



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°103/2024

Promosso da

PROCEDENTE Creditrice : XXXXXX XXX X.x.x. – Avv.ti
XXXXXXXXX Xxxx e XXXXXXXXXXXX XXXXXX – Foro di Bologna

Contro

DEBITORE ESECUTATA: XXXXXXXXXXXX SOC. AGRICOLA S.R.L.

Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – Foro di Roma

**INTEGRAZIONE ALLE PERIZIE DEPOSITATE IN
DATA 01/03/2025 - 12/04/2025 – 24/05/2025**

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberta Vaccaro, con decreto in data 28/10/2024 nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei

Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **10/11/2024** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e rispondeva ai quesiti proposti con RELAZIONE

PERITALE depositata in data **01/03/2025** ;successivamente il Notaio Professionista Delegato A, in relazione di **NULLA OSTA** alla vendita rilevava della Formalità Pregiudizievoli **NON RIPORTATE** nella Certificazione Notarile Ventennale prodotta agli Atti del Notaio XXXXXXX

XXXXXX in Perugia in data **23/05/2024**, in particolare n°2 CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE stipulati in data 13/02/2024 e trascritti in data 16/02/2024, pertanto la Professionista Delegato B nella esecuzione chiedeva una integrazione alla perizia, integrazione depositata in



data **12/04/2025**; a questa perizia di integrazione il G.E., il Prof. Delegato B, nonché la Procedente, richiedevano chiarimenti sulla congruità delle locazioni e sulla riduzione percentuale applicata ai valori di mercato stimati.

In data **24/05/2025** depositavo una seconda perizia integrativa sulla congruità dei canoni di locazione: in particolare per il Lotto1, Comune di San Possidonio, si è ritenuto congruo il canone di locazione, mentre per il Lotto 2, Comune di Pavullo nel Frignano, non è stato ritenuto congruo il contratto di locazione.

Dopo il deposito della seconda perizia integrativa e dell'udienza del **17/06/2025**, il G.E. invitava lo scrivente a:

invitato, conseguentemente, l'esperto stimatore a depositare una nuova relazione di stima che, quanto al lotto n. 1, stante l'opponibilità del contratto di locazione in essere, preveda un ribasso del 30% e quanto al lotto n. 2 stante l'inopponibilità del contratto di locazione esistente ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., mantenga invariata la valutazione in precedenza compiuta;

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

RELAZIONE INTEGRATIVA E RETTIFICHE

LOTTO N°1:

Come riportato nella relazione integrativa del 24/05/25, si ritiene congruo il valore del contratto di locazione in essere tra "XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede a San Possidonio (Mo) e la "XXXXXXXXXX Soc. XXXXXXXX S.r.l.s. con sede a Sestola (Mo) , pertanto opponibile, quindi tenuto conto sì della durata del contratto, ma trattasi di terreni seminativi pianeggianti ed irrigui in Comune di San Possidonio al Foglio n°17 Partic.117-118-128-129, con le servitù già elencate in precedenza perizia, pertanto si ritiene che il valore di stima di **€140.874,00** (di cui € 30.560,00 per la part.117 ed € 110.314,00 per le partic.118-127-128-129) venga ridotto di un **-30%** alla vendita per la durata ultranovennale del contratto di



locazione in essere, quindi si rettifica la precedente valutazione in:

- Deduzione €140.874,00 x -30% = € - 42.262,20

TOTALE VALORE LOTTO N°1 San Possidonio E
PREZZO BASE D'ASTA arrot.= €99.000,00 (diconsi
novantanovemilaeuro/00)



LOTTO N°2:

Tenuto conto di quanto affermato in merito alla non congruità del contratto di locazione in essere tra la "XXXXXXXXXX Soc. XXXXXXXX S.r.l." con sede in San Possidonio (Mo) e la "XXXXXXXXXX SOC. XXXXXXXX S.r.l.s.", con sede in Pavullo nel Frignano (MO), stante l'inopponibilità del contratto ai sensi dell'Art.2923 co.3 c.c., si ritiene che il valore del Lotto n°2 in Comune di Pavullo nel Frignano per le particelle già elencate, è quanto valutato nella perizia iniziale del 01/03/2025:



- LOTTO N°2 COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO:

(a + b) SEMINATIVO tot. ha= 33.21.19 x €ha 5.500,00=€182.665,45

c) BOSCO CEDUO tot. ha= 07.22.25 x €ha 2.800,00= €20.223,00

d) PASCOLO tot. ha= 08.97.61 x €ha 1.500,00= €13.464,15

e) CASTAGNETO FRUTTO tot. ha= 05.82.62 x €ha 4.500,00=

€26.217,90

f) INCOLTO PROD. tot. ha= 20.67.38 x €ha 1.500,00= €31.010,70

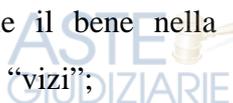
g) PRATO totale ha= 00.22.71 x €ha 3.500,00= € 794,85

STIMA TOTALE arrot. : €274.376,00



- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€274.376,00 x -4% arrot. = € - 10.975,00



TOTALE VALORE LOTTO N°2 Pavullo n.F. = €263.401,00

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) e pignorati con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXX Soc. XXXXXXXXX S.r.l. valore a base d’asta, per arrotondamento, dopo le considerazioni riportate nelle diverse perizie integrative è =

€263.000,00 (diconsi duecentosessantatremilaeuro/00)

PER UN PREZZO TOTALE A BASE D’ASTA DEI LOTTI 1 E 2 DI €362.000,00.

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, 02/07/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari

