 qli. per ettaro, per ciclo vitale)

Il canone di affitto congruo per ettaro si ottiene moltiplicando la produttività media , cioè qli. 500/ha. X per il ricavo, cioè 2 Euro/qle. = Euro 1000/ha (Canone Affitto Congruo per ettaro di Bosco)

Superficie pari a 4,04 Ettari a dare un canone locativo pari ad Euro 1000x4,04= Euro 4040,00 per tutta la durata del contratto (14,5, anni dal 2017 al 2031) pari ad 4040,00/14.5= **EURO ANNUO 278,62 Canone Affitto Congruo**

EDIFICI PRODUTTIVI

Premessa:



Si considerano i cespiti del momento del pignoramento, e come individuati nel contratto di affitto.

Ciò premesso:

Si attribuisce un Valore di Locazione al mq/mese, considerando la tipologia di superficie, principalmente magazzini, vecchio edificio con superfici non sfruttabili al piano terra, gran parte della superficie costituita da tettoie strutturalmente improvvisate ed abusive ecc. pari ad Euro/mq 0,2 (dato valutazioni OMI deprezzato per lo stato di obsolescenza e inadeguatezza di gran parte della superficie).

Edificio al foglio 102, part.174, sub. 4 di 270 mq circa

Edificio al Foglio 102, part, 173 (ora sub. 1 e 2) di 517 mq circa.

A dare in totale mq. 787 x 0,2 Euro/mq= Euro 157.00 circa mensili, pari ad **EURO ANNUO 1.884,00**

Nel contratto il valore Congruo di Affitto, comprendente i terreni a Qualità Boschiva e gli edifici a destinazione Produttiva è da individuare nella cifra di Euro 278,62+1.884,00= Euro 2.162,62 annui

CONSIDERAZIONI:

- Seppur il ciclo vitale medio di un terreno boschivo è superiore ai 25 anni, mediamente sopra i 30, cioè realizzato il taglio, non è più produttivo per altri 30 anni circa, si considera che nell'arco di un contratto di affitto seppur inferiore ai 25-30 anni, la produttività del bosco venga sfruttata per la sua totalità nel periodo concesso in affitto.
- I terreni contraddistinti con il n. di particella 30-168-171 del foglio 102 e 148 del foglio 105, presenti nel contratto di affitto, non sono oggetto di pignoramento. E corrispondono a circa 5500 mq.
- I fabbricati di cui al foglio 102, particella 173 sub 1 ed il 174 sub, 4 non sono più nella proprietà o nel diritto di usufrutto degli esecutati. Circa 200 mq. il 173 sub. 1 e circa 272 il 174 sub. 4

Quesito 2: RIDETERMINARE IL VALORE DEI LOTTI 1 e 2 in funzione del contratto di Affitto in essere tra i sig.r.

LOTTO 1

In funzione di quanto considerato e risposto nel quesito n. 1 e cioè che il contratto di affitto è da ritenersi vile e non congruo e quindi da considerare in scadenza nel limite del Novennio, fino al 4 Maggio 2026 (validità per ancora sedici mesi circa), si può asserire che:

Valore di mercato del Bene Libero come da valutazione LOTTO 1, reintegrato del costo di demolizione del subalterno 1 pari ad Euro 3000,00 (si considera una quota parte dei totali 5000,00 previsti, per le demolizioni, in quanto alcuni manufatti da demolire appartengono al subalterno 2, cioè sono nella vendita del Lotto 1, mentre il subalterno 1 non è più nel pignoramento essendo stato assegnato in altra procedura).

- A dare Euro 3.000,00+51.900,00= **EURO 54.900,00 Valore del LOTTO 1 Libero**

Valore di Mercato del Bene Affittato, considerando 16 Mesi alla conclusione del contratto di affitto, si attribuisce una percentuale di Riduzione pari al 6.5% sul Totale

- A dare Euro 54.900,00 x 6,5%= 54.900,00-3.568,50= 51.331,500 **arrotondata a 51.000,00 Euro valore da attribuire al LOTTO 1 affittato**



LOTTO 2

Premessa:

Le stesse particelle di terreno sono in presenti in ambedue i contratti di affitto che il sig. _____ ha stipulato con il sig. _____ e con il sig. _____, ciò si spiega con il fatto che il sig. _____ ha preso in affitto la parte Boschiva, ed il sig. _____ ha preso in affitto la parte Seminativa, sostanzialmente: prendendo in considerazione la stessa particella, una quota dell'intero è assegnata a _____ ed una quota dell'intero è assegnato a _____ (la somma però non rispecchia il totale della superficie della particella, a volte è maggiore, a volte è minore, non ne colgo il perché).

Il contratto di affitto del sig. _____ è decaduto, quindi non si considera ai fini del deprezzamento del valore di mercato del Lotto 2.

Il contratto di affitto del sig. _____, riguarda solo una parte limitata della superficie totale dei terreni (solo Bosco, con un valore ad ha. basso), individuati nel Lotto 2, pari a mq. 33000,00 dei 87450,00 mq. totali, quindi incide in maniera minima sul deprezzamento del valore di mercato del Lotto 2.

Ciò premesso si avrà :

Valore di mercato dei Beni Liberi, come da valutazione **LOTTO 2 Euro 101.500,00**

Valore di Mercato dei Beni Affittati, considerando 16 mesi alla conclusione del contratto di affitto, si attribuisce una percentuale di riduzione pari al 3% sul Totale.

A dare Euro 101.500,00 x -3% = 101.500,00 – 3.045,00= 98.455,00 **arrotondato Euro 98.000,00, valore da attribuire al LOTTO 2 affittato**

Quesito 2: DETERMINARE IL VALORE DI DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DA RITENERSI CONGRUA IN RELAZIONE AI SOLI BENI DI CUI AL LOTTO 2 ECC ECC.

Premessa:

Se si fa riferimento al contratto di affitto in capo a _____ si specifica che solo una parte di superficie dei terreni di cui al Lotto 2 sono presenti nel contratto di affitto, e come specificato sopra, solo la parte a Seminativo, nella misura di circa 87.845,00 mq. dei quali però solo 53.240,00 mq. sono oggetto di pignoramento, la parte restante non è oggetto di pignoramento, (vedi particelle 30-37-117-168-171).

A tale proposito nella valutazione del giusto Canone di Affitto si valuterà solo la superficie in Pignoramento cioè 53.240,00 mq. e la quota di ½ facente capo a _____ sulle particelle al Foglio 102 n. 19, parte pari a mq. 1.000,00/2= 500,00

Ciò premesso si avrà:

dal contratto di locazione e dai riscontri presso l' AGEA, Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura si presume che non ci siano sui terreni Quote PAC assegnate, quindi la valutazione sarà espressamente fatta sul terreno privo di quote. Dai riscontri fatti su contratti stipulati per beni simili e per zone limitrofe si attribuisce un valore di affitto Euro/Ettaro pari a Euro 85,00/Ettaro

A dare mq. 53.240,00+500,00 x 0.0085Euro/mq. = Euro 456,79 annue , canone da ritenersi Equo



