

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. Umberto AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 315/2024

* * *

R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO

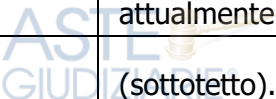
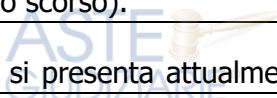
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

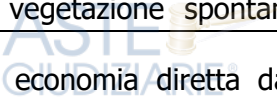
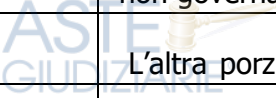
Proprietà del compendio immobiliare costituito dal nucleo di fabbricati rurali (in condizioni non abitabili ed in parte crollati) con tettoia di collegamento, finitimo capannone anch'esso rurale e circostante podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato, sito nelle vicinanze della frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla Secchia, al civ.n. 2481 di via Nuova.

Tale compendio, posto all'altitudine di mt. 450/490 (circa) s.l.m., è agevolmente raggiungibile da via Nuova attraverso la carreggiata in terra battuta e ghiaia che diparte dal lato ovest della strada.

Il nucleo di fabbricati rurali con circostante cortile (mapp. 218) consta dell'edificio principale disposto su tre piani fuori terra, della tettoia di collegamento e dei corpi di fabbrica di servizio nei lati sud, nord ed ovest, crollati parzialmente o quasi completamente.

L'edificio principale, attualmente inutilizzato ed in condizioni non agibili, consta dell'abitazione rurale disposta nei piani terra e primo con soffitte al piano secondo, oltre alla stalla con sovrastante fienile, e presenta caratteri-

		
	stiche tipiche di fabbricati rurali dell'epoca di costruzione (verosimilmente	
	risalente ai primi decenni del secolo scorso).	
	L'abitazione rurale da tempo inutilizzata ed in mediocre stato di	
	conservazione, costituita dalla porzione est divisa da "terra a tetto", consta	
	di piccolo ingresso con scala, ampia cucina, disimpegno, servizio igienico	
	con antibagno e cantina al pianterreno, due camere e due servizi igienici	
	attualmente inutilizzabili al piano primo, e due soffitte al piano secondo	
	(sottotetto).	
	Detta porzione risulta attualmente in condizioni inagibili, connotata da	
	finiture disomogenee ed obsolete, oltre che da dotazioni impiantistiche	
	inadeguate (non a norma o non funzionanti).	
	L'attigua stalla ed il sovrastante fienile posti a lato est, sono accessibili dal	
	portico di collegamento attraverso portoni al pianterreno (con serramento	
	ferro a due ante) ed al piano primo (privo di serramento e scala).	
	La tettoia di collegamento tra l'edificio principale ed il corpo di fabbrica di	
	servizio a lato sud costituisce una superfetazione incongrua, verosimilmente	
	costruita in epoca più recente rispetto al periodo di edificazione degli edifici	
	rurali originari.	
	Il corpo di fabbrica di servizio che si estende a sud della suindicata tettoia,	
	già adibito a deposito attrezzi agricoli e sovrastante fienile, presenta	
	caratteristiche tipiche di edifici rurali di servizio dell'epoca di costruzione	
	(verosimilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso).	
	Detta porzione, disposta su due piani fuori terra, si presenta attualmente	
	in pessimo stato di conservazione con evidenti ed estese porzioni crollate	
	per lo più al piano primo.	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	 I due restanti corpi di fabbrica nei lati est ed ovest dell'edificio principale,	
	di più recente costruzione, versano sostanzialmente nelle condizioni di	
	ruineri con consistenti parti crollate; permangono unicamente porzioni di	
	murature portanti o alcuni elementi verticali in c.a.	
	L'area cortiliva che si estende prevalentemente nei lati sud ed est, risulta	
	in parte recintata e presenta giacitura prevalentemente pianeggiante ed in	
	parte con pendenza irregolare verso sud, con vegetazione spontanea	
	infestante ed alcuni box installati o realizzati in economia diretta dalla	
	proprietà.	
	Il vicino capannone anch'esso rurale posto a lato ovest e disposto su un	
	solo piano fuori terra, presenta caratteristiche tipiche di stalle per bovini	
	costruite negli anni '80 del secolo scorso.	
	Tale bene, utilizzato come deposito, si presenta attualmente in mediocre	
	stato di conservazione, privo di dotazioni impiantistiche e di alcuni	
	serramenti esterni.	
	Il podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato risulta	
	attraversato da una carreggiata che collega le vie Nuova e Vandelli,	
	indicata come strada vicinale nella mappa catastale.	
	La pozione a lato nord della strada vicinale, con pendenza irregolare	
	prevalente verso nord-ovest, é comodamente accessibile dalla suindicata	
	carreggiata e risulta parte a seminativo incolto e parte a bosco spontaneo	
	non governato, con piante di varie essenze ed età.	
	L'altra porzione a sud della strada vicinale, con pendenze irregolari verso	
	nord-ovest e verso sud est, è anch'essa comodamente accessibile dalla	
	viabilità pubblica e risulta a seminativo incolto con alcuni arbusti e piante	
	 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ASTE GIUDIZIARIE®	spontanee.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Catasto Fabbricati del Comune di Prignano sulla Secchia:	
	Foglio 24:	ASTE GIUDIZIARIE®
	Map. 217, Cat. D/8, RC € 3.190,00;	
	Map. 218/2, Cat. A/4, Cl. 2, vani 8,00, Piano T-1-2, RC € 214,85;	
	Map. 218/3, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 53,00, Piano T-1, RC € 54,74;	
	Map. 218/4, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 82,00, Piano T-1, RC € 105,87;	
	Map. 218/5, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 66,00, Piano T-1, RC € 105,67;	
	Map. 218/6, Cat. F/3;	
	Catasto Terreni del Comune di Prignano sulla Secchia:	ASTE GIUDIZIARIE®
	Foglio 16:	
	Map. 126, porz.AA, seminativo, Cl.3, mq. 2.406, RA € 6,83, RD 6,09;	
	Map. 126, porz.AB, bosco ceduo, Cl.2, mq. 28.305, RA € 5,85, RD 26,31;	
	Map. 164, seminativo, Cl. 4, mq. 5.200, RA € 10,74, RD 7,79;	
	Map. 165, seminativo, Cl. 4, mq. 23.160, RA € 47,84, RD 34,69;	
	Foglio 24:	
	Map. 72, seminativo, Cl. 3, mq. 15.209, RA € 43,20, RD 38,49;	
	Map. 73, porz.AA, semin.arbor., Cl. 3, mq. 1.664, RA € 4,73, RD 5,07;	ASTE GIUDIZIARIE®
	Map. 73, porz.AB, frutteto, Cl. U, mq. 30, RA € 0,12, RD 0,15;	
	Map. 77, semin.arbor., Cl. 3, mq. 12.223, RA € 34,72, RD 37,24;	
	Map. 78, seminativo, Cl. 3, mq. 9.056, RA € 25,72, RD 22,92.	
	Inoltre, presso il Catasto Terreni sono descritte, così come segue, le	
	particelle identificative dei fabbricati:	
	Foglio 24, mapp. 217, ente urbano, mq. 616;	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Foglio 24, mapp. 218, ente urbano, mq. 1.264.

