





**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 ultranovenale** 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**

**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 m<sup>2</sup> 190,90 arrot. m<sup>2</sup> 191 ; sup. particella m<sup>2</sup> 310 di cui m<sup>2</sup> 215 corte esclusiva e m<sup>2</sup>95 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 ultranovennale, di cui sopra, **di €2.500,00 annui, sia CONGRUO.**

**LOTTO N°2:**

- **locazione ultranovennale** 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 "Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx' Xxxxxxxxxx A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", con sede in Xxxxxxx xxx Xxxxxxxxxx (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 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 "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 ultravennale:

$$€140.874,00 \times -35\% \text{ arrot.} = € - 49.306,00$$

**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 XXXXXXXXXXX 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 “XXXXXXXX Società Agricola a R.l.s. ,pignorata con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXX Società Agricola S.r.l. valore a base d’asta per arrotondamento =

**€92.000,00 (dicorsi 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 “XXXXXXXX Società Agricola a R.l.s. e pignorati con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXX Società Agricola S.r.l. valore a base d’asta per arrotondamento =

**€165.000,00 (dicorsi centosessantacinquemilaeuro/00)**

\*\*\*\*\*

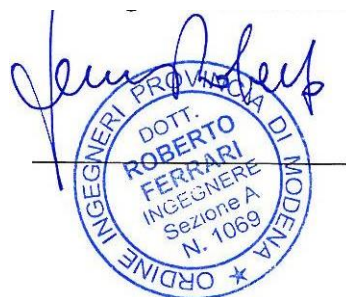
**PER UN PREZZO TOTALE A BASE D'ASTA DEI LOTTI 1 E 2 DI**

**€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



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Roberto Ferrari', written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI PROVINCIA DI MODENA' around the top edge, 'DOTT. ROBERTO FERRARI' in the center, 'INGEGNERE' below the name, and 'Sezione A N. 1069' at the bottom. A small star is located at the bottom right of the stamp's inner circle.

**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