

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. Dott.ssa MANUELA ELBURGO

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 968/2013 R.Es. -

\*\*\* \*\*

### (INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE)

#### CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED], in persona del  
legale rappresentante, Sig. [REDACTED] Via  
[REDACTED]

rappresentata e difesa

dall'Avv. **Alberto Mazzucato**

#### CREDITORE INTERVENUTO

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PD)**

**SOC. COOP.**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Piove di Sacco (PD), Via A. Valerio n. 78,  
Codice Fiscale 00311340285, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità  
prevalente n. A162413, iscritta al registro delle imprese di Padova al n. 2943,

rappresentata e difesa

dall'Avv. **Luca Filipponi**

#### CREDITORE INTERVENUTO

**ITALFONDO S.P.A.**, in persona del Dott. Michele Bortoli, con sede in  
Roma, Via Carucci, 131, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro  
delle Imprese di Roma 00399750587, partita IVA 00880671003, società  
autorizzata all'esercizio dell'attività finanziaria ai sensi dell'art. 107 del  
D.Lgs. 385/93, iscritta al n. 31725 dell'Elenco Generale degli Intermediari  
Finanziari, quale società incorporante e subentrante in tutti i rapporti giuridici  
ex art. 2504 bis del c.c. a seguito atto di fusione, della Castello Gestione  
Crediti S.r.l., a sua volta procuratrice di Banca Popolare Friuladria S.p.a.,



rappresentata e difesa

dall'Avv. **Marco Cappelletto**

con domicilio eletto presso l'Avv. **Beatrice Benettin**

**CREDITORE INTERVENUTO**

[REDACTED] in  
persona della procuratrice speciale [REDACTED] con sede legale in  
[REDACTED] iscritta al registro Imprese di Milano con Codice Fiscale  
[REDACTED] iscritta all'Albo delle Aziende di  
Credito al n. 5675 – Codice ABI 3362.1,

rappresentata e difesa

dagli Avv.ti **Silvia Piovan e Paola Polacchini**

con domicilio eletto presso l'Avv. **Silvia Piovan**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.** in persona del  
proprio legale rappresentante pro tempore, con sede in Verona Piazzetta  
Monte n. 1, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit S.p.A. iscritto  
all'Albo dei Gruppi bancari tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3135.1 (C.F.  
00390840239), iscritta ai numeri 5252.20 cod. matricola e 10639.3 cod.  
meccanografico dell'Albo delle banche previsto dall'art. 13 D.Lgs. 385/93,  
aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, in qualità di  
mandataria di **UNICREDIT S.P.A.** (C.F. 00348170101) in persona del  
proprio legale rappresentante pro tempore,

rappresentata e difesa

dall'Avv. **Luisa Ippolita Ghedini**

**CREDITORE INTERVENUTO**

[REDACTED], con sede in [REDACTED] via  
[REDACTED] n. reg. impr. 316792, cod. fisc. e p.iva [REDACTED] in persona  
del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED]



rappresentata e difesa

dagli Avv.ti **Antonio Braccio e Caterina Braccio**

**DEBITORI**

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 25.03.1949,  
codice fiscale [REDACTED] residente in [REDACTED] a

[REDACTED]  
Sig. [REDACTED] il 01.08.1979,  
codice fiscale [REDACTED] residente in [REDACTED]  
a [REDACTED]

**1) PREMESSA**

Con provvedimento del 03.11.2015 notificato a mezzo PEC in data 04.11.2015 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Padova, Dott.ssa Manuela Elburgo, ha disposto che il sottoscritto Dott. Arch. Enrico Frison, con studio in Torreglia (PD) Via Mirabello n. 92/2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 2082 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Ramo Civile) del Tribunale di Padova al n. 2567, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, provveda all'integrazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, la cui relazione è stata depositata in data 06.10.2015, in conformità alle richieste formulate nel corso dell'udienza del 03.11.2015, assegnando il termine del 30.12.2015 per il deposito dell'integrazione richiesta.

**2) CHIARIMENTI RICHIESTI ALL'UDIENZA DEL 03.11.2015**

Nel verbale d'udienza del 03.11.2015 trasmessomi in data 04.11.2015, in merito all'esistenza dei contratti d'affitto citati nella relazione peritale depositata (allegati n. 20, 21, 22 e 23 alla relazione peritale), è richiesto allo scrivente C.T.U. di specificare se:

***“ - il canone di affitto di mercato sia reale o comunque inferiore al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923 III co. c.c.***

***- se i contratti di affitto descritti siano o meno trascritti e, ove così***



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

*non fosse, quale sia la decurtazione commisurata alla durata residua opponibile dei contratti (9 anni dall'inizio della locazione) e di conseguenza, il nuovo valore dei lotti ricalcolati in base a tale criterio.*

*Infatti il CTU ha applicato un deprezzamento del 8,14% sul presupposto della durata residua di 17 anni dei contratti di affitto, senza precisare se siano stati trascritti o meno.”.*

### **3) RISPOSTA ALLE SPECIFICAZIONI RICHIESTE**

Innanzitutto si ritiene necessario ricordare che sulla base delle richieste formulate c/o le Sedi Territoriali dell’Agenzia delle Entrate di Padova 2, Comacchio (FE) ed Este (PD), sono stati reperiti i seguenti contratti d’affitto che riguardano i beni immobili costituenti i lotti n. 1), 2), 3), 5) e 6) interessati dalla procedura esecutiva in oggetto:

- “CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO (Art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203)” del 19.10.2005, Registrato presso l’Ufficio Territoriale di Padova 2 divenuto inefficace in data 10.11.2007 (punto 4) per scadenza del termine di due anni in esso previsto - richiesto alla sede centrale di Roma per verifica della data di scadenza - (allegato n. 20 alla relazione peritale);

- contratto d’affitto del 09.01.2013 – “ART. 45 L. 203/82” -, Registrato presso l’Ufficio Territoriale di Comacchio (FE) in data 28.01.2013. Con detto contratto il Sig. [REDACTED] affittava al figlio Sig. [REDACTED] tutti i beni immobili che compongono i lotti n. 2) e n. 3). La durata del contratto è prevista di annate agrarie 4 (quattro) con decorrenza dalla data del 01.03.2013, *“per scadere irrevocabilmente alla data del 10.11.2016”* (allegato n. 21 alla relazione peritale);

- “CONTRATTO D’AFFITTO DI FABBRICATO RURALE” del 04.03.2013, Registrato presso l’Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 22 alla relazione peritale). Con detto contratto il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] affittava alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] il Mappale n. 122 del Foglio 14 già affittato al figlio



ENRICO FRISON  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

[REDACTED] con il precedente contratto del 09.01.2013 registrato a Comacchio (FE), mentre il Sig. [REDACTED] affittava sempre alla ditta [REDACTED] Mappale n. 547 del Foglio n. 14 (fabbricato rurale). In tale contratto è prevista una durata per l'affitto di anni 20 (venti) con inizio dal 01.03.2013 e termine al 10.11.2032 (punto 1).;

- "CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO" del 15.03.2013, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Este (PD) in data 18.03.2013 (allegato n. 23 alla relazione peritale). Con detto contratto il Sig. [REDACTED] affittava al figlio [REDACTED] le medesime particelle già precedentemente allo stesso affittate con il contratto del 09.01.2013 registrato a Comacchio (fatta eccezione per il Mappale n. 122 del Foglio n. 14 del N.C.T.) e il Mappale n. 147 del Foglio n. 14 censito al Catasto Urbano (abitazione del conduttore) costituente il lotto n. 1). In tale contratto è prevista una durata per l'affitto di annate agrarie 20 (venti) con decorrenza sempre dalla data del 01.03.2013, *"per scadere irrevocabilmente alla data del 10.11.2032"*.

