

RIVOLGE ISTANZA

all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione affinché, esaminata l'integrazione alla CTU depositata in data 12.04.2025 dall'esperto stimatore ing. Roberto Ferrari ed esaminate le presenti osservazioni, Voglia invitare il CTU:

- ad esprimersi in ordine alla congruità / non congruità dei canoni annui di locazione indicati nei due contratti di locazione ultranovennali stipulati dalla società esecutata e descritti in premessa, aventi ad oggetto tutti i beni oggetto della presente procedura;
- una volta determinata la congruità / non congruità dei canoni di locazione, ad esprimersi conseguentemente in ordine alla opponibilità / inopponibilità alla procedura esecutiva dei due citati contratti di locazione;
- nella deprecata ipotesi in cui l'esperto stimatore dovesse concludere per la congruità dei canoni di locazione, ad esprimersi in ordine alle specifiche ragioni che hanno determinato un abbattimento del 40% dei valori di mercato degli immobili, ovvero a valutare l'applicazione di un abbattimento inferiore.

Tenuto conto delle richieste espresse dal G.E. e nelle istanze di cui sopra, lo scrivente perito è in grado di valutare quanto segue:

RELAZIONE

1) SULLA CONGRUITA' DEI CANONI ANNUI DI LOCAZIONE

LOTTO N°1:

In questo periodo l'immobile fabbricato rurale risulta non essere occupato dalla società proprietaria dell'immobile ed esecutata né dall'affittuaria in quanto demolito, mentre i terreni sono in uso con contratto di:

- **locazione ultranovennale** in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Xxxxx Xxxxxxxx di Carpi, in data 13 febbraio 2024 repertorio n. 14807/8804, debitamente registrata e trascritta a Modena in data 16 febbraio 2024 al n. 3386 particolare, a favore di "§§§§§§§§ §§§§§§§§' §§§§§§§§ A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", con sede in Xxxxxxx (MO), c.f. §§§§§§§§§§, riguarda **tutti gli immobili posti del Comune di**

annuo pari ad **€3.000,00 per ANNI 15** per un totale di €45.000,00, con la precisazione che "le parti concordano che il presente contratto avrà inizio in data 01/02/2024 e termine improrogabile al 30/11/2038 senza necessità di disdetta o preavviso";

Il contratto di locazione è una scrittura privata, pertanto, per la valutazione della congruità del canone di locazione, il riferimento a livello nazionale è il "CREA- *Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria*" - Andamento del mercato fondiario in Italia nel 2023- Regione Emilia Romagna. Tenendo come riferimento la tabella allegata:

LOTTO N°2 –COMUNE DI Pavullo nel Frignano:

TERRENI: per un totale di ha= 76.13.76 così suddivisi:

| | |
|---|-----------|
| a +b) SEMINATIVO: riferimento "Terreni ad uso zootecnico nella collina parmense" totale ha= 33.21.19 x €100,00= | €3.321,19 |
| c) BOSCO CEDUO totale ha= 07.22.25 x 0 = | € 0,00 |
| d) PASCOLO totale ha= 08.97.61x €60,00= | € 538,57 |
| e) CASTAGNETO FRUTTO tot. ha= 05.82.62x €100,00= | € 582,62 |
| f) INCOLTO PRODUTTIVO tot. ha= 20.67.38 x €0,00= | € 0,00 |
| g) PRATO totale ha= 00.22.71 x €50,00 = | € 11,36 |

TOTALE € 4.453,69

TOTALE ARROT. €4.500,00

Si ritiene pertanto che il valore riportato nel contratto di locazione ultranovennale, di cui sopra, **di €3.000,00 annui, NON SIA CONGRUO.**

2) IN ORDINE ALLA OPPONIBILITA'/INOPPONIBILITA' ALLA PROCEDURA ESECUTIVA DEI DUE CITATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In merito a quanto richiesto si ritiene di non avere le competenze per rispondere: si evidenzia tuttavia quanto affermato nel punto 1), che il contratto di locazione del Lotto 1 è da ritenersi congruo, mentre il contratto di locazione del Lotto 2 non è congruo con la valutazione di valori minimi "CREA".

3) "A ESPRIMERSI IN ORDINE ALLE SPECIFICHE RAGIONI CHE HANNO DETERMINATO UN ABBATTIMENTO DEL 40% DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, OVVERO A VALUTARE L'APPLICAZIONE DI UN ABBATTIMENTO INFERIORE"

