

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n. 273/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

a cui sono riunite le seguenti procedure

n. 296/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 297/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 188/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 309/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Paola Salmaso

PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI DI AFFITTO DI CUI ALL'ISTANZA DEL CUSTODE DEL 10.01.2023

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARTA FINCATO

CF: FNCMRT62P60L781D – P. IVA 02151360233 - con studio in VERONA (VR) - via monte cengio n. 1



Sommario

1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PER I QUALI SONO STATE AVANZATE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'OCCUPAZIONE TEMPORANEA/AFFITTO.....	3
Descrizione sintetica	3
Beni in VILLAFRANCA DI VERONA.....	3
Beni in VERONA	8
3) PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI D'AFFITTO DI CUI ALLE ISTANZE.....	10
3.1 - Fonti di informazione	10
3.2 - Parere di Congruità	11
TERRENI AD USO AGRICOLO IN VILLAFRANCA E VERONA di cui alla manifestazione di interesse pervenuta dalla società [REDACTED] di [REDACTED] (per un canone di € 9.880,00/ annualità agraria in corso).....	11
CAPANNONE MAPP. 824 SUB. 1 IN VILLAFRANCA di cui alla manifestazione di interesse pervenuta da [REDACTED] (per un corrispettivo di euro 7.250,00 mensili oltre i.v.a.).....	12

Con disposizioni del 30 Gennaio 2023 il Giudice, Dott. Paola Salmaso, letta l'istanza del custode avv. Castelletti, ritenendo di dover acquisire il parere di congruità dei canoni di affitto di cui all'istanza, demandandava alla scrivente esperto stimatore la valutazione di congruità dei canoni, assegnando termine di giorni 30.

1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 01.02.2023 ed in data 03.02.2023 si eseguivano due sopralluoghi ai beni pignorati siti in Villafranca di Verona e in Verona, previa acquisizione di tutta la documentazione catastale inerente, prendendo atto dello stato di conservazione degli stessi ed eseguendo gli opportuni rilievi fotografici.

Si procedeva quindi all'individuazione delle porzioni di terreni e fabbricati per i quali sono state avanzate manifestazioni di interesse all'occupazione temporanea/affitto, precisamente:

- una prima manifestazione di interesse pervenuta da [REDACTED] [REDACTED] la quale ha per oggetto il fabbricato agricolo/industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona, al **Foglio 40, mapp. 824, sub. 1**; La manifestazione di interesse evidenzia la disponibilità [REDACTED] a godere transitoriamente dell'indicato bene verso il corrispettivo di euro 7.250,00 mensili oltre i.v.a. con la contestuale disponibilità a versare immediatamente sei mensilità anticipate per complessivi euro 43.500,00 con pagamento anticipato anche del successivo semestre;
- una seconda manifestazione di interesse pervenuta dalla [REDACTED] impresa



agricola con sede in Verona, Strada Marzar snc, la quale ha manifestato la disponibilità a condurre per la corrente annata agraria, scadente il giorno 10/11/2023 i seguenti fondi:

- Comune di Villafranca, foglio 40,	
mapp. 58 (frutteto)	ha 1.35.00
mapp. 883 (serre)	mq 10.381
mapp. 89 (orto)	ha 1.42.74
- mapp. 194 (frutteto)	ha 0.57.58
- mapp. 232 (bosco)	ha 0.02.42
- mapp. 195 (frutteto)	ha 0.45.00
- mapp. 196 (frutteto)	ha 0.45.00
- mapp. 5 (frutteto)	ha 4.03.56
- mapp. 914 (frutteto)	ha 1.60.89
- mapp. 10 (frutteto)	ha 1.11.06
- mapp. 911 (frutteto)	ha 0.16.15
- mapp. 913 (frutteto)	ha 4.37.24
- Comune di Verona, foglio 344,	
- mapp. 271	
- mapp. 489 (frutteto)	ha 5.19.05
- mapp. 491 (frutteto)	ha 0.54.75
- mapp. 589 (incolto)	ha 0.04.78
- mapp. 590 (incolto)	<u>ha 0.17.03</u>
(Totali	<u>ha 22.56.06)</u>

La manifestazione di interesse evidenzia la disponibilità della proponente a godere degli indicati fondi per l'annata agraria in corso verso il corrispettivo di euro 120,00/annui per campo veronese per l'annualità agraria, per complessivi euro 9.880,00.

