

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G. N. 8/2023

promossa da:

[REDACTED]

, procedente

con l'

[REDACTED]

del Foro di Modena

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Umberto Ausiello nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.02.2024, provvedeva alla nomina dello scrivente, Efrem Fornero, Ingegnere iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena ed all'Ordine della città, previo giuramento di rito affinché, quale perito estimatore provvedesse, in maniera esauriente, a rispondere con Relazione scritta ai quesiti formulati dal Giudice medesimo, contenuti nel decreto medesimo.

Il designato perito estimatore, effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, servizi Catastali, presso gli uffici tecnici amministrativi del Comune di Nonantola, ove gli immobili della procedura esecutiva sono ubicati, eseguito sopralluogo



con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del [REDACTED]
[REDACTED] liquidatore della Società Esecutata, si poneva in grado di affrontare la perizia di stima, corredata da documentazione fotografica, nei modi e contenuti presentati nel proseguo della presente relazione.



Quesito n. 1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Il [REDACTED] con sede legale [REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED] promuoveva azione legale al fine di sottoporre ad esecuzione forzata, mediante Atto di



Pignoramento i beni intestati alla Società esecutata e ciò in forza di decreto ingiuntivo telematico n. 2279/2022 – R.G. n. 5582/2022 pronunciato il 19/09/22 e notificato a mezzo pec il 21/09/2022, in cui il Tribunale di Modena ingiungeva alla Società esecutata di pagare a favore del [REDACTED] la somma di € 925.410, 21, oltre interessi al saggio legale e compenso e spese del procedimento monitorio, liquidati in complessivi € 4.870,00.

Il decreto ingiuntivo veniva dichiarato esecutivo, per mancata opposizione, con decreto n. 10908/2024 del 17/11/2022 emesso dal Dott. [REDACTED], munito di formula esecutiva in data 21/11/2022.

Seguiva richiesta di pignoramento immobiliare da parte [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni immobili:

“Piena proprietà di complesso di fabbricati, con circostante area cortiliva posto in Nonantola (MO), così censito al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati – foglio 42:

mapp. 185 via Provinciale Ovest n. 6 Piano T-1 cat. D/8

mapp. 4 sub 3 (già sub 1 e 2) via Provinciale Ovest n. 6 Piano T-1 unità collabenti. Cat. F/2

mapp. 194 – Area Urbana – via Provinciale Ovest. Piano T – Cat. F/1 mq 2035

Catasto Terreni – foglio 42

mapp. 4 – Ente Urbano di are 25.30

mapp. 185 – Ente urbano di are 12.60

mapp. 194 – Ente Urbano di are 23.05

Si richiede che il pignoramento degli immobili sopradescritti colpisce anche tutte le adiacenze, pertinenze e frutti, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti degli stessi, eventualmente non ancora censiti e tutto quanto



possa costituire oggetto del pignoramento medesimo”.

L'atto di pignoramento è stato notificato da U.N.E.P. del Tribunale di Modena, con sede in Modena (MO), in data 27/12/2022, rep. n. 7742, trascritto in data 20/01/2023 ai nn. 162/1160, a favore di



Le tre fotografie che si propongono evidenziano:

