

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

al Dott. FRANCESCO FONTANA
G. E. nella procedura d'esecuzione immobiliare

n. 401/2016 R.E.

promossa da

[REDACTED]

con Avv. Roberto BOCCHINI

contro

[REDACTED]

con Avv. Guido FACCIOLO

relativa agli immobili in Com. di Erbé, via Castelletto:

C.T. fg. 10 - m.n. 407 (pertinenza) - C.E.U. - m.n. 407 sub 1-2-3-4-5-6 (edifici) (L1)

C.T. fg. 10 - m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406 (fondo agricolo) (L2)

C.T. fg. 11 - m.n. 27 e 261-287 (pertinenze) - C.E.U. m.n. 261 sub 1-287 (edifici) (L3)

e agli immobili in Com. di Trenzuelo, via Carrare:

C.T. fg. 27 - m.n. 54-146 (pertinenze) - C.E.U. m.n. 54 sub 1-2, 146 sub 1-2-3 (L4)

data del pignoramento 18/05/2016

data udienza **10/05/2017**

Oggetto: relazione supplementare e integrativa sullo stato effettivo del fondo circa l'adempimento degli obblighi di coltivazione in capo all'affittuario in relazione al disposto di cui all'art. 2923, c. 3° CC - richiesta del G.E. Dott. Francesco Fontana all'udienza del 03/03/2017

Con la presente il sottoscritto ing. Nereo Ferrarese, in qualità di C.T.U. nella procedura d'esecuzione immobiliare sopra evidenziata, in riferimento a quanto premesso al punto 0.3.2 – *Contratti di locazione e contratti incidenti sull'attitudine edificatoria* e a quanto riportato al punto 1.5 – *Stato di possesso* della perizia di stima, con successiva richiesta di specificare lo stato effettivo del fondo in relazione al disposto dell'art. 2923 - c. 3° CC, trasmette le richieste formali integrazioni.

Si ritiene opportuno premettere le seguenti considerazioni:

- Il riferimento all'art. 2923 - comma 3° CC circa la congruità del canone dei contratti di locazione per l'opposizione nella procedura esecutiva n. 401/2016 R.E. è sintetizzato a pag. 23 della perizia d'estimo al punto 1.5 - *Stato di possesso* con l'affermazione peritale che "Il contratto d'affitto dell'01/10/2015 è congruo e quindi opponibile, salvo verifica della connessione con la conduzione del fondo agricolo oggetto del contratto."
- La successiva osservazione sempre a pag. 23 *"Salvo il merito, si rileva che il giudizio di congruità complessiva espresso dal sottoscritto CTU dovrà essere verificato con la quota di canone effettivamente attribuita agli edifici di via Castelletto nord (fg. 10) e in ragione della rendita attesa in base al valore d'estimo o di aggiudicazione, fermo restando il diritto dell'acquirente di disdire il contratto liquidando le annualità d'affitto residue o contestando la corretta conduzione del fondo agricolo nelle forme consentite dalla legge."* è riferita non solo alla



verifica di congruità del canone contrattuale, ma anche all'eventuale risoluzione dei contratti validi e ritenuti opponibili in base alle leggi vigenti (in particolare, il cenno all'obbligo di corretta conduzione del fondo fa riferimento al 2° comma dell'art. 5 della Legge 03.05.1982 n. 203 - *Norme sui contratti agrari.*)

- Lo scenario di riferimento alla conduzione del fondo agricolo oggetto dei contratti d'affitto riportati al punto 0.3.2 – *Contratti di locazione e contratti incidenti sull'attitudine edificatoria* della perizia d'estimo appare indefinito e incongruo senza l'accertamento della proprietà e della conduzione della stalla di circa m² 1.700 costruita nel 1978 sul m.n. 408 del fg. 10 CT del Com. di Erbè a nord est della corte Castelletto e a sud est del fondo nord oggetto dei contratti.

Ciò premesso, per la richiesta integrazione, si espone quanto segue:

- a) per quanto riguarda il fondo agricolo di villa Castelletto, riportato in CTU come LOTTO N. 2 e composto dall'intero fondo nord di ha 1.79.47 e dal vigneto di ha 0.69.38, per complessivi ha 2.48.85 - pari a circa 8,3 campi veronesi, considerato il canone annuo di riferimento 2014/16 pari a 270 €/campo, il contratto è congruo fino all'importo di $(270,00 \text{ €/campo/anno} \times 8,295 \text{ campi} \times 2/3 \text{ coef. ex art. 2923, comma 3° CC}) = \text{€/anno } 1.493,10$, quindi il canone d'affitto di €/anno 3.500,00 del fondo agricolo della villa Castelletto per il contratto dell'01/10/2015 è congruo, mentre per i contratti del 15/02/2014 e del 10/01/2015 (limitati al fondo nord) l'importo congruo sarebbe stato di $(270,00 \text{ €/campo/anno} \times 5,9824 \text{ campi} \times 2/3 \text{ coef. ex art. 2923, comma 3° CC}) = \text{€/anno } 1.076,83$ e quindi tali contratti col canone di €/anno 1.000,00 non risulterebbero congrui;
- b) per quanto riguarda l'abitazione economica (A/3) di villa Castelletto, riportata come parte del LOTTO N. 1 e composta dal m.n. 407 sub 2 e in parte utilizzata e utilizzabile per l'uso proprio di abitazione, adottando il saggio di capitalizzazione (*rendita*) del 4,2% sul valore stimato dell'immobile di € 78.685,96, il contratto è congruo fino all'importo di $(78.685,96 \text{ valore} \times 0,042 \text{ rendita} \times 2/3 \text{ coef. ex art. 2923, co. 3° CC}) = \text{€/anno } 2.203,21$; quindi il canone d'affitto di €/anno 3.500,00 del fondo agricolo della villa Castelletto non risulta congruo per il contratto dell'01/10/2015, poiché il canone minimo complessivo risulta pari a € $(1.493,10 + 2.203,21) = \text{€ } 3.696,31 > 3.500,00$, salvo dimostrare (con valido piano aziendale e anche sotto il profilo erariale) la connessione dell'abitazione economica con la conduzione del fondo e quindi una rendita del fabbricato compresa in quella del fondo agricolo e in sostanza l'impossibilità d'utilizzo dell'abitazione come unità indipendente (ex fabbricati rurali per l'erario);
- c) nel caso in cui l'abitazione economica venisse riconosciuta connessa alla coltivazione del fondo e risultasse declassabile a fabbricato rurale, l'estensione del contratto alle altre abitazioni e rustici del compendio deve seguire la medesima verifica, salvo dimostrare (sempre con valido piano aziendale e riscontro erariale) la connessione con la conduzione del fondo e quindi una rendita compresa in quella del fondo agricolo; ove tale condizione non risultasse comprovata, la quota del canone minimo riferibile alla congruità complessiva del contratto dell'01/10/2015 per le abitazioni e rustici del compendio, adottando la rendita ridotta di 3,6% per abitazioni A/4 e A/5 e rustici C/2, risulta la seguente:
 - m.n. 407 sub 1/5/6 (L1) canone min. $(14.069,00 \times 0,036 \times 2/3) = \text{€ } 337,66$



- m.n. 407 sub 3/4 (L1) canone min. $(29.700,95 \times 0,036 \times 2/3) =$ € 712,82
- m.n. 261 sub 1 (L3) canone min. $(16.274,69 \times 0,036 \times 2/3) =$ € 390,59
- m.n. 287 (L3) canone min. $(17.670,18 \times 0,036 \times 2/3) =$ € 424,08
- m.n. 54 sub 1/2 (L4) canone min. $(15.836,56 \times 0,036 \times 2/3) =$ € 380,08
- m.n. 146 sub 1/2/3 (L4) canone min. $(11.946,31 \times 0,036 \times 2/3) =$ € 286,71

con canone annuo minimo totale di € 2.531,94

a fronte del canone annuo disponibile per la congruità, al netto del solo fondo agricolo costituito dal LOTTO N. 2, pari a € (3.500,00 - 1.493,10) = € 2.006,90

Il cenno alla verifica della congruità anche all'esito di un sostanziale aumento del prezzo d'aggiudicazione degli edifici non ha rilevanza nel caso in esame.

Per quanto riguarda lo stato del compendio, confermando integralmente quanto riportato nella CTU, si rileva - salvo il merito e impregiudicato l'accertamento della proprietà della stalla sul m.n. 408 - che la risoluzione del contratto per la parte interessata dalla procedura sottoposta al contratto d'affitto verificato congruo e confermato opponibile potrà eventualmente essere richiesta secondo quanto riportato al 2° comma dell'art. 5 - *Recesso dal contratto di affitto e casi di risoluzione* della Legge 03.05.1982 n. 203 - *Norme sui contratti agrari*, che com'è noto dispone:

La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di sub concessione.

In base alle norme sui contratti agrari, l'obbligo di normale e razionale coltivazione del fondo e l'obbligo di conservazione e manutenzione del fondo medesimo possono riguardare i seguenti aspetti della procedura esecutiva in esame:

- d) per quanto concerne il fondo agricolo di villa Castelletto, composto dal fondo nord di ha 1.79.47 e dal vigneto di ha 0.69.38, può o poteva essere contestata la mancata pluriennale cura e potatura del vigneto o il mancato rispetto delle norme di spargimento di materiali di risulta e/o rifiuti e liquami nell'eventualità di anomala caratterizzazione del terreno del fondo nord (parte nord est), salvo dare atto che il vigneto risulta all'attualità regolarmente potato (come da allegata documentazione fotografica), che il fondo nord e lo stesso vigneto possono essere ritenuti in attesa dell'esecuzione delle normali operazioni di coltivazione stagionali e salvo bonifica o presidio d'eventuali anomalie del terreno accertate a seguito delle evidenze visibili in sito e documentate dalle foto allegate;
- e) per quanto concerne gli edifici di villa Castelletto e gli altri fabbricati elencati come fondo rustico nei contratti d'affitto, ai conduttori potrebbe essere contestato quanto loro compete circa il mancato presidio della manutenzione ordinaria dell'impermeabilizzazione delle coperture degli edifici, la mancata cura delle pertinenze con particolare riguardo allo scolo e drenaggio dei terreni per ridurre l'ammaloramento di muri e intonaci, salvo ripresa delle infiltrazioni delle coperture ancora in sesto e riordino delle pavimentazioni e cura delle aree scoperte delle pertinenze e salvo l'eventuale aggravamento dello scadente o pessimo stato generale degli edifici visibile in sito e documentato dalle foto allegate.



Il cenno all'eventuale recesso contrattuale tramite liquidazione delle annualità d'affitto residue fa riferimento a consuetudini che com'è noto presuppongono l'accordo tra le parti.

Lo stato attuale dei luoghi - documentato con le foto allegate e salvo rilevare ulteriori aggiornamenti ove ritenuto necessario - conferma l'andamento stagionale delle cure del fondo agricolo, l'esecuzione di operazioni di potatura del vigneto e la presenza di materiale d'apporto (a vista costituito da limo argilloso con frammenti rifiuti e residui di plastica) sulla parte nord est (fg. 10, m.n. 58) del fondo nord, senza significative modifiche del contesto dello stato dei luoghi già descritto nella perizia tecnica di stima.

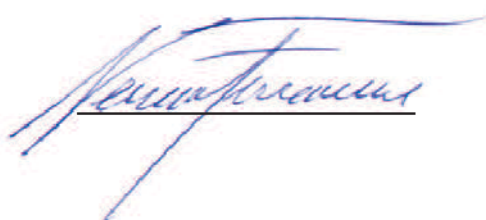
Firmato digitalmente da

Nereo Ferrarese

CN = Ferrarese Nereo
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Verona/80015800230
C = IT

Il C.T.U.

Dott. Ing. Nereo Ferrarese



Verona, 21 Marzo 2017.

Dott. Ing. Nereo Ferrarese – via Paride, 58 – 37053 Cerea (VR)
telefono e telefax: 0442/80087 – e.mail: nereofer@tin.it





foto 1 – Corte Castelletto, prospetto sud (visto da sud est) - il vigneto (Lotto n. 2 parte) a sud dell'abitazione padronale e parti rustiche (Lotto n. 1) risulta essere stato regolarmente potato e in attesa delle cure stagionali con riordino degli stanti in cemento.



foto 2 - Scorcio della parte sud ovest del vigneto



foto 3 - Scorcio della parte sud est del vigneto



foto 4 - Scorcio del prospetto sud dell'abitazione e di parte dei rustici della corte Castelletto



foto 5 - Prospetto ovest dell'ex Chiesetta visto da sud ovest





foto 6 – Corte Castelletto, prospetto nord (visto da nord) - il fondo nord (Lotto n. 2 parte) a nord dell'abitazione padronale e parti rustiche (Lotto n. 1) risulta essere in attesa delle cure stagionali; l'edificio a sinistra nella foto è la stalla costruita nel 1978 sul m.n. 408.



foto 7 - La zona nord est del fondo nord (m.n. 58) vista da ovest (m.n. 57)



foto 8 - Particolare del m.n. 58 con evidenze d'apporto di limo argilloso con materia plastica



foto 9 - Vista da sud del limite tra il m.n. 57 (sx) e il m.n. 58 (dx) con materiale d'apporto



foto 10 - Vista da nord del fosso Parecchie, probabile provenienza del materiale d'apporto





foto 11 – Prospetto sud (visto da sud est) dell’abitazione a sud di via Castelletto - parte della schiera al centro della foto, tra il tubo di gronda e il rudere senza copertura, distinta al fg. 11, m.n. 261 sub 1 del CEU di ERBÉ e costituente parte del Lotto n. 3 della CTU.



foto 12 - Prospetto nord dell’abitazione a sud di via Castelletto a Erbè (L3 - m.n. 261 sub 1)



foto 13 - Prospetto sud dell’abitazione a sud di via Castelletto a Erbè (L3 - m.n. 287)



foto 14 - Prospetto sud dell’abitazione e rustico in via Carrare a Trevenzuolo (L4 - m.n. 54)



foto 15 - Prospetto ovest dell’abitazione e rustici in via Carrare a Trevenzuolo (L4 - m.n. 146)

