

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2022**

Data udienza 1.3.2023 ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



INTEGRAZIONE AL
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



Con le proprie osservazioni alla perizia di stima, il procuratore legale della [redacted] (esecutante) ha chiesto allo scrivente estimatore di rettificare la perizia di stima, avendo lo scrivente qualificato il fondo oggetto di pignoramento come un terreno ad uso vigneto, mentre di contro sarebbe da qualificare e stimare come un terreno seminativo. La prospettazione dell'esecutante troverebbe la propria ragione e giustificazione sul fatto che il terreno attualmente è coltivato a vigneto non già dall'esecutato, ma da un soggetto terzo (nella specie la s[redacted] in virtù di un contratto di locazione agraria destinato a scadere nel 2025.

Secondo l'esecutante "i VAM (Valori Agricoli Medi) di un terreno si riferirebbero al valore del terreno considerato libero da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati".

In ragione di ciò, il terreno in esame dovrebbe essere stimato come se il contratto di locazione agraria e conseguentemente l'impianto a vigneto attualmente esistente e realizzato dal conduttore non ci fossero.

Ebbene, lo scrivente non può concordare con tale prospettazione.

Il concetto secondo cui i VAM (valori agricoli medi) si riferiscono ai terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, sta a significare che i terreni vanno stimati come se fossero liberi da rapporti obbligatori derivanti da un contratto di affitto agrario, non anche come se non fossero oggetto di una particolare coltivazione; anzi i VAM tengono conto proprio del tipo di coltura effettivamente praticato al momento della stima.

Per meglio comprendere il concetto, si pensi ad un terreno coltivato a vigneto dall'esecutato ed un terreno analogo coltivato a vigneto da un terzo; ebbene i due terreni avranno lo stesso valore al mq estrapolato dai cd VAM.

L'esistenza di un contratto di locazione agraria potrebbe semmai venire in considerazione in un secondo momento al fine di rettificare la stima in ragione dei particolari vincoli (anche di durata) previsti dal contratto medesimo, ma ciò non può accadere perché i VAM espressamente ne prescindono.

Nel caso di specie, il terreno è stato stimato tenendo conto dei VAM relativi ai terreni coltivati a vigneto siti in Friuli Venezia Giulia, nella provincia di Pordenone, regione agraria 10 comprendente, tra gli altri, il comune di Fontanafredda; quanto al contratto di locazione esistente, di esso non è possibile tenerne conto.

Se poi un terreno viene messo all'asta dopo alcuni anni dall'inizio dell'esecuzione coattiva e nel frattempo il coltivatore (proprietario o terzo) ha espantato le viti, lasciando il terreno privo di qualsivoglia coltivazione, allora la perizia di stima andrebbe riaggiornata tenendo conto della diversa situazione in cui si trova il terreno al momento della vendita all'asta.

Del resto sebbene il contratto di locazione attualmente in essere sia destinato a scadere nel 2025, non vi è certezza che detto contratto non venga rinnovato dalla procedura con il conduttore e che quindi quest'ultimo provveda effettivamente alla rimozione dell'impianto di viti. Al contrario, può presumersi ragionevolmente che l'impianto permanga per almeno altri 20/25 anni; ad ogni modo, un eventuale riaggiornamento della stima potrà e dovrà essere fatto solo se la situazione di fatto venisse a cambiare.

Lo scrivente ritiene quindi di dover confermare la stima già fatta con la perizia datata 12.1.2023.

Fermo quanto sopra, poiché il concetto di VAM implica una valutazione di tipo giuridico, qualora codesto Giudice non convenisse con lo scrivente nell'interpretazione sopra esposta, si provvede di seguito anche a stimare il terreno come fosse un seminativo irriguo, così da offrire al Giudicante una doppia valutazione.

Ebbene, tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della sua diversa qualificazione come terreno seminativo irriguo, lo scrivente ritiene congruo il seguente valore:

A - terreno agricolo seminativo irriguo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo ad uso vigneto	4.950,00	€ 6,05	€ 29.947,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.947,50
Valore corpo arrotondato			€ 30.000,00

* * *

Per quanto riguarda il valore del canone di affitto, lo scrivente deve confermare quanto già scritto nella perizia del 12.1.2023, ovvero che trattasi di canone vile.

A conferma di quanto già detto, lo scrivente tiene ad evidenziare che il canone previsto dal contratto di locazione esistente, pari a 500,00 €/annui, si riferisce a 5,469 ha e quindi, tenuto

conto che oggetto di pignoramento è solo la particella 82 che ha una superficie di 0,495 ha, detto canone per il fondo in esame si traduce in 45,25 €/annui.

Lo scrivente non può che confermare il carattere vile di tale canone, tanto nell'ipotesi in cui si tratti di un vigneto come valutato dallo scrivente; quanto nell'ipotesi in cui si trattasse di un seminativo irriguo come preteso dall'esecutante.

Lo scrivente tiene a precisare che tale valutazione è stata fatta sulla base di informazioni acquisite presso la coldiretti di Pordenone, la quale ha confermato che mediamente il canone per un terreno a seminativo da ritenersi congruo si aggira intorno ai 300,00 €/annui per ettaro; mentre il canone per un terreno di seminativo su cui viene impiantata una vigna da ritenersi congruo si aggira intorno agli 800,00/1.400,00 €/annui per ettaro, a seconda del tipo di produzione.

* * *

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento si ritenesse utile acquisire.

Con Osservanza

24.02.2023

Ing. Paolo Savoia