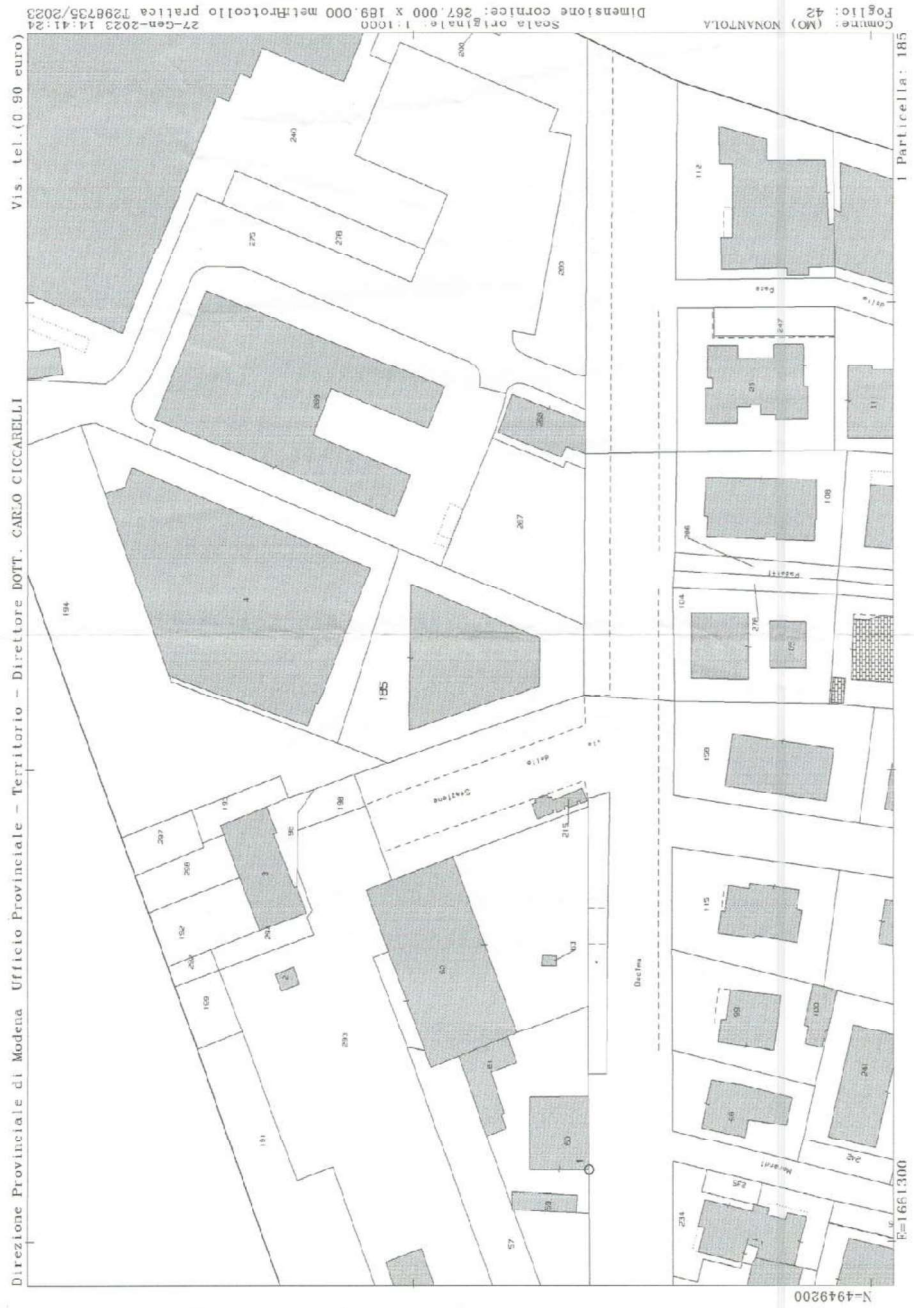




- l'immobile-sala mostra che insiste sul mappale 185
- l'immobile crollato da anni che insiste sul mappale 4
- l'area urbana libera definita dal mappale 194.



L'estratto di mappa evidenza l'ubicazione di questi mappali, posizio-



nati in prossimità del centro storico di Nonantola, in prossimità dell'antica stazione ed in fregio alla via Provinciale Ovest che attraversa la cittadina

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con il diritto reale acquisito dalla società eseguita in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore

L'intera proprietà degli immobili oggetto del presente atto di pignoramento è pervenuta alla Società eseguita [redacted] per Atto di compravendita a ministero [redacted] notaio in Modena in data 17 luglio 2013, rep. n. 123425/20557 numeri 15793/10177.

Per migliore comprensione si allega l'Atto, richiesto all'Archivio Notarile di Modena in data 10 aprile 2024.

Con tale atto la [redacted] viene scissa mediante assegnazione di parte del patrimonio ad una società a responsabilità limitata, di nuova costituzione, beneficiaria della scissione: questa società è la società eseguita.

Gli elementi patrimoniali assegnati alla beneficiaria, la società attualmente eseguita sono così indicati alla pag. 9:

"- Immobili:

- complesso di fabbricati a uso industriale, commerciale, abitazione, servizi e accessori, in parte diroccati, con area cortiliva circostante e appezzamento di terreno annesso posto in Nonantola, via Provinciale Ovest



6 e viale della Stazione.

Confini: via Provinciale Ovest, viale della Stazione, ragioni Cantina Sociale di Nonantola e Ravarino soc. coop.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di Nonantola, ditta società scissa, foglio 42, mappali:

- 4/1 z.c. – cat. D/8 cl. – cons. – r.c. 6.013,00 via Provinciale Ovest 6 p. T-1
- 4/2 z.c. – cat. A/2 cl. 1 v. 4 r.c. 247,90 via Provinciale Ovest 6 p. T
- 185 z.c. – cat. D/8 cl. – r.c. 13.020,91 via Provinciale Ovest 6 p. T-1
- 194 area urbana mq 2.305 via Provinciale Ovest snc p. T.