A seguito di indagini di mercato si sono individuati i canoni medi riferibili alla tipologia dei beni in oggetto, procedendo con gli opportuni calcoli per la verifica della consistenza dei beni stessi al fine di parametrare i corrispettivi proposti.

Si espongono di seguito i risultati delle analisi effettuate.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PER I QUALI SONO STATE AVANZATE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'OCCUPAZIONE TEMPORANEA/AFFITTO

Descrizione sintetica

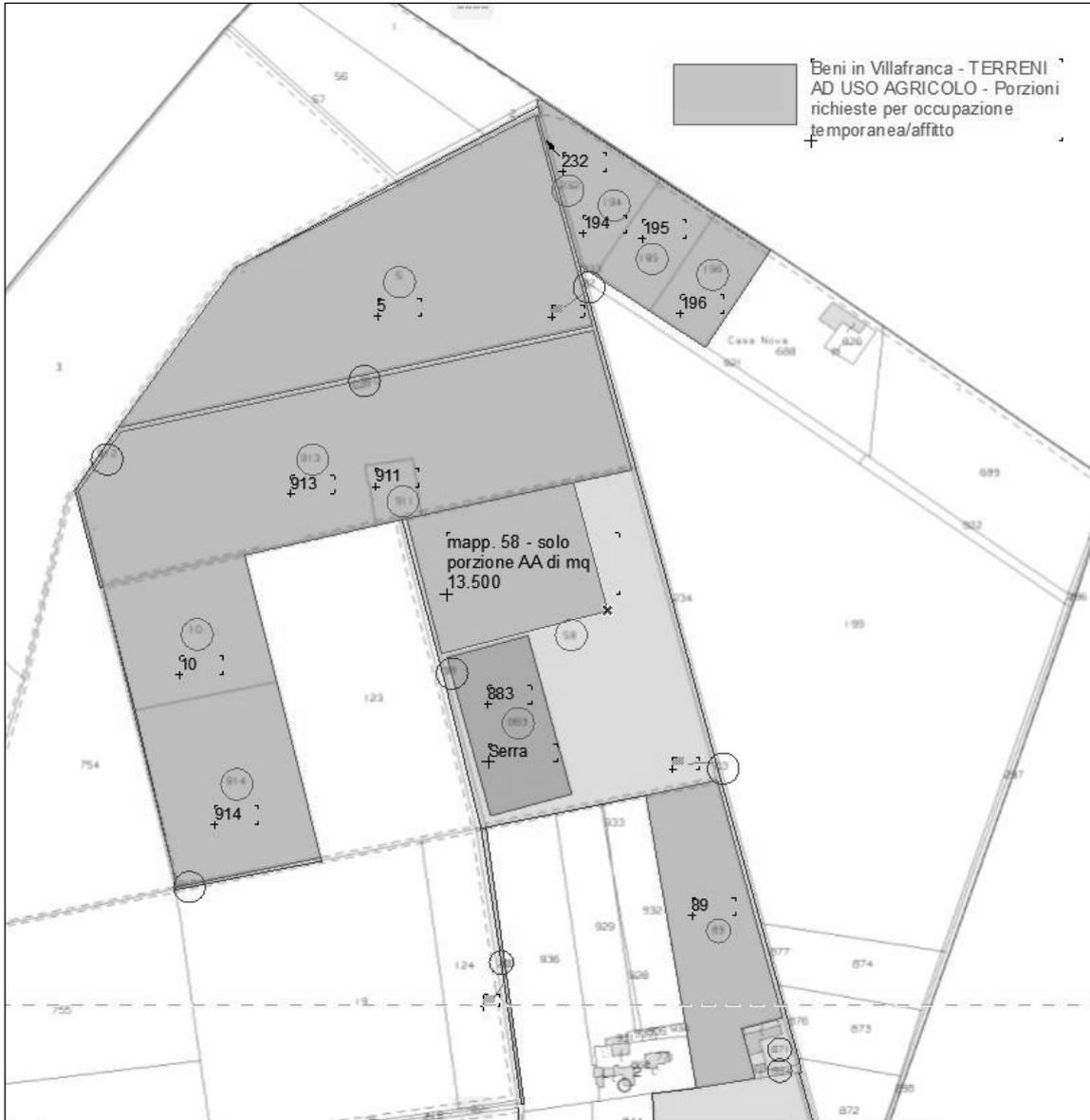
Beni in VILLAFRANCA DI VERONA

Trattasi di parte del compendio pignorato costituita da appezzamenti di terreno ad uso agricolo (**mapp.58 porzione AA-89-194-232-195-196-5-914-10-911-913**) per una superficie catastale di ha 15.56.64, oltre ad una serra (**mapp. 883 CEU – 883 CT**) di superficie catastale di mq 8.200 (sup. erroneamente indicata nella manifestazione di interesse in mq 10.381) ed al principale corpo di fabbrica costituito da un capannone con celle frigo (**mapp. 824 sub. 1 CEU**) la cui superficie è di circa mq 5280 per il piano terra, di circa mq 630 per tettoie in aderenza e mq 322 per locali a piano primo, questi ultimi costituiti da un gruppo di vani ad uso ufficio e da un locale ad uso deposito.

