

|  |                                                                                 |                            |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  |                                                                                 |                            |
|  | <b>TRIBUNALE CIVILE DI MODENA</b>                                               |                            |
|  | <b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. Umberto AUSIELLO</b>                           |                            |
|  | * * *                                                                           |                            |
|  | <b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>                                   | <b>N. 315/2024</b>         |
|  | * * *                                                                           | R.G. ESEC.                 |
|  | PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE                          | <b><u>ALLEGATO "A"</u></b> |
|  | * * *                                                                           |                            |
|  | <b>LOTTO UNICO</b>                                                              |                            |
|  | <b>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>                                   |                            |
|  | 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., é           |                            |
|  | 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.

|  |                                                                                  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                  |  |
|  | I due restanti corpi di fabbrica nei lati est ed ovest dell'edificio principale, |  |
|  | di più recente costruzione, versano sostanzialmente nelle condizioni di          |  |
|  | ruderi 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 porzione a lato nord della strada vicinale, con pendenza irregolare           |  |
|  | prevalente verso nord-ovest, è 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    |  |
|  |                                                                                  |  |

spontanee.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Prignano sulla Secchia:

Foglio 24:

- 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:

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;
- 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;

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   |  |
|  |                                                                                  |  |

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-**

**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)