Il terreno, su cui sorge il complesso di fabbricati, compreso quello circostante e quello annesso, è individuato nel Catasto Terreni di Nonantola, enti urbani, foglio 42, con i mappali 4 di ha. 0.25.30, 185 di ha. 0.12.60 e 194 di ha. 0.23.05

Provenienza: da [redacted] quanto ai mappali 4/1, 4/2 e 185 per fusione per incorporazione con atto Notaio [redacted] di Carpi 30.6.1987 rep. 23047/5077, registrato Carpi 14.7.1987 n. 1231 e trascritto Modena 28.7.1987 n.p. 8760, e da Demanio dello Stato e altri quanto al mappale 184 per vendita con atto Notaio [redacted] di Modena 16.12.1998 rep. 103239/14277, registrato Modena 22.12.1998 n. 6781 e trascritto Modena 22.12.1998 n.p. 17528.”

Si osserva che alla quart'ultima riga vi è un refuso: il mappale più sopra indicato come particella 185 di ha 0.12.60 è indicato come mapp. 184.

Dati di identificazione catastali

I beni appartenenti alla procedura esecutiva risultano censiti nel Comune di Nonantola, al Catasto Fabbricati e nella piena proprietà 1/1 della Società esecutata, come segue:



foglio	part.IIa	sub	cat.	cons.za	rendita	indirizzo
42	194		F/1	2305 mq		v. Prov.le Ovest n. snc piano: T
	185		D/8		€ 7.402,00	v. Prov.le Ovest n. 6 piano: T-1
	4	3				v. Prov.le Ovest n. 6 <u>piano: T-1</u>
Tot. U.I.: 3				€ 7.402,00		

Si allega:

- la scheda planimetrica della particella 185 (sala mostra), a firma geom. [REDACTED] del 05.05.2015, scala 1:200, prot.Ilo MO0053162
- estratto di mappa, unitamente ai certificati catastali ed il certificato di destinazione urbanistica.

Nota. La particella 4, che rappresentava un capannone artigianale, al momento attuale ospita le rovine della costruzione

Si deve osservare anche che l'appartamento ospitato al piano terra con scheda planimetrica a firma geom. [REDACTED] del 16.06.1978, prot. n. 2132, composto da: ingresso, tinello, n. 2 camere, servizio igienico e centrale termica, si è trasformato in rudere

Questa unità immobiliare era identificata al foglio 42, mappale 4, con scheda n. 2

Si allega: la scheda planimetrica



Al presente al Catasto Terreni il mapp. 4 accoglie per intero il fabbricato crollato quale ente urbano di mq 2530

I beni immobiliari oggetto di pignoramento, corrispondono al titolo di proprietà, per l'intero 1/1, della società esecutata

L'atto, infatti, portato a termine dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 27 dicembre 2024, rep. n. 7742, veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20 gennaio 2023 ai n. 1612 Reg. Gen. e n. 1160 Reg. Part. a favore del Procedente

colpiva i

seguenti immobili:

- piena proprietà, 1/1, su Ente Urbano sito in Comune di Nonantola (MO), Catasto Terreni censito al foglio 42, part.Illa 4, consistenza 25 are 30 centiare
- piena proprietà su Ente Urbano, sito in Comune di Nonantola, Catasto Fabbricati, foglio 42, pat.Illa 185, cons.za 12 are 60 centiare, via Prov.le Ovest n. 6, P. T-1
- piena proprietà su unità collabenti, in Comune di Nonantola (MO), Catasto Fabbricati foglio 42, part.Illa 4, sub. 3, via Provinciale Ovest, piano T-1
- piena proprietà su F1 – Area Urbana sita in Nonantola (MO), Catasto Fabbricati, foglio 42, part.Illa 194, cons.za 2305 mq, via Prov.le Ovest, piano T;



- piena proprietà su Ente Urbano sito in Comune di Nonantola (MO), Catasto Terreni, foglio 42, part.IIa 185, cons.za 12 are 60 centiare
- piena proprietà di Ente Urbano, sito in Nonantola (MO) Catasto Terreni, mapp. 185 di 1260 mq, foglio 42, part.IIa 194, cons.za 23 are 05 centiare, mapp. 4 di 2530 mq.

