

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 303/2022

Oggetto : importo della quota di canone di affitto relativa ai soli beni oggetto di espropriazione.

Esecutato :

Procedente :

Lotto Unico

Diritto di Usufrutto generale e vitalizio su terreni agricoli e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di suini e alloggi, posti in Via Vecchia n.3 Campogalliano (MO).

In riferimento alla segnalazione dell'IVG, in merito al paragrafo G "INDENNITA' OCCUPAZIONALE" della perizia del 06/12/2023, si va a dire quanto segue.

1. Della locazione di immobili concessi alla ' con sede in Modena, riportata nel paragrafo C della perizia summenzionata è stato erroneamente indicato l'intero m.le 1 del Fg. 26 anziché la sola parte:

. Contratto di affitto di terreno agricolo ai sensi della legge del 03/05/1982 n. 203 art. 45, Fg. 15 m.le 98 di ha 0,9380, Fg. 26 m.le 1 parte di ha 0,0600 e m.le 8 parte di ha 0,1250, per complessivi ha 1,1230, stipulato il 22/09/2022 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 22/09/2022 al prot. n. 013380 - serie 3T per 9 annate agrarie con decorrenza dal 01/01/2023 e scadenza al 31/12/2031, al canone complessivo di 7.200,00 €, 800,00 euro annui.

Quindi i m.li e le superfici sono :

. Fg. 15 m.le 98 di ha 0,9380 (vigneto ha 0,7200 e seminativo irriguo ha 0,2180), il Fg. 26 m.le 1 parte di ha 0,0600, e parte del m.le 8 di ha 0,1250, in cui non sono specificate le suddivisioni colturali, nel m.le 1 non è più presente la vigna, mentre nel m.le 8 non sono più presenti essenze arboree, così per complessivi ha 1,1230.

Indennità Occupazionale

I vigneti sono attualmente locati a 700 €/ha/annui per brevi periodi e senza il valore delle quote, $0,7200 \times 700 \text{ €/ha/annui} = 504 \text{ €/annui}$ a cui si aggiungono $0,4030 \text{ ha} (1,1230 - 0,7200) \times 375 \text{ €/ha/annui}$ dei seminativi, in quanto NON è distinta la coltura locata, pari così a 151,12 €/annui, e per un totale complessivo di 655,12 €/annui.

Pertanto, si conferma la congruità della locazione secondo contratto, di 800 € / annui, riportata in perizia.

2. La locazione di immobili concessi alla ' con sede in Modena riportata nel paragrafo C della perizia summenzionata:

. Contratto di affitto del fondo rustico di terreni per complessivi ha 10,8855 e fabbricati, stipulato il 02/08/2022 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 10/08/2022

MAURIZIO BIGNARDI

geometra

al prot. n. 0116020 - serie 3T per 8 annate agrarie con decorrenza dal 02/08/2023 e prima scadenza al 10/11/2030, al canone complessivo di 64.000,00 €, 8.000,00 euro annui, relativo a :

- . terreno sito nel Comune di Bomporto Fg. 41 m.le 14 di ha 4,8661, NON oggetto della presente Esecuzione Immobiliare;
- . terreni siti nel Comune di Campogalliano Fg. 26 m.li 1 parte di ha 1,2140, 8 parte di ha 1,7290, e m.li 2, 9, 10, 11, 12, 17 e 18 per complessivi ha 10,8855;
- . fabbricati in Campogalliano Fg. 26 m.li 15/1, 15/2, 336/1, 336/2 e 337/1.

Segnalo che :

1. erroneamente NON è stato menzionato in perizia il terreno sito nel Comune di Bomporto Fg. 41 m.le 14 di ha 4,8661, NON oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
2. La superficie complessiva dei terreni, di ha 10,8855 indicati nel contratto di locazione, NON corrisponde, la somma delle superfici è di ha 11,5845.

I beni oggetto di esproprio sono i seguenti.

Terreni per complessivi ha 11,5845

- . Fg. 26 m.le 1 parte di ha 1,2140 non è specificata la suddivisione colturale tra vigneto e seminativo;
- . Fg. 26 m.le 8 parte di ha 1,7290 non è specificata la suddivisione colturale tra seminativo arborato e seminativo irriguo;
- . Fg. 26 m.li 2, 9, 10, 11, 12;
- . Fg. 26 m.le 17 non è specificata la suddivisione colturale tra seminativo e Bosco ceduo;
- . Fg. 26 m.le 18 non è specificata la suddivisione colturale tra vigneto (non più presente) e seminativo irriguo.

Indennità Occupazionale

Assunto il prezzo unitario medio dei seminativi, di 375,00 €/Ha x 11,5845 Ha = 4.344,19 €/annui.

Fabbricati

Anche in riferimento all'Osservazione (Brevi Note alla Perizia di Stima) dell'Avv.

del 18/12/2023, in merito alla sovrastima del calcolo dell'indennità occupazionale per beni inutilizzabili ed i canoni mediamente più bassi rispetto a quelli immobili di valore economico simile, senza le caratteristiche di ruralità, si va a dire quanto segue.

Come indicato nel paragrafo G della perizia del 6/12/2023, con particolare riferimento all'abitazione utilizzata ed in buono stato di conservazione, trattandosi di locazione agricola, è prudenzialmente calcolato come se fosse un canone concordato per le abitazioni civili, quindi con un valore molto calmierato rispetto al mercato libero. Le indicazioni dell'Accordo Territoriale del Comune di Campogalliano (MO) del 13/05/2016 e s.m.i., ancora valido, secondo i parametri della zona Suburbana + Rurale, delle subfascia massima, per le unità residenziali con i parametri oggettivi e con superficie oltre 90 mq., danno quale canone mensile 570,00 €.

570,00 €/mq/mese x 12 = 6.840,00 €/annui, mentre il canone medio rilevato da OMI nel semestre 2/2022, ha un range tra i 3,50 € ed i 4,90 €/mq x mese, quindi considerati 361 mq x il minimo di 3,50 €/mq/mese x 12 = 15.162,00 €/annui, si ribadisce quindi che il canone determinato di 6.840,00 €/annui è prudenzialmente adeguato.

Per i corpi accessori a deposito il canone OMI per immobili in stato normale oscilla invece tra 1,40 e 2,50 €/mq x mese.

MAURIZIO BIGNARDI

geometra

Il canone di mercato per la porzione abitativa senza impianti m.le 336 sub.2 di mq 121, viene considerata alla stregua dei corpi agricoli m.li 336 sub.1 e 337 sub.1 di mq 371, mentre non è considerata la corte comune m.le 337 sub.2, così per un totale di 592,00 mq moltiplicati per un valore opportunamente ribassato del 20%, tenuto conto che trattasi di fabbricati agricoli strumentali e che alcune porzioni come il piano primo del D/10 m.le 337 sub. 1 e l'abitazione m.le 336 sub. 2 sono scarsamente fruibili senza interventi edili, il valore utilizzato di 1,12 €/mq/mese x 12 x 592 mq è pari a 7.956,48 €/annui.

I canoni complessivamente determinati per il Contratto di affitto stipulato il 02/08/2022, sono pari a 4.344,19 €/annui per i terreni in Campogalliano + 6.840,00 €/annui per l'abitazione utilizzata + 7.956,48 €/annui per i fabbricati agricoli strumentali e l'abitazione senza impianti = 19.140,67 €/annui.

Lo scrivente pertanto conferma che il canone concordato della locazione prot.116020/2022, è complessivamente basso, e quello determinato in arrotondamento è di 19.140 €/annui.

Modena lì 22/01/2024

in fede Maurizio Geom. Bignardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 3 a 3