I suddetti contratti d'affitto sono stati tutti registrati prima della trascrizione c/o l'Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare del verbale di pignoramento immobili del 23.11.2013, presentazione n. 27 del 31.12.2013 RG. n. 39880 / R.P. n. 27503.

Come richiesto all'udienza del 03.11.2015, si precisa che i sopra elencati contratti di affitto **non risultano essere stati trascritti c/o l'Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria).**

### **LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.**

Come indicato in più parti dei contratti di affitto in argomento, sia per ciò che riguarda il loro titolo - *"CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO (Art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203) "*, *"ART. 45 L. 203/82"*,



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

“*CONTRATTO DI AFFITTO DI FABBRICATO RURALE*” e “*CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO*”) - che il contenuto degli stessi dove vengono richiamate le disposizioni di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203 “Norme sui contratti agrari” o dove il canone di affitto e la durata del contratto sono state riferite alle “*annate agrarie*”, sembra potersi desumere che tali contratti rientrino nella sfera dei contratti agrari assoggettati alle “*disposizioni integrative e modificative dell’affitto dei fondi rustici*” previste dalla sopra richiamata Legge 3 maggio 1982, n., 203 (allegato A).

L’Art. n. 41 - “*Contratti ultranovennali*” - del Titolo III (Norme Generali e Finali) della Legge 03 maggio 1982, n. 203 stabilisce che “*I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo a terzi*” (allegato A).

Considerato quanto sopra, lo scrivente C.T.U. in fase di redazione della relazione peritale depositata in data 06.10.2015, atteso che trattasi di contratti ultranovennali che sembrano poter essere qualificati come contratti agrari, in applicazione di quanto previsto dal succitato Art. n. 41 della Legge n. 203/1982, ha pertanto ritenuto di dover apportare un deprezzamento del valore di mercato dei lotti n. 1, 2, 3, 5 e 6 commisurato al tempo residuo di validità dei contratti d’affitto - anni 17 - (allegati n. 22 e 23 alla relazione peritale).

Si evidenzia altresì che, al di là della congruità (giusto prezzo) dei canoni di affitto stabiliti dai contratti in essere, in ordine alla quale si relazionerà successivamente, al momento dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto di valutazione estimativa, come già riferito in relazione, il fondo rustico si presentava superficiale predisposto per la coltivazione (lotto 3), così come parti dei piani terra relativi alle porzioni dei fabbricati rurali costituenti i lotti n. 2, 5 e 6 sono risultate adibite a stalla, porcile e al ricovero delle macchine e delle attrezzature agricole.

Lo scrivente C.T.U. informa che data la particolare natura dei contratti di



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

affitto in argomento, ha provveduto a richiedere informazioni presso la Sede della Federazione Regionale della Coldiretti Veneto, il cui ufficio legale mi ha telefonicamente riferito che tali contratti di affitto sembrerebbero poter essere assoggettati alle disposizioni speciali di cui alla Legge 3 Maggio 1982, n. 203. Pertanto onde poter assumere precise informazioni in merito, nonché allo scopo di poter acquisire ulteriori elementi d'ausilio, ho provveduto a richiedere chiarimenti scritti alla suddetta Federazione Regionale della Coldiretti che, sulla base di quanto comunicatomi dal proprio Ufficio Legale, mi dovrebbero pervenire dopo il 07.01.2016. Sarà pertanto mia cura depositare agli atti del procedimento i chiarimenti richiesti alla Coldiretti che mi dovessero pervenire prima della prossima udienza fissata per la data del 01.03.2016.

#### **VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI AFFITTO**

##### **LOTTO 1) - Fabbricato ad uso abitazione ai piani terra e primo con relativa area coperta e scoperta pertinente.**

La verifica di congruità del canone di affitto del lotto in argomento, è stata operata assumendo il valore unitario minimo di locazione di **Euro 4,10/mq.** ricorrente per i fabbricati residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati dei valori di locazione immobiliare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 alla relazione peritale -.

L'attribuzione del valore di locazione unitario minimo è da imputare allo stato conservativo dell'immobile e alla sua vetustà.

