Dott. Ing. Lorenzo Sartini

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 168/2018 R.G.E.I.
promossa da
contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Claudia Frosini
Custode Giudiziario: Avv. Valeria Valdambrini

OGGETTO: Contratto di locazione beni pignorati
Verifica congruità ex art. 2923 C.C.

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 629, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe nell'udienza del 10/12/2018, con riferimento all'oggetto ed al quesito posto dal G.E. nell'udienza del 12 maggio 2021, relaziona quanto segue.

Con contratto di affitto agrario stipulato ai sensi della Legge n. 203/1982, in data 12/05/2014 il sig. , in qualità di proprietario, cedeva in affitto al Sig. i seguenti beni immobili:

1. Terreno censito al catasto terreni del comune di Sorano al fg. 7, p.lla 88;
2. Terreno censito al catasto terreni del comune di Sorano al fg. 85, p.lle 187, 188, 192, 257;
3. Terreno censito al catasto terreni del comune di Massa Marittima al fg. 203, p.lla 23.

La superficie complessiva dei terreni concessi in affitto era pari ad ha 2.75.50; il reddito agrario complessivo pari ad € 30,23, mentre il reddito dominicale totale era € 27,91. Tali beni non erano ricompresi nel compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva n. 168/2018 R.G.E.I..
Nel contratto di affitto, al punto 1), è poi aggiunto che *"Inoltre insistono sulla proprietà e vengono dati in affitto anche i seguenti immobili:*
Pitigliano foglio 32 part. 821 sub. 2, Sorano foglio 85 part. 282, Sorano foglio 7 part. 87 sub. 1".
Tali beni, facenti parte del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva n. 168/2018 R.G.E.I., sono costituiti rispettivamente da: magazzino nel comune di Pitigliano di superficie utile 74,44 mq; rimessa nel comune di Sorano di superficie utile 420,97 mq oltre corte esclusiva di 2.212,00 mq; rimessa nel comune di Sorano di superficie utile 12,22 mq.
Il contratto di affitto prevedeva una durata di 15 (quindici) anni, a partire dalla data di stipula, e quindi fino al 11/05/2029; il canone annuale era fissato in € 300,00 (euro trecento/00) da pagarsi posticipatamente in un'unica soluzione entro il 1 maggio di ciascun anno. Nel contratto è scritto che per il canone di affitto era stato fatto riferimento alle tabelle dell'equo canone di fondi rustici stabilite dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto.
Nel contratto non esistono clausole inerenti il suo rinnovo alla scadenza, ne termini per la disdetta; al punto 3) è scritto che al termine dell'affitto, l'affittuario dovrà riconsegnare i terreni, le scorte e quant'altro oggetto del contratto, liberi da cose e persone di sua proprietà, nella libera e piena disponibilità. Al punto 5) del contratto di affitto è detto che per tutto quanto non espressamente previsto nel contratto di affitto, è fatto rimando alla Legge n. 203/1982; in particolare tale legge, all'art. 4, stabilisce che in mancanza di disdetta di una delle parti, da comunicare almeno un anno prima della scadenza del contratto con lettera raccomandata, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per un periodo minimo di 15 anni per l'affitto ordinario, e di 6 anni per l'affitto particellare.
Il presente contratto di affitto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Grosseto – Follonica in data 26/05/2014 al n. 1161 serie 3T; il verbale di pignoramento immobili è del 26/09/2018, ed è stato trascritto con formalità n. 10483 il 29/10/2018.

Via Tagliamento 18, 58100 Grosseto – Tel. 3291147466 – Fax 0564424632
C.F. SRTLNZ72M18E202O – P. I.V.A. 01311170532
e-mail: lorenzo_sartini@virgilio.it
e-mail certificata: lorenzo.sartini@ingpec.eu

Firmato Da: SARTINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6751cb1fd269a3840745f1f62f4d31d8

Il Quesito 9 della relazione peritale che recita "***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*" è così integrato:

Alla data dei sopralluoghi, risultavano liberi e nella piena disponibilità del debitore esecutato i segenti beni:

- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 85, particella 145, e costituita da appartamento per civile abitazione posto in località Case Rocchi snc;
- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 7, particella 87, subalterno 2, e costituita da appartamento per civile abitazione posto in nucleo Cerretino snc.

Per quanto concerne gli altri beni oggetto della procedura esecutiva, ovvero:

- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al foglio 32, particella 821, subalterno 2, e costituita da un magazzino posto in via Vignoli snc;
- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 85, particella 282, e costituita da una rimessa con corte esclusiva posta in località Case Rocchi snc;
- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 7, particella 87, subalterno 1, e costituita da una rimessa posta in nucleo Cerretino snc;

risultano facenti parte dei beni locati con contratto di locazione al sig. , nato a , codice fiscale , in virtù del contratto di affitto ai sensi della Legge n. 203 del 03/05/1982 registrato a Grosseto il 26/04/2014 al n. 1161 Serie 3; **la durata del contratto è stata stabilita in anni 15, a partire dal 12 maggio 2014 fino al 11 maggio 2029.** Il contratto di affitto non contiene clausole specifiche relative al rinnovo o alla disdetta, facendo riferimento a quanto previsto dalla L. 203/1982.
Da quanto sopra riportato si evince che alla data del pignoramento (atto di pignoramento immobiliare del 26/09/2018 e trascritto in data 29/10/2018), il contratto di locazione era già in essere.

Per la valutazione della congruità del canone di locazione, occorre preliminarmente considerare che con sentanza n. 318/2002 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della L. 203/1982, ovvero la determinazione dei canoni di affitto agrari basati sulle tabelle per l'equo canone determinate dalla Commissione tecnica provinciale, ed il fatto che, anche in caso di revisione degli estimi catastali, per la determinazione del canone di affitto occorre fare riferimento al reddito dominicale stabilito a norma del Regio Decreto-Legge 4 aprile 1939 n. 589, convertito dalla Legge 26/06/1939 n. 976. La sentenza si basa sul fatto che *"il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti ed attendibili, e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicchè non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera e tale da perseguire la finalità dell'instaurazione di equi rapporti sociali"*.

Per la valutazione della congùruità del canone di affitto, è stato fatto riferimento alle banche dati di CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria; in particolare sono stati presi in considerazione i risultati riportati sulle pubblicazioni "Indagine sul mercato degli affitti in Italia – Rapporto regionale" per gli anni dal 2013 al 2019 oltre alle tabelle dei valori fondiari e canoni di affitto sempre per le annualità comprese tra il 2013 ed il 2019.
I rapporti regionali, con riferimento alla regione Toscana ed alla provincia di Grosseto nello specifico, mettono in evidenza un mercato, sia della compravendita, sia degli affitti, piuttosto statico, con modesti mutamenti e valori decrescenti nel tempo, a partire dal 2013 fino al 2019. Tale situazione è ben sintetizzata

Via Tagliamento 18, 58100 Grosseto – Tel. 3291147466 – Fax 0564424632
C.F. SRTLNZ72M18E202O – P. I.V.A. 01311170532
e-mail: lorenzo_sartini@virgilio.it
e-mail certificata: lorenzo.sartini@ingpec.eu

Firmato Da: SARTINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6751cb1fd269a3840745f1f62f4d31d8

nelle tabelle dei canoni di affitto dei terreni, sempre pubblicate da CREA e consultabili sul sito internet https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario#tab_1, dalle quali sono stati estrapolati i seguenti dati relativi ai canoni di affitto agrari annuali minimi e massimi per ettaro, per contratti in deroga di terreni seminativi, per il territorio omogeneo "Colline litoranee di Grosseto":

Anno	Canone di affitto minimo €/ha	Canone di affitto massimo €/ha
2013	200	450
2014	200	400
2015	200	350
2016	200	350
2017	200	350
2018	180	300
2019	180	300

Nel caso in esame, occorre tenere in considerazione che i terreni oggetto di affitto sono in una zona più interna del territorio della provincia di Grosseto, e quindi si ritiene corretto assumere un valore unitario inferiore rispetto a quello riportato nella tabella per l'anno 2014 nel caso dei contratti in deroga per il territorio "Colline litoranee di Grosseto"; ammettendo un coefficiente di penalizzazione del 30%, si ottiene che i valori minimo e massimo variano da 140 €/ha a 280 €/ha.
Assumendo come valore unitario del canone di affitto il valore minimo, tenuto conto che la superficie complessiva è pari a ha 2.75.50, si determinerebbe che il canone di affitto annuo per i terreni oggetto del contratto è dato da:
Canone di affitto annuo = 140 x 2,7550 = 385,70 €/anno

Occorre inoltre tenere in considerazione che oltre ai terreni, erano dati in affitto anche gli immobili con destinazione magazzino e rimessa; in particolare il manufatto a destinazione rimessa censito al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 85 part. 282 di superficie utile 420,97 mq oltre corte esclusiva di 2.212,00 mq è confinante con le particelle 187, 188, 192, 257, costituendo pertanto, anche per la sua superficie, una chiara utilità aggiuntiva ai terreni, in quanto utilizzabile quanto meno come ricovero attrezzi e macchinari. Anche le altre unità immobiliari, seppure di minore superficie, costituiscono comunque delle utilità aggiuntive ai terreni dati in affitto, e pertanto si ritiene corretto tenere conto anche di questi elementi positivi nella valutazione della congruità del canone di affitto.

Pertanto, considerato la consistenza degli immobili dati in affitto, le componenti positive e negative dei beni, tenuto conto che il richiamo all'art. 9 Tabelle per l'equo canone della L. 203/1982 per la determinazione del canone di affitto dei fondi agricoli è stata dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 318/2002, assumendo come riferimento i valori dei canoni di affitto agrari annuali minimi e massimi per ettaro, per contratti in deroga di terreni seminativi per le colline litoranee di Grosseto per l'anno 2014 (fonte CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), introdotto un coefficiente di penalizzazione con riduzione del valore del 30% per tenere in considerazione che i terreni sono in area interna, valutato che oltre ai terreni erano compresi nel contratto di affitto anche degli edifici che per destinazione d'uso e superfici calpestabili sono da considerare utilità positive aggiuntive ai terreni, **si ritiene che il canone di locazione stabilito in € 300,00 annue, SIA DA RITENERSI NON CONGRUO ai sensi ex art. 2923 C.C..**

Si allega alla presente copia del contratto di locazione.

Grosseto, 26 luglio 2021

Con osservanza
IL C.T.U.
Ing. Lorenzo Sartini
(firmato digitalmente)

Via Tagliamento 18, 58100 Grosseto – Tel. 3291147466 – Fax 0564424632
C.F. SRTLNZ72M18E202O – P. I.V.A. 01311170532
e-mail: lorenzo_sartini@virgilio.it
e-mail certificata: lorenzo.sartini@ingpec.eu

Firmato Da: SARTINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6751cb1fd269a3840745f1f62f4d31d8