Per la valutazione e stima dei beni non è dato sapere se la "XXXXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. sia in possesso di Titoli PAC (Politica Agricola Comune) per anno/ha, mentre si è a conoscenza della scrittura privata di locazione ultranovennale con la "XXXXXXXXXX Società Agricola Srls" del 13/02/2024 per il LOTTO 1 e tenuto conto della scrittura privata di contratto di locazione ultranovennale con la "XXXXXXXXXXXX Società Agricola Srls" del 13/02/2024 per LOTTO 2, **contratti per ANNI 15:**

sono terreni a bassa redditività non certamente acquistabili per l'affitto ma per coltivarli e se chi l'acquista all'asta non ha la possibilità di coltivarli per anni 15 a parere dello scrivente è necessario prevedere una riduzione dei valori di mercato: **in merito alla valutazione di un abbattimento inferiore, si ritiene possa essere applicato solo per il LOTTO 1 un -35% mentre per il LOTTO 2 si conferma il -40%, pertanto :**

- Deduzione del 35% del bene alla vendita per la locazione ultravventennale:

€140.874,00 x -35% arrot. = € - 49.306,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TOTALE VALORE LOTTO N°1 San Possidonio= €91.568,00

- Deduzione del **40%** del bene alla vendita per la locazione ultraventennale:

€274.376,00 x -40% arrotond. = € - 109.750,00

TOTALE VALORE LOTTO N°2 Pavullo n.F. = €164.626,00

LOTTO 01 –PREZZO BASE D’ASTA

Terreni catastalmente distinti al Foglio n°17 particelle 118-127-128-129 e dell’Unità immobiliare indipendente P.T/1° , posti in Comune di San Possidonio (MO) Via XXXXXXXXX n°245, U.I. catastalmente distinta al foglio N.17 particella 117 sub 03 e 04, e attualmente non occupata dagli esecutati e concessa in locazione ultranovennale alla “XXXXXXX Società Agricola a R.l.s. ,pignorata con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXX Società Agricola S.r.l. valore a base d’asta per arrotondamento =

€92.000,00 (diconsi novantaduemilaeuro/00)

LOTTO 02 –PREZZO BASE D’ASTA

Terreni catastalmente distinti ai Fogli n°45-73-90-58-59-74 con relative particelle come da Descrizione catastale, posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) dati in locazione ultranovennale alla “XXXXXXX Società Agricola a R.l.s. e pignorati con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXX Società Agricola S.r.l. valore a base d’asta per arrotondamento =

€165.000,00 (diconsi centosessantacinquemilaeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



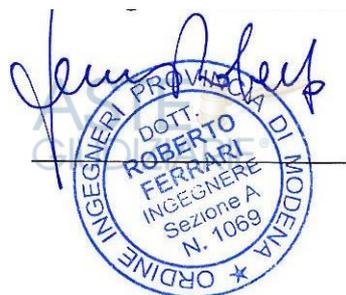
PER UN PREZZO TOTALE A BASE D'ASTA DEI LOTTI 1 E 2 DI

€257.000,00

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena, 22/05/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



ALLEGATO N°1 :

Tabella tratta da "Indagine sul mercato Fondiario" -I canoni d'affitto dei terreni agricoli -Rapporto regionale 2023 - CREA del dicembre 2024



| | | | |
|--|-------|--|-------|
| EMILIA ROMAGNA | | | |
| Contratti in deroga per seminativi irrigui nella pianura bolognese | 500 | | 900 |
| Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (FC) | 350 | | 800 |
| Contratti in deroga per seminativi nella pianura piacentina | 450 | | 900 |
| Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Parma | 320 | | 650 |
| Contratti in deroga per seminativi e colture industriali (FE) | 700 | | 1.200 |
| Contratti in deroga per seminativi nella media pianura ravennate | 350 | | 900 |
| Seminativi nella collina riminese | 200 | | 400 |
| Contratti stagionali per coltivazioni industriali (PR) | 400 | | 900 |
| Contratti stagionali per pomodoro (PC) | 600 | | 1.500 |
| Contratti annuali per orticole nel ferrarese | 1.000 | | 1.700 |
| Contratti in deroga per orticole nella pianura ravennate | 600 | | 1.200 |
| Contratti in deroga per frutteti nelle colline modenesi | 400 | | 1.100 |
| Contratti in deroga per frutteti nella collina faentina (RA) | 400 | | 1.000 |
| Frutteti nella pianura dell'Idice (BO) | 800 | | 1.200 |
| Contratti in deroga per vigneti nella pianura reggiana | 1.000 | | 1.300 |
| Vigneti con meccanizzazione nella pianura di Carpi (MO) | 700 | | 1.100 |
| Vigneti nelle colline bolognesi | 2.000 | | 3.000 |
| Vigneti nella pianura ravennate | 500 | | 1.400 |
| Contratti in deroga per frutteti e vigneti nelle colline di Forlì | 400 | | 800 |
| Contratti per colture da destinare alla produzione di biogas (BO) | 800 | | 1.000 |
| Terreni ad uso zootecnico nella collina parmense | 100 | | 350 |
| Contratti in deroga per podere zootecnico in montagna (PC) | 200 | | 260 |
| Podere zootecnico nelle colline di Reggio Emilia | 450 | | 600 |
| Contratti per colture da destinare alla produzione di biogas (RE) | 500 | | 650 |