

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO / CON INCANTO

(LEGGI N. 80/05 e N. 263/05)

SINTESI DESCRITTIVA COMMERCIALE PER OGNI LOTTO IN VENDITA

- 1) TIPOLOGIA: ☐ RESIDENZIALI
(appartamento - villa - garage)
- ☐ DI PREGIO
- ☐ PROMISCUI
(esempio: Residenziali-Commerciali)
- ☐ INDUSTRIALI-ARTIGIANALI
(opificio - cap. artigianale)
- ☐ COMMERCIALI
(ufficio - negozio - magazzino/autorimessa
albergo - ristorante - bar)
- ☐ TERRENI
(agricolo - edific. residenz. -
edific. artigian./industr.)
- ☒ RURALI

2) **COMUNE** di Prignano sulla Secchia..... **Frazione/Località** Montebaranzone.....
via Nuova 2481.....

- 3) DISPONIBILITÀ**
- ☐ senza indicazione in caso di quote indivise
- ☒ parzialmente soggetto a contratto di locazione con scadenza al 10.11.1936
- ☐ occupato dalla proprietà ☒ parzialmente libero
- ☐ da liberarsi al decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario

4) DESCRIZIONE SINTETICA E CONSISTENZA (mq. sup. - vani) proprietà del compendio immobiliare sito nelle

vicinanze della frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla Secchia, al civ.n. 2481 di via Nuova, costituito dal nucleo di fabbricati rurali (in condizioni non abitabili e parzialmente crollati) con tettoia di collegamento ed area cortiliva, dal vicino capannone anch'esso rurale e dal circostante podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato. Il nucleo di fabbricati rurali con circostante cortile 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, si compone dell'abitazione rurale disposta nei piani terra e primo con soffitte al piano secondo, oltre che della stalla con sovrastante fienile, e presenta caratteristiche tipiche di fabbricati rurali dell'epoca di costruzione (verosimilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso). 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 presenta caratteristiche tipiche di edifici rurali di servizio dell'epoca di costruzione (verosimilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso) e versa 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 nord ed ovest dell'edificio principale, di più recente costruzione, versano sostanzialmente nelle condizioni di ruderi con consistenti parti crollate. L'area cortiliva risulta in parte recintata e presenta giacitura prevalentemente pianeggiante ed in parte con pendenza irregolare verso sud. Sulla porzione, caratterizzata da vegetazione spontanea infestante, insistono attualmente 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

**Senza dati
catastali.
Con indicazione di
EVENTUALE
QUOTA**

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, 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, 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. Il capannone rurale originariamente adibito a stalla e la finitima porzione di podere a lato nord (mappali 72 e 217 del foglio 24) risultano attualmente condotti in locazione sulla scorta del contratto datato 28.05.2021. Gli apparecchi ripetitori per estendere o distribuire reti per la connettività internet installati a ridosso del capannone sono interessati (secondo quanto riferito) da un contatto di comodato. Il compendio immobiliare, catastalmente distinto con i mappali 126, 164 e 165 del foglio 16, ed i mappali 72, 73, 77, 78, 217 e 218 (subalterni dall'1 al 6) del foglio 24, non è rappresentato correttamente nelle planimetrie catastali e presenta alcune difformità edilizie da regolarizzare. Le superfici commerciali sono: capannone rurale: mq. 611,00; nucleo di fabbricati rurali: abitazione di mq. 102,00, soffitte di mq. 46,00, ex stalla e fienile di mq. 175,00, portico di collegamento di mq. 150,00, corpo di fabbrica di servizio parzialmente crollato di mq. 122,00, due corpi di fabbrica nei lati nord ed ovest per lo più crollati di mq. 295,00 ed area cortiliva scoperta di mq. 610,00; podere: parte a seminativo di mq. 68.948,00 e porzione di bosco di mq. 28.305,00.

5a) LOTTO UNICO ☒

5b) N. LOTTO ☐

6) VALORE DI STIMA:

€ 160.000,00 (euro centosessantamila/00) nel caso il vincolo locativo sia opponibile a terzi;

€ 180.000,00 (euro centoottantamila/00) nel caso il vincolo locativo NON sia opponibile a terzi.....

7) INFORMAZIONI ☒ C.T.U. geom. Marco Partesotti

TEL. 059.360511 e-mail pec. marco.partesotti@geopec.it.....

8) ESTREMI ☒ ESECUZIONE N.315/2024 R.G.E. ☐ DIVISIONE IMMOBILIARE N..... R.G.

☒ CONTRO: società agricola Le Caprette s.s.

DATA 27.03.2026

C.T.U.