Sui terreni, individuati graficamente nel sottostante stratto di mappa, sono presenti colture a frutteto



(pesche e kiwi), dotate di reti antigrandine a protezione, e colture a ortaggi (mapp. 89-883); sul mapp. 89 sono posizionate serre a tunnel con strutture metalliche e coperture in polietilene, queste ultime assai deteriorate; sul mapp. 883 insiste una serra con struttura in metallo e coperture, anch'esse assai deteriorate, in polietilene.





*Vista satellitare del mapp. 89 CT fg. 40
Comune di Villafranca di Vr dove sono
presenti serre a tunnel con coperture
fortemente deteriorate e ripresa
fotografica effettuata nel corso del
sopralluogo*



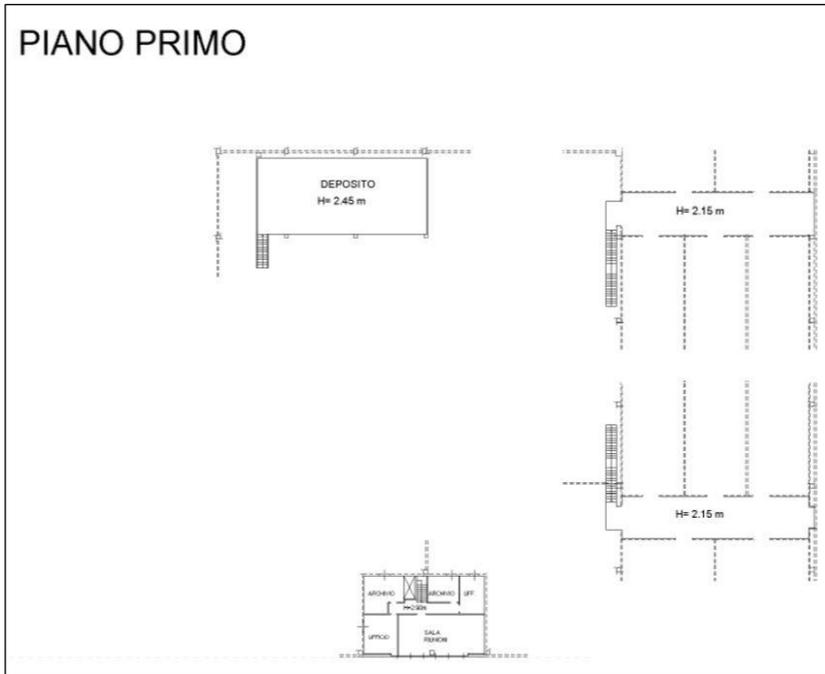


Vista satellitare del mapp. 883 CEU-CT fg. 40 Comune di Villafranca di Vr dove è presente una serra con coperture fortemente deteriorate e riprese fotografiche effettuate nel corso del sopralluogo



I terreni sono irrigui, con giacitura piana, e risultano prossimi alle principali reti viarie di comunicazione; sono presenti impianti specifici di irrigazione per le colture orticole.





Il capannone si presenta in discreto stato manutentivo, con altezza interna rilevata a piano terra di m 6,75. Nel corso dei sopralluoghi il [REDACTED] ha fatto presente che solo una cella frigo è funzionante.