Dalle comparazioni effettuate, come per la determinazione del valore di mercato del lotto, è emerso che trattandosi di un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in zona C1e del Piano Com.le degli Interventi (P.I.) - parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B, la cui



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, essendo altresì caratterizzate da parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente -, ricadente in area scoperta pertinente ad edificio di valore storico, architettonico ed ambientale (ex art. 10 della L.R. 24/85 scheda n. 56), si ritiene che il suddetto valore di locazione unitario determinato dall'OMI possa essere considerato aderente anche per le abitazioni di categoria catastale A/7 ubicate all'interno del contesto d'inserimento dell'immobile oggetto di stima.

#### **Valore di locazione mensile**

Superficie commerciale mq. 221,30

Mq. 221,30 X Euro 4,10/mq. = **Euro 907,33;**

**(arrotondabili ad Euro 907,00).**

#### **Valore di locazione annuo lotto 1)**

Euro 907,00 x 12 = **Euro 10.884,00.**

#### **LOTTO 2) - Porzioni contigue ovest e centrale di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo con relative aree coperte e scoperte pertinenti.**

Per le stesse motivazioni che hanno portato all'individuazione del valore unitario di locazione del lotto 1, ai fini della verifica di congruità del canone d'affitto del lotto 2 in argomento, è stata assunto il valore unitario minimo di locazione di **Euro 4,10/mq.** ricorrente per i fabbricati residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati dei valori di locazione immobiliare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 alla relazione peritale -.

Il suddetto valore unitario minimo di locazione è stato successivamente decurtato percentualmente in funzione dello stato conservativo e della



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

vetustà delle due porzioni di fabbricato rurale, nonché in considerazione del fatto che la porzione ad uso abitativo non presenta attualmente le condizioni di abitabilità-agibilità, essendo di fatto le due porzioni di immobile utilizzate ad uso agricolo e parzialmente come deposito. Per tali motivazioni si ritiene corretto considerare un unico valore unitario di locazione decurtato percentualmente del **70%** rispetto a quello minimo sopra stabilito.

**Valore unitario di locazione**

Euro 4,10/mq. x 0,30 = Euro 1,23/mq.;

**Valore di locazione mensile porzione residenziale**

Superficie commerciale porzione residenziale mq. 280,42

Mq. 280,42 X Euro 1,23/mq. = **Euro 344,92;**

**Valore di locazione mensile porzione ad uso agricolo**

Superficie commerciale porzione residenziale mq. 246,01

Mq. 246,01 X Euro 1,23/mq. = **Euro 302,59;**

**Valore di locazione mensile totale porzioni residenziale e ad uso agricolo**

Euro 344,92 + Euro 302,59 = **Euro 647,51;**

**(arrotondabili ad Euro 648,00).**

**Valore di locazione annuo lotto n. 2)**

Euro 648,00 x 12 = **Euro 7.776,00.**

**LOTTO 3) - Appezamento di terreno di mq. 55.350 (ha 5 are 53 ca 50).**

Sulla scorta delle informazioni assunte nella zona di riferimento circa i canoni di affitto ricorrenti per i terreni agricoli con qualità colturale a seminativo, nonché a seguito di comparazioni effettuate con i dati disponibili rilevabili dalla Banca dei valori fondiari e dei canoni di affitto pubblicati da CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria - INEA - del Ministero per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali per qualità colturali a seminativo o ad esse assimilabili, è emerso che per l'anno 2014 (ultimo periodo rilevato), con riferimento ad ambiti territoriali ricadenti in varie Province della



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

regione Veneto (allegato B), sono stati riscontrati dei valori minimi e massimi di locazione che portano a ritenere congruo per il lotto n. 3 un canone di affitto medio annuo di **Euro 615,00/ha.**

Come evidenziata da CREA, i valori fondiari e dei canoni annui di affitto, sono riferibili a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto.

Relativamente alla modesta quantità di terreno con qualità colturale a vigneto (mq. 705), si ritiene che il relativo valore di locazione possa essere assimilato a quello ritenuto congruo per la prevalente parte di terreno con qualità colturale a seminativo (mq. 54.645).

**Valore di locazione annuo lotto n. 3)**

Euro 615,00/ha x 5,535 ha = **Euro 3.404,02.**

**(arrotondabili ad Euro 3.404,00).**

**LOTTO 5) - Porzione est di fabbricato rurale ad uso abitazione ai piani terra e primo posta in aderenza a quella centrale - lotto n. 2) -.**

Per le stesse motivazioni che hanno portato all'individuazione del valore unitario di locazione dei lotto 1 e 2, ai fini della verifica di congruità del canone d'affitto del lotto 5 in argomento, è stata assunto il valore unitario minimo di locazione di **Euro 4,10/mq.** ricorrente per i fabbricati residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati dei valori di locazione immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 alla relazione peritale -.

Il suddetto valore unitario minimo di locazione è stato successivamente decurtato percentualmente in funzione dello stato conservativo e della vetustà della porzione di fabbricato rurale, nonché in considerazione del fatto che la stessa non presenta attualmente le condizioni di abitabilità-agibilità,



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

essendo di fatto parzialmente utilizzata come legnaia e deposito. Per tali motivazioni si ritiene corretto considerare un valore unitario di locazione decurtato percentualmente del **70%** rispetto a quello minimo sopra stabilito.

**Valore unitario di locazione**

Euro 4,10/mq. x 0,30 = Euro 1,23/mq.;

**Valore di locazione mensile**

Superficie commerciale mq. 138,08

Mq. 138,08 X Euro 1,23/mq. = **Euro 169,84;**

**(arrotondabili ad Euro 170,00).**

**Valore di locazione annuo lotto n. 5)**

Euro 170,00 x 12 = **Euro 2.040,00.**

**LOTTO 6) – Fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo (corpo separato) a suo tempo interessato dai lavori riguardanti il parziale recupero di annesso rustico fatiscente con variazione della destinazione d'uso a residenziale (c.e. n. 6/2002 del 13.06.2003).**

Per le stesse motivazioni che hanno portato all'individuazione del valore unitario di locazione dei lotti 1, 2 e 5 ai fini della verifica di congruità del canone d'affitto del lotto 6 in argomento, è stata assunto il valore unitario minimo di locazione di **Euro 4,10/mq.** ricorrente per i fabbricati residenziali siti nel Comune di Legnaro (PD) per l'unica Fascia/Zona disponibile nella banca dati dei valori di locazione immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2014 (Abitazioni in Ville e Villini - categoria catastale A/7 - con stato conservativo normale ubicate in Fascia/Zona centrale/CAPOLUOGO) - allegato n. 35 alla relazione peritale -.

Il suddetto valore minimo di locazione è stato successivamente decurtato percentualmente del **40%** per quanto riguarda la porzione di fabbricato rurale ad uso agricolo.



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**Valori unitari di locazione**

Euro 4,10/mq x 1,00 = Euro 4,10/mq. (porzione residenziale);

Euro 4,10/mq x 0,60 = Euro 2,46/mq. (porzione ad uso agricolo);