Il Conservatore alla Sezione D, "ulteriori informazioni" attesta quanto segue:

*"si precisa che l'immobile identificato nel Comune di Nonantola (MO) Catasto Fabbricati, foglio 42 particella 4 subalterno 3, era precedentemente identificato come particella 4, subalterni 1 e 2, *** Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"*

Lo scrivente, perito estimatore, che già ha riferito della scheda planimetrica riguardante la piccola unità abitativa, redatta dal geom. [REDACTED] in data 16-6-1978, quale "porzione" del mappale 4, ritiene che il pignoramento dell'Ente Urbano effettuato al Catasto Terreni, particella 4 di mq 2530, che ospita i ruderi dell'intero fabbricato crollato a terra, riguarda anche tutto quanto era stato costruito su tale mappale.

Formazione dei lotti

In base alle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene di proporre n. 2 lotti:

- il lotto n. 1, contraddistinto catastalmente dal mappale 185 di mq



1260 su cui insiste, in fregio alla via Provinciale Ovest, contraddistinto dal civ. n. 6, l'esercizio commerciale, con ingresso principale a lato sud



dalla via Provinciale Ovest medesima ed alla cui area di parcheggio, ubicata posteriormente, si accede dalla via della Stazione posta a confine a lato ovest come si vede, dall'estratto di mappa. Il lotto n. 1 confina a lato nord con il mappale 4 ed il mappale 194 ambedue appartenenti alla procedura esecutata

A lato est, esso confina, parte con il mapp. 269, sede di un'unità commerciale della COOP Nonantola, parte con ragioni

Su questa parte il confine con ragioni [redacted] l'Avv. [redacted]



liquidatore della Società esecutata, ha inviato al perito estimatore un rilievo eseguito dal Geom. [REDACTED], professionista esperto in rilievi catastali, essendo sorto un contenzioso di confine con la proprietà Borsari.

Le conclusioni del geom. [REDACTED] sono così riportate, dopo aver eseguito la verifica sul tipo di frazionamento prot. n. 277280 a firma geom. [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara, approvato in data 22/12/2010:

*“La linea di confine tra i mappali 4, 185, 267 e 269, non può essere ricostruita e definita, con il tipo di frazionamento prot. 92561 del 09/09/2022, perché non creata e vettorizzata in linea rossa nell'elaborato stesso.
Si dovranno utilizzare le misure descritte dalla mappa catastale”*

Si osserva che il tipo di frazionamento eseguito dal tecnico di controparte è stato richiesto ufficialmente dal geom. [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate con prot. 92561 del 09/09/2022

Dunque se si vorrà definire ufficialmente il confine con la proprietà [REDACTED] si dovrà fare riferimento alla mappa catastale.

Si allegano i rilievi che il geom. [REDACTED] ha effettuato per il professionista Avv. [REDACTED] liquidatore della Società esecutata-

Contratto di locazione in essere sul mapp. 185 e sul fabbricato che su esso insiste

Sussiste al presente, un'integrazione del 30/10/2018 al contratto di



locazione registrato nel 2015 presso l'Ufficio di Modena, serie 3T, n. 4916, avente per oggetto il fabbricato sito in Nonantola (MO), via Provinciale Ovest n. 6, censito al foglio 42, mappale 185, tra le parti:

- società eecutata, con sede in Modena, [REDACTED], partita IVA, e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Modena [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore Dott. [REDACTED]

e

- il sig. [REDACTED] nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 05/02/1960, residente a Rubiera (RE), viale G. Matteotti n. 39, cittadino cinese, C.F. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia [REDACTED] per una riduzione del canone di locazione ad € 18.000,00 (diciottomila/00) annui oltre ad I.V.A.

Si allega:

- l'integrazione
- il contratto di locazione di beni immobili (foglio 42 mapp. 185) firmato dalle Parti in data 02.04.2015, rappresentate da:
 - [REDACTED]
 - e [REDACTED]
 - [REDACTED]
- "Modificazione di contratto di locazione" del 25.02.2017 tra le parti
- "Cessione di contratto di locazione" del 01.03.2018 da [REDACTED] (cedente) al sig. [REDACTED]



(cessionario) che assume tutte le obbligazioni di cui al contratto di locazione del 02/04/2015, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Modena al n. 004916 – serie 3T

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 è composto dai mappali:

- mapp. 4 di mq 2530 che ospita i ruderi del capannone;
- mapp. 194 di mq 2305



I due mappali sono attigui l'un l'altro, e rappresenterebbero una complessiva superficie di mq 4835.

Ambedue i mappali infatti, presentano la medesima destinazione urbanistica

Infatti essi, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola e



nella Variante Generale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 26 luglio 1994, approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 491 del 06 maggio 1997 e successive modifiche, appartengono alla:

“Zona D, sottozona D6, zona per insediamenti commerciali-direzionali-art. 19, 24NTA del PRG, ambito di insediamento per medio-piccole strutture di vendita non alimentare.