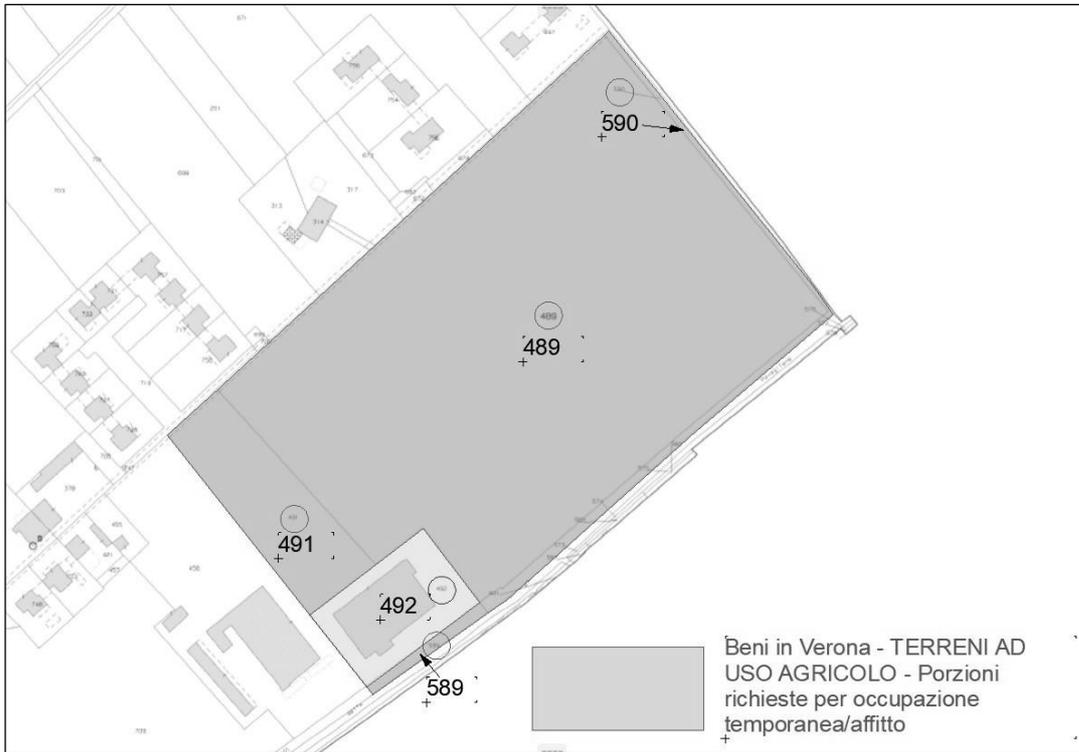
Beni in VERONA

Trattasi di parte del compendio pignorato costituita da appezzamenti di terreno ad uso agricolo (**mapp. 489-491-589-590**) per una superficie catastale di ha 5.95.61. Si precisa che il mapp. 271 citato nella manifestazione di interesse è stato soppresso a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/06/2011 Pratica n. VR0261822 in atti dal 17/06/2011 presentato il 16/06/2011 (n. 261822.1/2011) e attualmente corrisponde ai mapp. 589-590.

Sui terreni, individuati graficamente nel sottostante stratto di mappa ed estratto satellitare da Google maps, sono presenti colture a frutteto (pesche mapp. 489-491), dotate di reti antigrandine a protezione; il mapp. 589 è, di fatto, una porzione del cortile prospiciente la strada antistante il capannone mapp. 492, quest'ultimo non oggetto della manifestazione di interesse; il mapp. 590 costeggia l'appezzamento a frutteto sui lati Sud e Est

- mapp. 271	
- mapp. 489 (frutteto)	ha 5.19.05
- mapp. 491 (frutteto)	ha 0.54.75
- mapp. 589 (incolto)	ha 0.04.78
- mapp. 590 (incolto)	<u>ha 0.17.03</u>
Totale	ha 5.95.61





3) PARERE DI CONGRUITA' DEI CANONI D'AFFITTO DI CUI ALLE ISTANZE**3.1 - Fonti di informazione**

Per i terreni ad uso agricolo si è fatto riferimento ai dati relativi ai canoni annui di affitto nel 2021 pubblicati dal CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria del Ministero dell'agricoltura - reperibili all'indirizzo web <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>

Tra i dati si sono selezionate in particolare le voci sotto evidenziate operando una media ponderale in relazione allo stato dei luoghi.