**Valore di locazione mensile porzione residenziale**

Superficie commerciale porzione residenziale mq. 142,48

Mq. 142,48 X Euro 4,10/mq. = **Euro 584,17;**

**Valore di locazione mensile porzione ad uso agricolo**

Superficie commerciale porzione residenziale mq. 91,22

Mq. 91,22 X Euro 2,46/mq. = **Euro 224,40;**

**Valore di locazione mensile totale porzioni residenziale e ad uso agricolo**

Euro 584,17 + Euro 224,40 = **Euro 808,57.**

**(arrotondabili ad Euro 809,00).**

**Valore di locazione annuo lotto n. 6)**

Euro 809,00 x 12 = **Euro 9.708,00.**

Sul presupposto che il contratto di affitto del 09.01.2013 (allegato n. 21 alla relazione peritale) debba essere considerato superato dai contratti di affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22 alla relazione peritale) e del 15.03.2013 (allegato n. 23 alla relazione peritale), in quanto questi ultimi comprendono anche gli immobili precedentemente affittati con il primo contratto del 09.01.2013 che riporta la data di scadenza del 10.11.2016, si rileva che l'ammontare dei canoni annui di affitto indicati negli ultimi due contratti (allegati n. 22 e 23 alla relazione peritale) **risulta inferiore all'ammontare dei canoni di affitto annui che lo scrivente C.T.U. ha ritenuto essere congrui per i lotti n. 1, 2, 3, 5 e 6.** A tal proposito si rileva che nei suddetti contratti non è stato indicato quali siano i canoni di affitto annui e complessivi (per l'intera durata ultranovennale dei contratti) stabiliti per i fabbricati e per il terreno, essendo stati indicati dei canoni complessivi e indistinti tra fabbricati e terreno.

**Deprezzamento dei valori di mercato**

**a seguito dell'esistenza di contratti**

**d'affitto per i beni immobili**



costituenti i lotti n. 1), 2), 3), 5) e 6)

Nel far presente quanto precedentemente riferito in merito al contenuto dell'Art. n. 41 - "*Contratti ultranovennali*" - del Titolo III (Norme Generali e Finali) della Legge 3 maggio 1982, n. 203, il quale stabilisce che "*I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo a terzi*" (allegato A), allo scopo di fornire un quadro completo della situazione che nel caso in cui quanto previsto dal succitato Art. n. 41 dalla Legge n. 203/1982 non fosse ritenuto applicabile al caso di specie, consenta di poter conoscere l'entità del deprezzamento dei lotti 1, 2, 3, 5 e 6 conseguente al tempo residuo di opponibilità dei contratti che in tal caso sarebbe di 6 (sei) anni anziché di 17 (diciassette) anni, si procede qui di seguito alla determinazione dei deprezzamenti dei valori dei lotti commisurati, come richiestomi, all'ipotesi di sussistenza di una opponibilità residua di 6 (sei) anni applicabile nel caso in cui i contratti siano considerati opponibili per un periodo massimo di 9 (anni) anni dalla data di inizio della locazione.

Si conferma quanto riferito nell'ambito della relazione peritale depositata ai fini della determinazione dei valori di mercato al lordo dei deprezzamenti conseguenti all'esistenza dei contratti d'affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate (allegati n. 22 e 23 alla relazione peritale).

Con decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2014 è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,50% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2014), in vigore dal 1° gennaio 2015).

Nel caso di specie qualora si fosse in presenza di diritto di usufrutto o abitazione-uso a tempo determinato si verificherebbe una riduzione del valore



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

del diritto di proprietà commisurato alla durata residua dei contratti (6 anni) di circa il 2,96%.

**VALUTAZIONI ESTIMATIVE RAPPORTATE AD UN PERIODO DI  
OPPONIBILITA' RESIDUA DEI CONTRATTI DI AFFITTO  
CONSIDERATA DI ANNI 6 (SEI).**

**LOTTO N. 1**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il 25.03.1949, codice fiscale  
[REDACTED]

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe n. 59;

**QUALITA':**

- Fabbricato ad uso abitazione ai piani terra e primo con relativa area coperta e scoperta pertinente;

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Si rimanda alle apposite tabelle contenute nella relazione peritale depositata.

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 1 (fabbricato abitativo  
compresa l'incidenza dell'area pertinente) e della volumetria urbanistica  
residua spettante in ampliamento, al netto dei costi necessari per  
l'eliminazione delle discrepanze non sanabili:**

A) Valore di mercato del fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo:

**Euro 221.300,00 (sommano);**

B) Valore di mercato della volumetria urbanistica edificabile residua:

**Euro 8.304,00 (sommano);**

C) Costi necessari per la regolarizzazione della discrepanza sanabile e per l'eliminazione delle discrepanze non regolarizzabili mediante sanatoria edilizia che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili:



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

Euro 3.014,20 (a dedurre).

**TOTALE Euro 226.589,80.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratto d'affitto**

L'esistenza del contratto di affitto del 15.03.2013 (allegato n. 23) comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 6) che è stata stimata nella percentuale del 2,96% (Euro 226.589,80 x 0,0296 = Euro 6.707,06), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 1).

**TOTALE NETTO**

Euro 226.589,80 – Euro 6.707,06 = Euro 219.882,74.

**TOTALE valore di mercato Euro 219.882,74.**

(arrotondabili ad Euro 219.900,00).

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 1).**

**LOTTO N. 2**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED], il 25.03.1949, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardonghe, 59;

**QUALITA':**

- Porzioni contigue ovest e centrale di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo con relative aree coperte e scoperte pertinenti;

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Si rimanda all'apposita tabella contenuta nella relazione peritale depositata.

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 2 (porzioni di fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici ai piani terra e primo compresa l'incidenza dell'area pertinente) al netto dei**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**costi necessari per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento):**

A) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale:

**Euro 154.231,00 (sommano);**

B) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso annessi rustici:

**Euro 108.244,40 (sommano);**

C) Costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento delle porzioni di fabbricato rurale costituenti il lotto n. 2) che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili.

**Euro 1.749,44 (a dedurre).**

**TOTALE Euro 260.725,96.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto di affitto del 15.03.2013 (allegato n. 23) comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 6) che è stata stimata nella percentuale del 2,96% (Euro 260.725,96 x 0,0296 = Euro 7.717,49), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 2).

**TOTALE NETTO**

**Euro 260.725,96 – Euro 7.717,49 = Euro 253.008,47.**

**TOTALE valore di mercato Euro 253.008,47.**

**(arrotondabili ad Euro 253.000,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 2).**

**LOTTO N. 3**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- **[REDACTED]** il 25.03.1949, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe;



**ENRICO FRISON**  
 ARCHITETTO  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

**QUALITA':**

- Appezamento di terreno di mq. 55.350 (ha 5 are 53 ca 50);

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Si rimanda all'apposita tabella contenuta nella relazione peritale depositata.

**Valore totale di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo  
 costituente il lotto n. 3)**

- terreno con qualità colturale a vigneto

mq. 705,00 x Euro/mq. 6,05 = **Euro 4.265,25 (sommano);**

- terreno con qualità colturale a seminativo

mq. 54.645,00 x Euro/mq. 5,80 = **Euro 316.941,00 (sommano).**

**TOTALE Euro 321.206,25.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti di affitto**

L'esistenza dei contratti di affitto del 04.03.2013 e del 15.03.2013 (allegati n. 22 e 23) comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua dei contratti (anni 6) che è stata stimata nella percentuale del 2,96% (Euro 321.206,25 x 0,0296 = Euro 9.507,71), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione dal valore stimato per il lotto n. 3).

**TOTALE NETTO**

Euro 321.206,25 – Euro 9.507,71 = Euro 311.698,54

**TOTALE valore di mercato Euro 311.698,54.**

**(arrotondabili ad Euro 311.700,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 3).**

**LOTTO N. 5**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED] il 01.08.1979, codice fiscale

**UBICAZIONE:**

**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe, 59;

**QUALITA':**

- Porzione est di fabbricato rurale ad uso abitazione ai piani terra e primo posta in aderenza a quella centrale intestata al Sig. [REDACTED] - N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 202 - lotto n. 2) -.

La porzione di fabbricato rurale in argomento insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 547) al fabbricato ad uso abitazione ed annessi rustici (corpo separato) costituente il lotto n. 6) intestato al [REDACTED]

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Si rimanda all'apposita tabella contenuta nella relazione peritale depositata.

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 5 (porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale ai piani terra e primo compresa l'incidenza dell'area pertinente) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento):**

A) Valore di mercato della porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale:

**Euro 75.944,00 (sommano);**

B) Costi per la regolarizzazione catastale mediante accatastamento della porzione di fabbricato rurale costituente il lotto n. 5) che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili.

**Euro 1.318,80 (a dedurre).**

**TOTALE Euro 74.625,20.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto di affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22) comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 6) che è stata stimata nella percentuale dell'2,96% (Euro 74.625,20 x 0,0296 = Euro 2.208.91), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione al volare stimato per il lotto n. 5).



**ENRICO FRISON**  
ARCHITETTO  
Via Mirabello, 92/2  
35038 Torreglia (PD)

**TOTALE NETTO**

Euro 74.625,20 – Euro 2.208,91 = Euro 72.416,29.

**TOTALE** valore di mercato Euro 72.416,29.

**(arrotondabili ad Euro 72.450,00).**

(più probabile valore di mercato del lotto n. 5).

**LOTTO N. 6**

**DIRITTO AL VENDUTO: piena proprietà per la quota di 1/1;**

**DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED], il 01.08.1979, codice fiscale  
[REDACTED]

**UBICAZIONE:**

- Comune di Legnaro (PD), Via Ardoneghe n. 59/B;

**QUALITA':**

- Fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi rustici ai piani terra e primo (corpo separato) a suo tempo interessato dai lavori riguardanti il parziale recupero di annesso rustico fatiscente con variazione della destinazione d'uso a residenziale (c.e. n. 6/2002 del 13.06.2003).

Il fabbricato insiste sull'area coperta e scoperta comune (N.C.T. Fg. 14 Mappale n. 547) alla porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale costituente il lotto n. 5), anch'esso di proprietà del Sig. [REDACTED]

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Si rimanda all'apposita tabella contenuta nella relazione peritale depositata.

**Stima del più probabile valore di mercato del lotto 6 (fabbricato rurale ad uso residenziale ed annessi rustici compresa l'incidenza della pertinente area comune e volumetria urbanistica residua spettante in ampliamento) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione delle discrepanze sanabili, per l'accatastamento e per la rimozione della copertura del portico per la sua trasformazione in pompeiana in luogo della sua demolizione:**



**ENRICO FRISON**  
**ARCHITETTO**  
 Via Mirabello, 92/2  
 35038 Torreglia (PD)

A) Valore di mercato della porzione di fabbricato ad uso residenziale ai piani terra e primo: **Euro 170.976,00 (sommano);**

B) Valore di mercato della porzione di fabbricato ad uso annessi rustici al piano terra: **Euro 65.678,40 (sommano);**

C) Valore di mercato della volumetria urbanistica edificabile residua: **Euro 5.580,00 (sommano);**

D) Costi necessari per la regolarizzazione delle discrepanze sanabili, per l'accatastamento e per la rimozione della copertura del portico ai fini della sua trasformazione in pompeiana in luogo della sua demolizione che resteranno in capo all'assegnatario dei beni immobili:

**TOTALE Euro 14.824,00 (a dedurre).**  
**Euro 227.410,40.**

**Deprezzamento del valore di mercato per esistenza di contratti d'affitto**

L'esistenza del contratto di affitto del 04.03.2013 (allegato n. 22) comporta una diminuzione del valore stimato per il lotto commisurata alla durata residua del contratto (anni 6) che è stata stimata nella percentuale dell'2,96% (Euro 227.410,40 x 0,0296 = Euro 6.731,35), per tale motivo si ritiene congruo apportare la suddetta decurtazione al valore stimato per il lotto n. 6).

**TOTALE NETTO**

Euro 227.410,40 – Euro 6.731,35 = Euro 220.679,05.

**TOTALE valore di mercato Euro 220.679,05.**

**(arrotondabili ad Euro 220.700,00).**

**(più probabile valore di mercato del lotto n. 6).**

La presente integrazione della relazione peritale viene depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Torreglia, lì, 30.12.2015

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Frison