Immobilie soggette a prescrizione di tutela indiretta di cui al D.Lgs 42/2004 art. 45 (provvedimento Direzione Regionale per Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2063 del 12.11.2009) zona soggetta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. C (parte) – art. 12.3 NTA del PRG area ricadente in territorio urbanizzato ed interessata da dossi di pianura tipo C. art. 12.8 NTA del PRG”

Questa omogeneità di destinazione urbanistica, vigente sul mapp. 194 e sul mapp. 4 del foglio 42 del Comune di Nonantola, permetterebbero uno sviluppo delle nuove erigende costruzioni, secondo l'esigenza commerciale dei tempi attuali e la migliore collocazione dell'area di parcheggio a servizio dei nuovi fabbricati.

I confini del lotto n. 2 possono essere così definiti:

- a lato sud con la proprietà del fabbricato commerciale esistente sul mapp. 185, appartenente alla presente procedura esecutiva;
- a lato nord, con demanio dello Stato (vecchio tracciato ferroviario)
- a lato est, con esercizio commerciale COOP
- a lato ovest, con via Della Stazione

Quesito n. 2: Descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto



con numerazione progressiva (lotto 1, lotto 2) e stima

Lotto n. 1: fabbricato commerciale (mapp. 185)

Trattasi di costruzione ad indirizzo commerciale realizzato per una funzione espositiva di arredo casa, con caratteristiche costruttive che possono essere così descritte:

- struttura portante verticale realizzata con pilastri in cemento armato su plinti di fondazione;
- solai in latero cemento
- tamponamento perimetrale con messa in opera di lastre di cristallo temperato
- pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata
- porte interne in legno tamburato, verniciato in tinta noce;
- allacciamenti alla rete idrica comunale, alla rete distribuzione gas da città, alla rete Enel ed alla rete telefonica
- dotazione di area di parcheggio a lato nord, in palladiana e di area adibita ad aiuola, in fregio alla via Della Vecchia Stazione

La costruzione, realizzata su di un mappale (185) di geometria pressoché trapezia, ripete in sé la medesima caratteristica geometrica.

Il fabbricato, realizzato su due piani espositivi, piano terra e piano primo, volge il suo ingresso sulla via Provinciale Ovest a breve distanza dal centro storico della cittadina

La superficie espositiva nel suo complesso, piano terra, piano primo, è di complessivi mq 810, come si evince dalle schede planimetriche a



firma Geom [redacted] allegata all'Asseverazione della SCIA (art. 14, comma 1, LR 15/2013 dell'8 maggio 2015, per modifiche interne eseguite nel 1988 in difformità della variante rilasciata in data 29/04/1988

Al piano terreno si evidenziano i seguenti vani:

		sup. calp.
- piano espositivo rialzato	mq 288	mq 284
- ingresso, hod	mq 65,00	mq 60,05
- ufficio open space	mq 19,20	mq 17,50
- ufficio	mq 19,00	mq 17,48
- disimpegno, ripostiglio, sottoscala, centrale	mq 14,00	mq 12,90

Le altezze sono evidenziate nelle schede planimetriche catastali

Al piano secondo si evidenziano i seguenti vani:

		sup. calp.
- piano espositivo	mq 148,32	mq 136,45
- ufficio n. 1	mq 15,68	mq 14,42
- ufficio n. 2	mq 12,50	mq 11,50
- disimpegno, bagno, ripostiglio	mq 24,12	mq 22,19

Lotto n. 2

Esso è composto dal mappale 4 di mq 2530 e dal mappale 194 di mq 2305 per complessivi 4835 mq

Su di essi il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Direzione



Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha inviato al Comune di Nonantola in data 10 dicembre 2009 una notifica del Provvedimento n. 2063 del 12/11/2009, emesso secondo l'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., ai sensi dell'art. 16, comma 1, del Decreto Legislativo 42/2004.

Si tratta dell'Area di Rispetto dell'ex Cantina Sociale, Nucleo Storico, via Provinciale Ovest

Alla pag. 3°, il Direttore Generale decreta:

“Ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 nei confronti degli immobili richiamati nelle premesse del presente provvedimento, sono dettate le seguenti prescrizioni:

.....
Mappale 4: Dovrà essere conservato il fronte sud dell'edificio in avanzato stato di degrado, potrà invece essere demolito e ricostruito il corpo di fabbrica mantenendone l'assetto planivolumetrico originario. Si potrà prevedere un ampliamento planimetrico rispetto all'attuale, da realizzarsi nell'area libera corrispondente al retrostante mappale n. 194.