Tabella 2 - Esempi di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)		
	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
VENETO		
Contratti in deroga per seminativi con titoli nel veneziano	300	900
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR)	600	900
Contratti in deroga per seminativi a Motta di Livenza (TV)	400	600
Contratti in deroga per seminativi nel bellunese	85	300
Contratti in deroga per seminativi di pianura (VI)	150	700
Contratti in deroga per seminativi con PAC (RO)	600	900
Contratti in deroga per il tabacco in provincia di Verona	900	1.250
Accordi verbali per colture foraggere (TV)	150	250
Contratti in deroga per prati nel bellunese	40	170
Contratti in deroga per prati irrigui a Cittadella (PD)	400	750
Contratti in deroga per prati (VI)	220	400
Contratti in deroga per orticole a Chioggia (VE)	700	1.100
Contratti per orticole a ciclo annuale a Badia Polesine (RO)	900	1.200
Orticole nel Polesine orientale	900	1.300
Contratti in deroga per pescheti nella pianura veronese	1.000	1.500
Vigneti DOC nei Colli Euganei (PD)	950	2.200
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Valdobbiadene (TV)	4.000	8.000
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Conegliano (TV)	3.500	6.000
Vigneti DOC Prosecco nella pianura di Treviso	1.700	3.000
Contratti in deroga per vigneti a Portogruaro (VE)	1.000	3.000
Contratti in deroga per vigneti zona Soave (VR)	1.200	2.000
Contratti in deroga per vigneto nei Colli Berici (VI)	600	1.100

Per il capannone in Villafranca mapp. 824 CEU si è fatto riferimento ai valori OMI 1° semestre 2022 relativo a Valori di locazione di Capannoni tipici a destinazione produttiva in ottimo stato conservativo che esprimono un minimo di € 2,3/mq x mese ed un massimo di € 3,2/mq x mese, per la zona zona extraurbana R1, ed un minimo di 3,4/mq x mese ed un massimo di € 4,2/mq x mese per la zona periferica D4 dove è posto l'immobile; considerando che il capannone in oggetto ha categoria catastale D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola), con caratteri tipologici che per le loro caratteristiche sono tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruiti, si è ritenuto di parametrare i valori di locazione a quelli inferiori relativi alla zona extraurbana R1.



3.2 - Parere di Congruità

TERRENI AD USO AGRICOLO IN VILLAFRANCA E VERONA di cui alla manifestazione di interesse pervenuta dalla [REDACTED] (per un canone di € 9.880,00/ annualità agraria in corso)

Per quanto attiene alle **colture a frutteto** si osserva che queste sono presenti solo sui seguenti mappali:

in Comune di Villafranca

- mapp. 58 (porzione AA - frutteto)	ha 1.35.00
- mapp. 5 (frutteto)	ha 4.03.56
- mapp. 914 (frutteto)	ha 1.60.89
- mapp. 10 (frutteto)	ha 1.11.06
- mapp. 911 (frutteto)	ha 0.16.15
- mapp. 913 (frutteto)	ha 4.37.24

in comune di Verona

- mapp. 489 (frutteto)	ha 5.19.05
- mapp. 491 (frutteto)	ha 0.54.75

TOTALE a frutteto ha 18.37.70

i cui canoni, sulla base dei valori tratti dai dati pubblicati dal CREA, oscillano da un minimo di € 1.000 ha/anno ad un massimo di € 1.500 ha/ anno, per un totale di:

- canone annuo minimo frutteto € 1.000 x ha 18,3770	€ 18.377,00
- canone annuo massimo frutteto € 1.500 x ha 18,3770	€ 27.565,50

I restanti **mapp.** 194-195-196 in Comune di Villafranca sono **a nudo o a riposo**, come risulta consultando il fascicolo AVEPA e gli estratti satellitari; sui mapp. 883-89 in Villafranca sono presenti serre per la coltivazione degli ortaggi le cui coperture in polietilene sono fortemente danneggiate; si ritiene di assimilare il valore del canone per tali mappali a seminativi nella più vicina zona di riferimento territoriale (pianura di Legnago).

in Comune di Villafranca

- mapp. 194 (a nudo)	ha 0.57.58
- mapp. 195 (a nudo)	ha 0.45.00
- mapp. 196 (a nudo)	ha 0.45.00
- mapp. 883 (serre)	ha 0.82.00
- mapp. 89 (orto)	ha 1.42.74

TOT. parziale assimilati a seminativi ha 3.72.32

Infine si ritiene di individuare un canone assimilabile alle colture a seminativo anche per le particelle che non interessano direttamente la produzione vegetale, ma che tuttavia sono necessarie all'azienda quali: il mappale 232 in Villafranca e il mapp. 590 in Verona, che sono funzionali a transitare o costeggiare gli appezzamenti, nonché il mapp. 589 in Verona che è, di fatto, parte del cortile antistante al capannone insistente sul mapp. 492 risultando adatto al transito:

In Comune di Villafranca

- mapp. 232 (percorso)	ha 0.02.42
------------------------	------------

In Comune di Verona

- mapp. 589 (incolto)	ha 0.04.78
-----------------------	------------



- mapp. 590 (incolto) ha 0.17.03
TOT. parziale assimilati a seminativi ha 0.24.23

TOTALE assimilati a seminativi ha 3.96.65

i cui canoni, sulla base dei valori tratti dai dati pubblicati dal CREA, oscillano da un min di € 600 ha/anno ad un massimo di € 900 ha/ anno, per un totale di:

- canone annuo minimo per tipo a seminativo € 600 x ha 3.9665 € 2.279,90

- canone annuo massimo per tipo a seminativo € 900 x ha 3.9665 € 3.569,85

Sulla base dei conteggi sopra esposti il congruo valore dei canoni per gli appezzamenti ad uso agricolo di cui alla manifestazione di interesse si attesta tra un minimo di € 20.656,90 ed un massimo di € 31.135,35 annui; poichè l'annata agraria (che va dal 11 novembre al 10 novembre dell'anno successivo) è già inoltrata si può ipotizzare un deprezzamento nell'ordine del 30% pervenendo a:

. canone minimo fondi agricoli in Villafranca e in Verona.....€ 14.459,83

- canone massimo fondi agricoli in Villafranca e in Verona€ 21.794,75

sino al 10 novembre 2023

Considerando che il canone proposto nella manifestazione di interesse è di € 9.880,00 sino al termine dell'annata agraria al 10.11.2023, si ritiene che lo stesso **non sia congruo** se rapportato ai valori sopra individuati.

Si osserva, tuttavia, che la conduzione dei fondi può comunque favorire il buon mantenimento delle colture a fruttetto - provvedendo alle necessarie irrigazioni, ai trattamenti fitosanitari e alla gestione delle reti antigrandine - e limitare la crescita spontanea di erbe infestanti. Si osserva inoltre che il breve orizzonte temporale riferito alla manifestazione di interesse non può consentire una adeguata e conveniente programmazione degli interventi necessari ad una razionale conduzione e mantenimento dei fondi, sicchè il canone proposto, anche se inferiore ai valori individuati, può risultare adeguato alla situazione che si prospetta.

Si demanda all'Ill.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di consentire l'utilizzo dei terreni nell'ottica di un mantenimento minimo della situazione, facendo presente che eventuali contratti in deroga andrebbero siglati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di evitare che gli accordi vengano convertiti in un normale contratto agrario, soggetto alla disciplina dettata dalla Legge 203/1982.

CAPANNONE MAPP. 824 SUB. 1 IN VILLAFRANCA di cui alla manifestazione di interesse pervenuta da [REDACTED] (per un corrispettivo di euro 7.250,00 mensili oltre i.v.a.)

Il capannone **mapp. 824 sub. 1 CEU** presenta superfici principali di circa mq 5280 per il piano terra e mq 322 per locali a piano primo (gruppo di vani ad uso ufficio e da un locale ad uso deposito) e di circa mq 630 per tettoie in aderenza. Per il calcolo della superficie commerciale si adotta coeff. 1 per i vani principali e 0,1 per le tettoie in aderenza, pervenendo:

Superficie commerciale mapp. 824/1 (mq 5280 + mq 322 + mq 630*0,1).....mq 5.665 circa



Applicando i valori OMI 1° semestre 2022 di locazione per Capannoni tipici in ottimo stato conservativo posti in zona extraurbana R1 del Comune di Villafranca di Verona - minimo di € 2,3/mq x mese massimo di € 3,2/mq x mese - si perviene a:

- **canone minimo capannone mapp. 824/1** (mq 5.665 x € 2,3/mese)..... € **13.029,50 + IVA/mese**
- **canone massimo capannone mapp. 824/1** (mq 5.665 x € 3,2/mese)..... € **18.128,00 + IVA/mese**

Considerando che il canone proposto nella manifestazione di interesse è di € 7.250/mensili + IVA, si ritiene che lo stesso non sia congruo se rapportato ai valori sopra individuati; il canone proposto risulterebbe altresì vile essendo inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo come sopra individuato in misura minima.

Verona, 15 Febbraio 2023

Il Perito Estimatore
Marta Fincato architetto