Alcune planimetrie catastali non raffigurano correttamente l'attuale situazione dei beni immobili pignorati.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina, nel suo complesso, con via Nuova a lato sud, ragioni Vivi, Andreotti e Bonetti a lato ovest, ragioni Escavazioni Industriali Baroni s.r.l. a lato nord, e ragioni Fiandri e Costi-Venturelli a lato est, salvi altri.

Inoltre, detto compendio risulta attraversato dalla strada vicinale costituita da una carreggiata in terra battuta che collega le vie Nuova e Vandelli.

PERTINENZA

Piena ed esclusiva proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

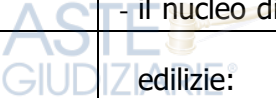
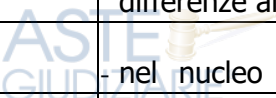
Il compendio immobiliare pignorato è pervenuto all'attuale proprietà con l'atto di compravendita a ministero notaio Marino dott.ssa Marina del 6.04.2017, rep.n. 50817/3942, trascritto a Modena il 5.05.2017 ai nn. 11013/7270.

REGIME FISCALE

La vendita del compendio immobiliare pignorato, di proprietà di società agricola che lo ebbe ad acquistare nell'anno 2017, risulta solo in parte assoggettato all'I.V.A., salvo diverso parere espresso da enti o professionisti autorevoli in materia fiscale.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Dall'esame della documentazione ottenuta con l'accesso agli atti svolto presso il Comune di Prignano sulla Secchia, emerge che:

 - il capannone a lato ovest, originariamente adibito a stalla, è stato	
costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n. 71/83 (prot.n. 1762) del	
26.10.1983 e successiva Autorizzazione per variante in corso d'opera	
(prot.n. 4315/R) del 22.11.1989; a seguito dell'ultimazione della	
costruzione il Comune di Prignano sulla Secchia ebbe a rilasciare	
l'Autorizzazione di Agibilità n. 131/89 con decorrenza dal 18.05.1991;	
 - il nucleo di fabbricati a lato est è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:	
- Concessione Edilizia n. 17/83 (prot.n. 503) del 26.10.1983, per	
l'ampliamento a lato ovest dell'edificio principale, mediante la	
costruzione di ampio portico con copertura a volta;	
- Concessione Edilizia n. 110/87 (prot.n. 3426) del 18.02.1988, per la	
trasformazione di ricovero attrezzi con cantina e parte di fienile in	
stalla.	
 Dal raffronto delle suindicate pratiche e delle planimetrie catastali con la	
situazione attualmente esistente, visionata nel corso del sopralluogo che è	
stato possibile svolgere soltanto nell'abitazione e nel capannone (per	
l'impossibilità di accedere nelle altre porzioni pericolanti, parzialmente	
crollate o con numerosissimi materiali depositati ed accatastati, che	
impediscono l'accesso), è emersa l'esistenza di alcune difformità, tra cui:	
- nel capannone a lato ovest originariamente adibito a stalla, limitate	
differenze alla distribuzione interna dei locali;	
- nel nucleo di fabbricati a lato est, abitazione e soffitte con limitate	
differenze alla distribuzione interna dei locali.	
A tali situazioni vanno aggiunti l'avvenuta demolizione o il crollo totale del	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

forno a lato est del cortile, oltre al crollo parziale del deposito attrezzi e

fienile a lato sud, dell'autorimessa a lato nord e del portico a lato ovest

trasformato in stalla.

Inoltre, lo scrivente rileva come il portico di collegamento (sub. 2, parte)

tra l'edificio principale ed il corpo di fabbrica di servizio parzialmente

crollato a lato sud (sub. 3), che costituisce una superfetazione incongrua

rispetto all'edilizia rurale della zona, non rappresentata negli estratti di

mappa riportati nelle pratiche edilizie legittimate, sia ricomprendibile tra le

opere difformi ed abusive.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, o

ulteriori servitù.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato non fa parte di un condominio costituito.

VINCOLO LOCATIVO

Il capannone rurale originariamente adibito a stalla e la finitima porzione di

potere a lato nord (mappali 72 e 217 del foglio 24) risultano attualmente

condotti in locazione dalla sig.ra Ait Chaib Imam, sulla scorta del contratto

datato 28.05.2021 e verosimilmente registrato, che prevede la durata di 15

annate agrarie, la scadenza del 10.11.1936 ed il canone locativo di €

450,00 per ogni annata agraria, non assoggettabile all'adeguamento Istat.

A ciò si aggiunga che gli apparecchi ripetitori per estendere o distribuire

reti per la connettività internet installati a ridosso del capannone

originariamente adibito a stalla sono interessati (secondo quanto riferito)

da un contatto di comodato non consegnato allo scrivente e neppure al cu-

stode giudiziale.

SUPERFICI COMMERCIALI

- Capannone rurale originariamente adibito a stalla (mapp.

217 del foglio 24); mq. 611,00

- nucleo di fabbricati rurali con circostante cortile (mapp.

218 del foglio 24):

- abitazione nei piani terra e primo (sub. 2, parte); mq. 102,00

- soffitte al piano terzo (sottotetto (sub. 2, parte); mq. 46,00

- ex stalla con sovrastante fienile (sub. 4); mq. 175,00

- portico di collegamento (sub. 2, parte); mq. 150,00

- corpo di fabbrica di servizio a lato sud, parzialmente

crollato (sub. 3); mq. 122,00

- corpo di fabbrica di servizio a lato nord, per lo più

crollato (sub. 5); mq. 70,00

- corpo di fabbrica di servizio a lato ovest, per lo più

crollato (sub. 6); mq. 225,00

- area cortiliva scoperta (sub. 1); mq. 610,00

- podere con porzione di bosco spontaneo (mapp.li 126,

164 e 165 del foglio 16, e mapp.li 72, 73, 77 e 78 del

foglio 24):

- maggiore consistenza a seminativo incolto; mq. 68.948,00

- residua porzione a bosco spontaneo; mq. 28.305,00

STIMA DEL BENE

Il prezzo base d'asta della proprietà del bene, stimato a misura ed

adottando il criterio di stima diretto per comparazione, **risulta di comples-**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**sivi:****a) € 160.000,00 considerando l'esistenza del vincolo locativo,****qualora ritenuto opponibile a terzi;****b) € 180.000,00 ignorando l'esistenza del vincolo locativo,****qualora NON ritenuto opponibile a terzi.**

Con Osservanza

Modena 27.03.2023

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Marco Partesotti)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®