- *Mapp. 185: E' auspicabile la demolizione del fabbricato ad un solo piano di recente costruzione, in tal caso la relativa area di sedime, dovrà rimanere libera per recuperare l'area del complesso architettonico*

.....
Su tutti i mappali ricompresi nell'area di rispetto (vedasi la pag. 5), ogni intervento sui volumi edilizi esistenti, ogni variazione del loro aspetto esteriore, ed eventuali opere di scavo e/o modifica delle quote del terreno, dovranno essere preventivamente sottoposti alle valutazioni delle Soprintendenze competenti, che avranno cura di verificare la computabilità delle opere, come le prescrizioni del provvedimento di tutela, con particolare riferimento all'uso dei materiali congruenti con il costruito esistente.

Le planimetrie catastali e la relazione tecnico-scientifica, fanno parte



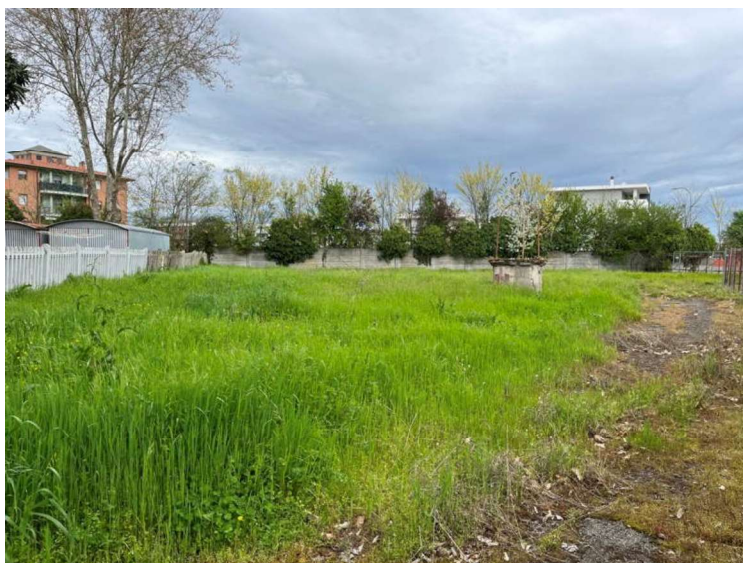
integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa ai destinatari individuati nelle apposite relate di notifica ed al Comune di Nonantola (MO).

A cura della soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggisti competenti, esso verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo”

Si vede dunque che il Provvedimento di tutela investe ambedue i mappali del lotto n. 2, imponendo che ogni intervento con finalità costruttive, sia sottoposto alla valutazione della Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici.

Le riproduzioni fotografiche evidenziano lo stato dei luoghi, con macerie e ruderi presenti sul mappale 4 ed estensione a prato sul mappale 197





Si allega l'atto nella sua completezza.

Eventuali difformità dal progetto (mapp. 185) della sala mostra

Facendo riferimento alla S.C.I.A. in Sanatoria del 04/05/2015 prat. Gen. 2510, prot. SUAP 371/2015, presentata dalla Ditta eseguita per *"sanare leggere modifiche interne eseguite nel 1988, in difformità rispetto alla variante rilasciata in data 29/04/1988"* si può soffermare che l'attuale stato di configurazione della sala mostra, collima con le schede presentate dal Geom. [REDACTED] nella richiesta di ammissione in sanatoria cui è seguito certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 2015/AG045 del 06/10/2015, da parte dell'Area Tecnica del Comune di Nonantola.



QUESITO N. 2.1: Regime Urbanistico-Edilizio

L'Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola, ha fornito telematicamente la seguente documentazione di merito:

1. Mapp. 4 e Mapp. 185

- a. Licenza edilizia n. 1/126 prot. n. 1 del 09.02.1968, per la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino-mostra macchine agricole, su terreno di proprietà dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED] censito in Catasto, Comune di Nonantola, via Provinciale Ovest n. 6, angolo via Stazione ferroviaria, foglio 37, mapp. 2914/a, classificato come "zona industriale" dal vigente programma di fabbricazione del Comune
- b. Licenza edilizia n. 77, prot. n. 2379 del 24.04.1974, rilasciata al sig. Lucchini Leo, per progetto di variante su fabbricato urbano, da adibirsi a magazzino per mobili, ed alla realizzazione di appartamento per custode, via Provinciale Ovest, mapp. 2419/a, foglio 37
Richiesta di certificato di abitabilità ed agibilità, del 10.12.1976 prot. n. 7203
- c. Licenza edilizia n. 47 prot. n. 1562 del 20.05.1974 per variante e sistemazione interna ed esterna di un fabbricato adibito a sala mostra arredamenti, distinto al foglio 37 mapp. 2419/a



