TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

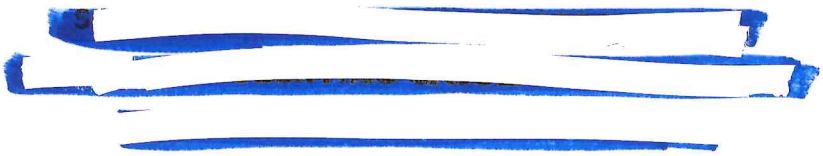
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 120/2023

Promosso da:

AMCO s.p.a.

(avv. Giulio Gaiani)

contro



QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVA AL LOTTO 2

Ai fini della determinazione del più probabile valore locativo dei fabbricati oggetto di valutazione, occorre preliminarmente individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, nonché le concrete condizioni di mercato nelle quali lo stesso si trova ad operare.

I fabbricati insistenti sul fondo risultano essere stati originariamente realizzati e destinati in stretta connessione funzionale con l'attività agricola esercitata sui terreni facenti parte del compendio.

In particolare, la parte produttiva dei fabbricati era destinata allo stoccaggio, alla manipolazione e alla trasformazione delle uve provenienti dai vigneti insistenti sul fondo, nonché al ricovero delle attrezzature e dei mezzi necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

Tale rapporto di funzionalità economica deve essere considerato elemento essenziale ai fini della presente stima, poiché la redditività dei fabbricati non era originariamente valutabile in modo autonomo rispetto alla disponibilità dei terreni agricoli cui gli stessi risultavano funzionalmente collegati.

A seguito della procedura esecutiva, tutti i terreni agricoli ricompresi nel contratto di affitto sono stati tuttavia stralciati, unitamente alla porzione del capannone identificata al mappale 799 e alla relativa area cortiliva pertinenziale. Per effetto di tale vicenda, i fabbricati produttivi residui risultano oggi privati dei terreni agricoli ai quali erano funzionalmente destinati.

Ne consegue che l'attuale configurazione del compendio non corrisponde più a quella originaria sotto il profilo economico-funzionale, essendosi determinata una sostanziale separazione tra la componente fondiaria e quella edilizia produttiva.

Alla suddetta circostanza si aggiunge il rilevante stato di degrado manutentivo dei fabbricati.

Gli immobili versano, infatti, in condizioni di manutenzione e conservazione classificabili tra il mediocre e il cattivo, con particolare riferimento al capannone principale, la cui copertura presenta sconnessioni

del colmo e delle tegole, dalle quali derivano infiltrazioni di acqua meteorica in più punti.
Tali infiltrazioni risultano altresì evidenziate dalla presenza di estese macchie e fenomeni di muffa, circostanze che costituiscono manifestazione visibile di problematiche manutentive non meramente estetiche, ma incidenti sulla concreta utilizzabilità e sulla conservazione dell'immobile.
Ne deriva che la disponibilità dei fabbricati da parte di un conduttore non potrebbe tradursi nell'immediata completa utilizzazione economica degli stessi, rendendosi preliminarmente necessari interventi di ripristino e manutenzione.

Ai fini estimativi, deve essere verificata l'esistenza di un mercato di riferimento idoneo a fornire comparabili attendibili. Per i terreni agricoli esiste, in linea generale, un mercato locativo sufficientemente consolidato, dal quale è possibile desumere canoni ordinari attraverso l'analisi di rapporti contrattuali aventi caratteristiche omogenee.
Diversamente, non risulta individuabile un mercato altrettanto consolidato e significativo per la locazione di strutture produttive agricole prive dei terreni agricoli cui erano originariamente asservite e caratterizzate da un rilevante stato di degrado manutentivo.
L'applicazione diretta di un canone unitario desunto dalle locazioni di immobili produttivi ordinariamente disponibili sul mercato risulterebbe pertanto metodologicamente non appropriata, in quanto non terrebbe adeguatamente conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima e, soprattutto, degli oneri necessari affinché il bene possa essere concretamente immesso sul mercato locativo.
Per tali ragioni, la stima non può essere ricondotta ai criteri dell'estimo agrario ordinario, dovendosi fare riferimento, per quanto compatibile con la particolare natura del compendio, a criteri propri dell'estimo immobiliare urbano e commerciale, integrati dalla considerazione dei costi necessari al recupero della funzionalità economica del bene.

