TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 120/2023

RELAZIONE INTEGRATIVA

Promosso da:

AMCO s.p.a.

(avv. Giulio Gaiani)

contro

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Modena in data 12 maggio 2023 repertorio n. 2299/2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Modena ai numeri di registro particolare 10788 e registro generale 14898 in data 24 maggio 2023 a favore Amco-Amco Asset Managementi Company S.p.a. sede in Napoli Codice fiscale e P.IVA 05828330638 e contr

LOTTO 1)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO), beni intestati a:

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 2/4

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

Foglio 27

Abitazioni di tipo civile

- particella **193** – subalterno **4** – categoria A/2 – classe 1 – vani 5
  sup. mq 91 - p. T - rendita 309,87 – via Vandini 9

Autorimesse

- particella **193** – subalterno **5** – categoria C/6 – classe 7 - cons. mq 53
  sup. mq 60 - p. T - rendita 82,12 – via Vandini 9

Abitazioni di tipo civile

- particella **193** – subalterno **6** – categoria A/2 – classe 1 – vani 5
  sup. mq 121 - p. 1 - rendita 309,87 – via Vandini 9

Vano scale comune ai sub. 4-5-6 della particella 193

- particella **193** – subalterno **3** – BCNC

Corte comune a tutti i sub. della particella 193

- particella **193** – subalterno **2** – BCNC

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è verificata. Il fabbricato è identificato al numero civico 461.

LOTTO 2)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO), beni intestati a:

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 2/4

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

Foglio 27

Opifici

- particella **193** – subalterno **7** – categoria D/1
  p. T 1 - rendita 6.970,00 – via Vandini 9

Magazzini e locali di deposito

- particella **193** – subalterno **8** – categoria C/2 – classe 10 – cons. mq 324
  sup. mq 362 - p. T - rendita 401,60 – via Vandini 9
- particella **193** – subalterno **12** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 95
  sup. mq 146 - p. T - rendita 49,06 – via Vandini 461
- particella **193** – subalterno **13** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 160
  sup. mq 179 - p. T 1 - rendita 82,63 – via Vandini 461

Corte comune a tutti i sub. della particella 193

- particella **193** – subalterno **2** – BCNC

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120

STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Contratto di Affittanza Agraria (ex art.45 legge n.203/1982)

del fondo rustico casamentivo della superficie di ettari 7.21.45 posto in comune di Ravarino (Mo) censito al N.C.T fg. 26 particelle 385, 388, 389 e fg 27 particelle 211, 798; N.C.E.U. fg. 27 particelle 799, 193 sub.4, 193 sub.5, 193 sub.6, 193 sub.7, 193 sub.8, 193 sub.12, 193 sub.13;

della durata di 8 (otto) annate agrarie con inizio dall'11.11.2021 e termine al 10.11.2029 con possibilità di rinnovo di ulteriori 8 (otto) annate, registrato in data 09.12.2021 al n.019239-serie 3T e codice identificativo TGU21T019239000WE

tra

e

Canone di locazione pattuito di euro 6.000,00 per le prime otto annate agrarie e di €. 8.000,00 annui per l'eventuale successivo periodo da versare in due rate semestrali, uguali e posticipate, entro il 10/5 e il 10/11 di ogni annata agraria.

Il contratto comprende beni non oggetto del pignoramento.

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120

QUESITI

- Determinare l'ammontare del Canone di Locazione (di cui al contratto di affittanza agraria, registrato in data 09 dicembre 2021) riferibile ai soli immobili oggetto di pignoramento

I fabbricati oggetto della procedura, realizzati in funzione e a servizio della gestione del vigneto e del frutteto, una volta separati da detti terreni hanno perduto la loro principale ragione di essere e risultano quindi in larga parte inutilizzabili; allo stesso tempo i manufatti produttivi, ed in particolar modo la Cantina vinicola versano allo stato attuale in cattive condizioni di manutenzione.

Dovendo determinare l'ammontare della locazione, in mancanza di un mercato di riferimento per l'affitto di fabbricati agricoli non più a servizio dell'attività, si è valutato di procedere per differenza, sottrendo al canone fissato per l'intero compendio la quota parte relativa ai terreni coltivati a vigneto e frutteto.

- Canone annuo relativo ai terreni coltivati

ha 7.21.45 x euro 650,00/ha = euro 4.689,40

- Canone di locazione annuo riferibile ai soli immobili oggetto del pignoramento

euro 6.000,00 - euro 4.689,40 = euro 1310,40 arrotondato a

euro 1.300,00

- Valutare la congruità ex art. 2932 c.c. dello stesso

Il Contratto di Affittanza Agraria del fondo rustico casamentivo della superficie di ettari 7.21.45 posto in comune di Ravarino (Mo) censito al N.C.T fg. 26 particelle 385, 388, 389 e fg. 27 particelle 211, 798; N.C.E.U. fg. 27 particelle 799, 193 sub.4, 193 sub.5, 193 sub.6, 193 sub.7, 193 sub.8, 193 sub.12, 193 sub.13;

registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09.12.2021 al n.019239-serie 3T riguardante un affitto agrario stipulato in deroga (ex art.45 legge n.203/1982) risulta regolarmente sottoscritto dai sindacati di appartenenza al fine di validare gli aspetti derogativi a quanto regolato dalla citata Legge, in particolare per quanto attiene durata, canone, e migliorie.

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120

Al fine di ottenere sostegno e conferma in merito alle stime e valutazioni svolte e riportate sinteticamente nelle righe precedenti, lo scrivente si è avvalso della preziosa collaborazione professionale del Dott. Agronomo Paolo Vasco Ferrari di cui si allega la Relazione Tecnico Estimativa.

Con Osservanza
Modena, 23.06.2025

IL CONSULENTE TECNICO
Lorenzo Aureli architetto

Firmato Da: AURELI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c64b1d8eb655f53b89b0b48bdc1120