Certificato di agibilità del 6 aprile 1978 prot. n. 905

Reg. n. 47/1562 per il fabbricato posto in Nonantola ad uso mostra-arredamento via Provinciale Ovest n. 6, distinto in Catasto al foglio 37 mapp. 2419/a

Parere favorevole del Sindaco di Nonantola del 15/12/1975 per sistemazione dell'area prospiciente il fabbricato via Provinciale Ovest, angolo viale della Stazione

Parere favorevole del Sindaco del Comune di Nonantola per l'asfaltatura di viale della Stazione per la zona antistante la proprietà

Concessione all'esecuzione dei lavori per la realizzazione di muretto di recinzione. Pratica edilizia n. 174/4042 del 20 luglio 1977

- d. Denuncia di inizio lavori per demolizione serramenti interni del 21 aprile 1998, prot. n. 6642
- e. Comunicazione positiva dell'Area Tecnica del Comune di Nonantola del 07/07/2015, pratica n. 2015/112, prot. S.U. 371/2015, classificazione 6.3, fascicolo 236/2015 riguardante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria ai sensi dell'art. 13, L.R. 15/2013, presentata dalla proprietà per "Modifiche interne eseguite in difformità" per l'immobile sito in Nonantola, via Provinciale Ovest n. 6, foglio 42 mapp. 185, presentato dalla Società esecutata.



f. Certificato di conformità edilizia ed agibilità, prot. n. 0021526/2015 del 05/10/2015, Agibilità n. 2015/AG045, prot. S.N. 617/2015, per modifiche interne in fabbricato ad uso commerciale, foglio 42 mapp. 185, via Provinciale Ovest n. 6, quale aggiornamento del certificato di agibilità di cui l'immobile era già dotato (Certificato di Agibilità prot. n. 905, rilasciato in data 26/04/1978), in conseguenza agli interventi regolarizzati con P.E. 2015/112 in sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

In base al Piano Regolatore Vigente e variante specifica al PRG, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, l'area contraddistinta dal foglio 42, mapp. 4 e 185 ha quale destinazione urbanistica, zona D, sottozona D6, zona per insediamenti commerciali-direzionali art. 19, 24 NTA del PRG, quale ambito di insediamento, per media-piccola struttura di vendita commerciale attinente il settore non alimentare.

Gli immobili sono soggetti a vincoli di tutela indiretta di cui D.Lgs 42/2004 art. 45 (Provvedimento Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna n. 20630 del 12-11-2009)

La zona è soggetta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C (parte) art. 12.3 NTA del PRG ed è zona ricadente in



territorio urbanizzato

In forza di quanto sopra riportato, la destinazione d'uso degli immobili sovrastanti al mapp. 4 ed al mapp. 185 è conforme a quanto previsto dal PRG vigente.

Si precisa anche che al momento, presso il Comune di Nonantola, esistono due piani diversi, il PRG vigente ed il PUG in adesione, pertanto qualunque intervento edilizio, necessita della doppia conformità, al PRG ed al PUG in adesione.

L'adozione della proposta di PUG, avvenuta in data 15/01/2024, comporta l'applicazione a partire da tale data del regime di salvaguardia di cui all'art. 17 della L.R. n. 24/2017, che permane sino alla data di entrata in vigore del PUG, dopo la sua approvazione

Dall'ispezione dell'immobile, pur ricolmo di grandi quantità di oggetti di vendita (vedere fotografie), esso è risultato conforme all'ultimo progetto approvato (SCIA in sanatoria n. 2015/112 per la sala mostra censita al foglio 42 mapp. 185)

Si allega tutta la documentazione amministrativa e specificatamente il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aventi per oggetto gli immobili nel ventennio

Trascrizione



Atto di pignoramento del 20/01/2023 trascritto ai n. 1612/1160, notificato da UNEP del Tribunale di Modena il 27/12/2022 Reg. n. 7742 a favore di [REDACTED], con sede in Milano

Iscrizione

Iscrizione n. 33905/7703, iscritta in data 26/11/2003, per ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, di importo capitale di €1.000.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in Verona, p.zza Nogara contro [REDACTED], con sede in Modena, C.F. [REDACTED]

Primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

1. Quanto alla particella 194 del foglio 42, è pervenuta alla Società [REDACTED] in data 16/12/1998 a ministero Notaio Silvio Vezzi notaio in Modena, rep. n. 103239 trascritta ai numeri 27202/17528 in data 22/12/1998, da Amministrazione finanziaria dello Stato con sede in Roma, C.F. 80011910363, Provincia di Modena, sede di Modena (si allega l'atto di riferimento).
2. Quanto alla particella 185 foglio 42 e part.lla 4 sub 3 (precedentemente identificata al foglio 42, part.lla 4, sub 1 e sub 2) e gli immobili edificati sulla part.lla 4 e part.lla 185, pervennero alla Società [REDACTED], per fusione di società, da [REDACTED], a ministero notaio [REDACTED]



da Carpi, in data 30/06/1987 rep. n. 23047/5077, trascritto ai numeri 11809/8760 in data 28/07/1987.

3. Tutti i beni immobili sono pervenuti alla Ditta eseguita, in piena proprietà in forza di Atto di scissione tra vivi a ministero Dott. [REDACTED] notaio in Modena, in data 17/07/2013, rep. n. 123425/20557, trascritto in data 23/07/2013 ai nn. 15793/10177, da [REDACTED] (si allega l'Atto)

STIMA DEI LOTTI N. 1 e N. 2

Lotto n. 1,

fabbricato commerciale, foglio 42 mapp. 185, posto in Nonantola, via Provinciale Ovest n. 6

Al presente nell'immobile è esercitata attività commerciale attinente ad accessori casa, utensilerie, oggettistica, come da allegato contratto di locazione.

Il fabbricato, posizionato in fregio alla via Provinciale Ovest, è dotato di parcheggio nella parte retro a lato nord.

La superficie commerciale dell'immobile è:

- 810 mq c.a. per l'esercizio commerciale
- 997 mq c.a. per l'area di competenza che ospita anche il parcheggio e che si estende a fianco del fabbricato. Il parcheggio è raggiungibile dalla Via Vecchia Stazione

La presenza, a confine, di altro ampio esercizio commerciale COOP,



valorizza l'immobile, così come la breve distanza dal centro storico della cittadina di Nonantola (200 mt c.a.)

Lo stato manutentivo del bene, costruito a fine anni 80', è appena discreto e le sue caratteristiche costruttive non sono di elevato pregio.

Non vi sono sicuri riferimenti di beni simili oggetto di compravendita negli ultimi tempi, tuttavia ci si può orientare su di un costo commerciale al mq dell'ordine dei 380,00 €/mq per il fabbricato e di €30,00 €/mq per l'area cortiliva circostante (tenendo anche presente il contratto di locazione).

Pertanto la stima iniziale a corpo e non a misura iniziale è la seguente:

$$\text{mq } 810 \times 380,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 307.800,00$$

$$\text{mq } 997 \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{29.910,00}$$

$$\text{per un totale di } V = \text{€ } 337.710,00$$

Introducendo il coefficiente di differenziazione $k = 0,85$ ne viene che il valore complessivo

$$V_c = K \cdot V = \text{€ } 287.053,50$$

Riduzioni praticate per l'assenza di garanzia per vizi del bene:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica : 0%
- Stato d'uso e manutenzione M1 : -5%
- Stato di possesso : 0%
- Spese condominiali insolute : 0,00 €

Valore finale del Lotto 1

$$V_f = V_c (100\% - M1) = 0,95 \times \text{€ } 287.053,50 = \text{€ } 272.700,82$$



e per arrotondamento

Vf = € 272.700,00

Lotto n. 2

Aree edificabili identificate al foglio 42, mapp. 4 e mapp. 194

Si propone un accorpamento dei due mappali per complessivi mq 4835.

Ricordando l'atto amministrativo del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali, avente per oggetto la costituzione dei vincoli legali del 12/11/2009 rep. n. 2063, trascritto il 26/06/2023 ai nn. 14904/10893, si ritiene di poter proporre la seguente stima dei terreni nello stato di fatto in cui si trovano, basata su valutazioni recenti della Camera di Commercio di Modena e su alienazioni seguite dall'I.V.G.:

mq 4835 x 150,00 €/mq = € 725.250,00

Oneri per la rimozione macerie di vario tipo e trasporto alla discarica per la bonifica € 80.000,00

per arrotondamento

Valore di stima Lotto n. 2 € 645.000,00

(diconsi euro seicentoquarantacinquemila/zerozero)



Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto

il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero

Modena, 17 giugno 2024

