

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°103/2024

Promosso da

PROCEDENTE Creditrice : §§§§§§ §§§ §.§.§ – Avv.ti XXXXXXXXX
XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX – Foro di Bologna

Contro

DEBITORE ESECUTATA: §§§§§§§§§§ §§§§§§§§ §§§§§§§§ §.§.§ Avv.
 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX – Foro di Roma

INTEGRAZIONE ALLE PERIZIE DEPOSITATE IN DATA 01/03/2025 E 12/04/2025

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 XXXXXXXX XXXXXX in Perugia in data **23/05/2024**, in particolare n°2 CONTRATTI DI LOCAZIONE UILTRANOVENNALE 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; in merito alla perizia di integrazione il G.E. richiedeva:

N. R.G.E. 103/2024

TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
TERZA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDIMENTO CONTRO

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi,
letto le istanze depositate dal creditore procedente, e dal professionista delegato
B, avv. SONIA BULGARELLI;
rilevata, preliminarmente, l'assenza di contestazioni, alla perizia in atti, nel corso dell'udienza, tenutasi ai
sensi dell'art. 569 c.p.c.;

RIMETTE

gli atti all'esperto stimatore, ing. ROBERTO FERRARI, per le relative valutazioni, da documentarsi
mediante relazione scritta, entro il termine di quindici giorni, decorrente dalla comunicazione del
presente provvedimento.

Riserva, all'esito, ogni ulteriore provvedimento.

Si comunichi alle parti, al delegato B e allo stimatore.

Modena, 5/05/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

E DAL PROF.DELEGATO B Avv.Sonia Bulgarelli:

In seguito a segnalazione della sottoscritta, in data 14.04.2025 il C.T.U. Ing. Roberto Ferrari ha depositato una integrazione di perizia precisando, quanto allo stato occupazionale, che i terreni sono in uso in forza dei due contratti di locazione ultranovennali, e che i beni sono fuori mercato e difficilmente commerciabili, riducendo così i valori dei beni di circa il 40%, rispetto alla precedente perizia.

Dalla perizia non emerge tuttavia se i corrispettivi delle locazioni siano congrui.

In data odierna il legale del creditore procedente ha depositato una istanza al G.E. contenente osservazioni e valutazioni in merito alla integrazione alla C.T.U. del 12.04.2025, evidenziandone alcune criticità.

DA §§§§§§§ §§§ §.§.§:

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 Xxxxxxxx (MO), c.f. §§§§§§§§§§, riguarda **tutti gli immobili posti del Comune di**

San Possidonio (MO), con un CANONE annuo pari ad € 2.500,00 per

ANNI 15 per un totale di € 37.500,00, 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".

Le superfici commerciali del bene Lotto 1 sono:

TOTALE Particella n°117 : sup. lorda m² 190,90 arrot. m² 191 ; sup. particella m² 310 di cui m² 215 corte esclusiva e m²95 fabbricato.

TERRENI: Seminativo part. 118-127-128-129 tot. ha=03.93.98

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.

In particolare, vedi tabella allegata, per i contratti per "seminativi irrigui di pianura" "si ritiene un valore congruo per il Lotto 1 di € 600,00/ha, pertanto:

Terreno seminativo ha 3.93.98 x € 600= € 2.363,88 ; considerando anche la particella n°117, si ritiene che il valore riportato nel contratto di locazione ultranovenale, di cui sopra, **di € 2.500,00 annui, sia CONGRUO.**

LOTTO N°2:

- **locazione ultranovenale** in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio XXXXXX XXXXXXXXXX di Carpi, in data 13 febbraio 2024 repertorio n. 14806/8803, debitamente registrata e trascritta a Modena in data 16 febbraio 2024 al n. 3385 particolare, a favore di "XXXXXXXXX XXXXXXXX' XXXXXXXXX A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", con sede in XXXXXXXX XXX XXXXXXXXX (MO); c.f. §§§§§§§§§§, riguarda **tutti i terreni posti nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), con un CANONE**

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 XXXXXX 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 "XXXXXXXX Società Agricola Srls" del
13/02/2024 per il LOTTO 1 e tenuto conto della scrittura privata di
contratto di locazione ultranovennale con la "XXXXXXXXXX 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'acquisisce 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% arrotondato.

= € - 49.306,00

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 XXXXXXXXXXXX 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 "XXXXXXXXX Società Agricola a R.l.s. ,pignorata con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXXX 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 "XXXXXXXXX Società Agricola a R.l.s. e pignorati con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXXX Società Agricola S.r.l. valore a base d'asta per arrotondamento =

€ 165.000,00 (diconsi centosessantacinquemilaeuro/00)

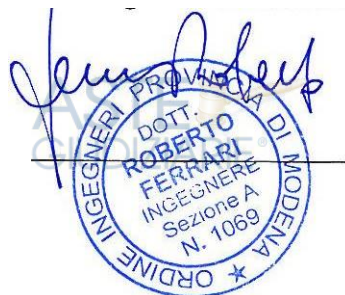
PER UN PREZZO TOTALE A BASE D'ASTA DEI LOTTI 1 E 2 DI

€ 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	