In considerazione delle peculiarità sopra evidenziate, si ritiene maggiormente rispondente alla realtà economica di beni in oggetto procedere attraverso il criterio del valore di trasformazione.
Tale criterio consente di determinare il valore attuale di un bene suscettibile di trasformazione partendo dal valore che il medesimo potrebbe assumere una volta raggiunte le condizioni ordinarie di utilizzabilità e detraendo i costi necessari per conseguire tale risultato, tenendo conto degli ulteriori oneri e condizioni connessi all'operazione.
In termini semplificati, il valore di trasformazione può essere rappresentato dalla relazione:
$Vt = Vm - Kr$
Vt = valore del bene nello stato attuale in funzione della trasformazione ipotizzata;
Vm = più probabile valore di mercato del bene una volta completati gli interventi necessari e raggiunte condizioni ordinarie di utilizzabilità;

Kr = costo complessivo degli interventi necessari per la manutenzione strordinaria e il ripristino funzionale

Una volta individuato il valore di mercato del bene in condizioni di piena utilizzabilità, il relativo reddito ordinario potrebbe essere teoricamente determinato attraverso un saggio di capitalizzazione coerente con la tipologia immobiliare e con le caratteristiche del mercato di riferimento:

$R = Vm \times s$

R = reddito locativo annuo ordinario;

Vm = valore di mercato del bene ristrutturato e funzionalmente utilizzabile;

s = saggio di capitalizzazione.

Tale relazione, tuttavia, non può essere applicata direttamente allo stato attuale dei beni poiché presupporrebbe che l'immobile si trovi già nelle condizioni necessarie per esprimere il reddito ordinario corrispondente al valore di mercato ma tale presupposto non sussiste, l'immobile, nello stato attuale, non presenta infatti le medesime caratteristiche funzionali, manutentive e di mercato del bene ipotizzato nella determinazione del valore di mercato.

Il passaggio dall'attuale stato di fatto alle condizioni necessarie per conseguire tale valore richiede l'esecuzione di opere e l'assunzione di costi di entità rilevante.

Pertanto, il canone teorico ricavabile dall'immobile "ristrutturato" non può essere considerato, senza ulteriori correttivi, quale canone ordinario del bene nello stato di fatto.

Sotto il profilo estimativo, occorre quindi considerare la posizione del conduttore chiamato ad assumere la disponibilità del bene nelle condizioni attuali, il quale potrebbe non esser disposto a corrispondere un canone positivo per un immobile la cui utilizzazione economica richieda l'assunzione di costi di manutenzione straordinaria e adeguamento tali da assorbire integralmente, o addirittura superare, il valore economico conseguibile dal bene una volta recuperato.

In altri termini, il canone rappresenta il corrispettivo della disponibilità e dell'utilità economica ordinaria del bene. Quando, nello stato di fatto, l'utilità conseguibile dal conduttore risulta integralmente assorbita dagli oneri necessari per rendere il bene utilizzabile, viene meno il presupposto economico per la corresponsione di un canone positivo.

Il risultato assume rilievo non tanto quale attribuzione di un valore economico "negativo" all'immobile, quanto quale indicazione del fatto che il bene, nello stato attuale, non presenta un valore economico positivo per un ordinario operatore locatizio, posto che gli oneri necessari al suo recupero sono pari o superiori al valore conseguibile una volta completata la trasformazione.

Il risultato estimativo deve pertanto essere ricondotto al limite inferiore economicamente esprimibile, rappresentato dal **canone pari a zero**

Alla luce delle considerazioni che precedono, tenuto conto:

- della originaria connessione funzionale dei fabbricati con i terreni agricoli;

- dell'avvenuto stralcio dei terreni agricoli dal contratto di affitto;
- della conseguente perdita del rapporto di complementarità economica tra fabbricati produttivi e fondo agricolo;
- dell'assenza di un mercato locativo ordinario e consolidato per strutture produttive agricole dismesse nelle condizioni sopra descritte;
- dello stato mediocre/cattivo di manutenzione e conservazione dei fabbricati;
- delle problematiche riscontrate nella copertura del capannone principale e delle conseguenti infiltrazioni d'acqua e formazioni di muffe;
- della necessità di rilevanti interventi di manutenzione straordinari e ripristino funzionale
- dell'incidenza dei relativi costi sul valore economico del bene;
- della circostanza che il costo di trasformazione risulta pari o superiore al valore di mercato conseguibile dal bene una volta "ristrutturato";

si ritiene che i beni oggetto della relazione, *considerato nello stato di fatto in cui si trova e nella configurazione funzionale attualmente esistente*, non sia in grado di esprimere un reddito locativo ordinario positivo.

Il valore di trasformazione risulta pertanto nullo e, conseguentemente, il canone di locazione non può che essere ricondotto al valore minimo economicamente esprimibile.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, **il più probabile canone di locazione dei fabbricati nello stato di fatto deve essere determinato in € 0,00 annui.**

Tale conclusione deve intendersi riferita esclusivamente alle condizioni attuali dei fabbricati e alla loro attuale configurazione funzionale, e non esprime un giudizio di inutilizzabilità assoluta o di inesistenza di un valore immobiliare futuro.

Il valore locativo potrebbe infatti risultare positivo qualora fossero previamente eseguiti gli interventi necessari a ripristinare le condizioni di ordinaria utilizzabilità e qualora venisse ricostituita una concreta funzionalità economica dei fabbricati. In tal caso, si renderebbe necessaria una nuova valutazione, riferita al bene e alla diversa situazione di fatto e di mercato.

Con Osservanza

Modena, 07.08.2026

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto