

TRIBUNALE DI MODENAEsecuzione Immobiliare n. **249/2021** rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Lucchi

LOTTO UNICO: Fabbricato produttivo destinato a prosciuttificio (lavorazione e conservazione carni) ad oggi dismesso, con alloggio del custode, posto a Vignola (MO) in via Doccia n.3.

DESCRIZIONE CATASTALE:

- 1) N.C.E.U. Comune di Vignola, foglio 27, particella 60, sub. 1, graffato al foglio 27, particella 64, sub. 1, graffato al foglio 27, particella 169, sub. 1,
Via Doccia n.3, Piano T-1, Categoria D/8, r.c. 27.264,27 euro.
- 2) N.C.E.U. Comune di Vignola, foglio 27, particella 64, sub. 2,
Via Doccia n.3, Piano 1, Categoria A/3, classe 3, 5,5 vani, r.c. 397,67 euro.

Intestati a:

- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

All'interno del complesso immobiliare, in adiacenza al compendio sopra descritto è presente anche un'unità immobiliare NON pignorata:

- 3) N.C.E.U. Comune di Vignola, foglio 27, particella 185. sub. 1,
Via Doccia n.3, Piano T-1, Categoria C/3, classe 1, 36 mq., r.c. 115,27 euro.

Intestata a:

- XXXXXXXX, Enfiteusi utilista della superficie per 1/1.
- XXXXXXXX, Proprietà per l'area per 1/1.

Come da ultimo elaborato planimetrico prot. 8597 del 18/12/1990, sono presenti BCNC comuni ai soli immobili pignorati (che di norma seguono i beni oggetto di esecuzione

qualora si proceda con la vendita forzata):

- 1) foglio 27, particella 60, sub. 2, area di pertinenza esclusiva del sub 60/1.
- 2) foglio 27, particella 64, sub. 3, area comune ai sub 64/1, 64/2.
- 3) foglio 27, particella 169, sub. 2, area comune ai sub 60/1, 64/1, 64/2, 169/1.

Inoltre, sempre come riportato nell'ultimo elaborato planimetrico prot. 8597 del 18/12/1990, sono presenti BCNC tra gli immobili pignorati ed u.i. non oggetto di pignoramento:

- 1) foglio 27, particella 185, sub. 2, area comune ai sub 185/1, 60/1, 64/1, 64/2, 169/1.

Occorre anche segnalare che:

- L'area comune foglio 27, particella 64, sub. 3, confina con l'area scoperta della particella 63 non oggetto di pignoramento, anch'essa di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, e che il confine non è materializzato in loco.
- Il sub. 64/1 (pignorato) confina in aderenza con il sub. 63/1, magazzino, non oggetto di pignoramento, anch'esso di proprietà della sig.ra XXXXXXXX.

Nei confini:

Quanto al sub. 60/1 - 64/1 - 169/1: a piano terra, a nord con corte sub 60/2, a est con canale demaniale, con ragioni altra proprietà, con sub. 185/1, 185/2, con area 169/2, a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con area 64/3, ragioni stessa proprietà particella 63, strada pubblica via Doccia, salvo altri; a primo piano, a nord con corte sub 60/2, a est con canale demaniale, con ragioni sub. 185/1, 185/2, a sud con ragioni stessa proprietà sub 64/2, a ovest con area 64/3, strada pubblica via Doccia, salvo altri;

Nei confini quanto al sub. 64/2: a piano primo, a nord con ragioni stessa proprietà sub 60/1 - 64/1 - 169/1, a ovest con ragioni sub. 185/2, a sud con ragioni stessa proprietà



PROVENIENZA:

Quella indicata nella relazione notarile allegata agli atti.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di fabbricato industriale per l'attività di macellazione, trasformazione e conservazione della carne. La consistenza attuale è il risultato di ampliamenti e adeguamenti sia edilizi che impiantistici dagli anni '50 a seguire al fine di soddisfare le specifiche esigenze produttive.

Nel 2000, con pratica edilizia "Autorizzazione edilizia n.8185/2000 del 18/05/2000, per demolizione vasca depurazione per cessata attività di macellazione e lavorazione carni", viene proseguita la sola attività di stagionatura. Ad oggi l'attività è ferma e al suo interno non sono presenti prodotti alimentari.

Nel suo complesso il fabbricato è composto da porzione più vecchia (realizzata in muratura portante, solai in laterocemento con coperture a botte) e da porzione più recente (realizzata in cemento armato con tamponamenti e copertura a shed); le facciate sono in muratura intonacata oppure con blocchi a faccia-vista, è altresì visibile il manto di copertura in tegole.

Infine le aree esterne (che fanno parte dei beni comuni) sono con finitura in asfalto o con finitura in porfido e risultano chiuse rispetto alla strada comunale con cancelli scorrevoli in ferro verniciato; solamente l'area di cui al sub.no 60/2 risulta aperta e in continuità con gli spazi pubblici.

Spazi interni:



A piano terra entrando dall'ingresso principale è presente un atrio interno, presumibilmente utilizzato come carico e scarico, adiacente a un locale ufficio (tutt'oggi utilizzato); i pavimenti sono in ceramica e le pareti intonacate.

Proseguendo si rileva che la maggior parte della superficie è occupata dalle sale di stagionatura che presentano pavimenti in ceramica o resina mentre le pareti e i soffitti sono rivestiti da pannelli plastici.

Sono presenti inoltre 3 montacarichi e 4 vani scala che danno collegamento al primo piano, due servizi igienici, sale macchine e locali impianti.

Nel fabbricato è anche presente una cabina elettrica gestita dal fornitore di energia elettrica, accessibile dalla strada pubblica via Doccia.

Al primo piano nella parte produttiva provano spazio altre sale di stagionatura, uffici, corridoi, sale macchine e locali impianti.

La restante parte del primo piano è accessibile dalla scala adiacente all'ufficio a piano terra nell'ingresso principale. Qui si trovano dei locali ufficio dismessi e un piccolo terrazzo; una terrazza più ampia e gli spazi abitativi dell'alloggio del custode, composto da cucina, tinello, due camere da letto, ingresso, bagno, disimpegno e ripostiglio; questi locali sono a loro volta collegati con successivi locali a deposito/magazzino non utilizzati.

Spazi esterni:

Sull'area cortiliva posteriore del fabbricato sono presenti gli ex box coperti per il ricovero degli animali, le tettoie sono state parzialmente modificate e i box rimossi, è visibile il manto di copertura formato da lastre di cemento-amianto.

È presente l'ex impianto di depurazione che presenta le vasche parzialmente demolite o riempite.

Sono presenti inoltre alcuni manufatti addossati al fabbricato principale: un deposito in lamiera, due scale esterne e una tettoia in cemento armato.

Conformità impianti:

Essendo un fabbricato organizzato per specifiche esigenze produttive sono presenti



numerose dotazioni impiantistiche (riscaldamento, raffrescamento, idrico sanitario, refrigerazione, gestione delle acque e depurazione, ecc..) oltre a impianti di sollevamento (montacarichi); non è stato tuttavia possibile verificarne lo stato di conservazione e la conformità, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Stato di manutenzione e conservazione:

La consistenza presenta complessivamente uno stato di conservazione mediocre; dal sopralluogo eseguito, come anche testimoniato dalla documentazione fotografica prodotta e dalla storia dai titoli edilizi, si può affermare che il complesso edilizio ha avuto una manutenzione costante fino ai primi anni 2000, momento in cui l'attività di macellazione è cessata, e in seguito non è stata perseguita una costante manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per il calcolo della consistenza, i coefficienti commerciali applicati alle superfici lorde sono i seguenti:

- Locali a destinazione produttiva P.T. 100%
- Locali a destinazione produttiva/alloggio custode P.1. 100%
- Terrazzi P.1. 30%
- Aree scoperte 10%
- Tettoie o spazi aperti coperti 40%

Viene presa in considerazione solamente la consistenza delle 2 unità immobiliari pignorate.

	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni di manutenzione
produttivo P.T	Circa 2269 mq	100%	Circa 2269 mq	buono/mediocre



Produttivo/Alloggio P.1	Circa 1777 mq	100%	Circa 1777 mq	mediocre
Terrazzi P.1.	Circa 196 mq	30%	Circa 58,80 mq	mediocre
Aree scoperte	Circa 66 mq	10%	Circa 6,60 mq	mediocre
Tettoie	Circa 240 mq.	40%	Circa 96 mq	mediocre
Totale	4.207,40 mq			

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti negli uffici preposti del Comune di Vignola (MO), è stata svolta una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferisce solamente per elementi indiziali.

È stata consegnata allo scrivente la seguente documentazione:

- 1) Licenza edilizia n.941/1952 del 11/04/1952, per sopraelevazione edificio frigorifero.
- 2) Licenza edilizia n.1091/1953 del 10/03/1953, per sopraelevazione edificio industriale.
- 3) Licenza edilizia n.3351/1962 del 13/12/1962, per modifiche interne, realizzazione alloggio del custode.
- 4) Licenza edilizia n.3718/1965 del 04/06/1965, ampliamento e sistemazione interna di fabbricato industriale.
- 5) Concessione edilizia n.5946/1978 del 21/03/1978, per demolizione cabina elettrica esistente e realizzazione di nuova.
- 6) Concessione edilizia n.6181/1979 del 28/06/1979, per modifiche interne a fabbricato uso macello.
- 7) Concessione edilizia n.6340/1980 del 23/07/1980, per copertura di porzione canale

- 8) Concessione edilizia n.6408/1980 del 15/12/1980, per realizzazione depuratore.
- 9) Condono edilizio n.8716/1986 del 22/11/1986 (domanda n. 1401 del 30/09/1986), per aumento di superficie, aumento di volume, variazioni interne, variazioni prospettiche, recinzioni. Domanda di agibilità n.13747 del 10/07/2006, con scheda tecnica descrittiva asseverata.
- 10) Condono edilizio n.8717/1989 del 22/11/1989 (domanda n. 1560 del 31/03/1987), per aumento di superficie, ampliamento prosciuttificio, tettoia, costruzione sala consegna, torretta montacarichi. Domanda di agibilità n.13748 del 10/07/2006, con scheda tecnica descrittiva asseverata.
- 11) Concessione edilizia n. 7359/1986 del 24/11/1986, per sistemazione interna macello. Domanda di agibilità n.13749 del 10/07/2006, con scheda tecnica descrittiva asseverata.
- 12) Domanda n. 10725/1986 del 05/09/1986, per manutenzione straordinaria.
- 13) Concessione edilizia n.8965/1988 del 07/03/1990 variante per sistemazione interna macello e costruzione vasca interrata. Domanda di agibilità n.13752 del 10/07/2006, con scheda tecnica descrittiva asseverata.
- 14) Domanda n. 7371/1991 del 10/05/1991, per consolidamenti con strutture metalliche.
- 15) Concessione edilizia n.10540/1994 del 02/06/1994, ampliamento impianto di depurazione.
- 16) Autorizzazione edilizia n. 2850/1998 del 17/02/1998, rifacimento pavimentazioni, modifica impiantistiche, installazioni di pareti e contro-pareti in pannelli prefabbricati.
- 17) Concessione edilizia n. 11789/1998 del 23/03/1998, per installazione montacarichi interno. Domanda di agibilità n. 13750 del 10/07/2006, con scheda tecnica descrittiva asseverata.
- 18) Autorizzazione edilizia n.8185/2000 del 18/05/2000, per demolizione vasca

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dalle verifiche eseguite gli immobili pignorati non sono ad oggi dotati di attestato di prestazione energetica in corso di validità (APE).

DIFFORMITA' CATASTALI:

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale:

- 1) Sull'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico è presente la particella 61 - categoria D/1, (ex cabina elettrica demolita con pratica edilizia prot. 6181/1979) la cui area di sedime è di fatto ricompresa nel sub 64/3 (area comune ai sub. 64/1, 64/2). La mappa catastale non è mai stata aggiornata e l'unità immobiliare non è mai stata soppressa.

- 2) Nell'elaborato planimetrico, le tettoie esterne e il depuratore rappresentati nella planimetria catastale sub. 60/1, sono erroneamente attribuiti al sub. 169/2.

Inoltre le planimetrie catastali non riportano lo stato di fatto rilevato in quanto sono presenti le differenze che consistono in modifiche interne, modifiche prospettiche, modifiche alle recinzioni, presenza di ampliamenti, modifica alle tettoie.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia/comunale; le differenze sono sommariamente riportate nell'elaborato grafico di rilievo allegato e consistono in modifiche interne, modifiche prospettiche, modifiche alle recinzioni, presenza di ampliamenti esterni, modifica alle tettoie.



Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti interne comuni e delle parti esterne esclusive e comuni, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che, stante il regime di utilizzo degli immobili e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale delle unità immobiliari ed alla regolarizzazione mediante pratica di sanatoria, nel rispetto dei vincoli a cui il fabbricato è soggetto, ovvero al ripristino dello stato licenziato, sino al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente occupate ed utilizzate dal debitore.

Sono stati forniti i seguenti contratti di locazione:

- 1) **Contratto di locazione ultranovennale del XXXXXXXX con scadenza il XXXXXXXX**, Notaio XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, registrato il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX e trascritto il XXXXXXXX al num. gen. XXXXXXXX e num. part. XXXXXXXX, con il quale XXXXXXXX e XXXXXXXX concedono gli immobili in locazione al XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX.
- 2) **Contratto d'affitto di azienda del XXXXXXXX per la durata di anni 6 con scadenza il XXXXXXXX**, registrato il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX, con il quale XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX, concede in affitto alla società XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX.
- 3) **Modifica del contratto d'affitto di azienda del XXXXXXXX**, (tra XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX, e XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX registrato il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX, per modifiche contrattuali al



corrispettivo annuale dell'affitto dell'azienda.

- 4) **Modifica del contratto di locazione del XXXXXXXX**, (tra XXXXXXXX e XXXXXXXX) registrato il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX, per modifiche contrattuali al corrispettivo annuale del canone di locazione.

REGIME PATRIMONIALE:

Il debitore esecutato risulta essere pieno proprietario in regime di bene personale come riportato nella relazione notarile agli atti.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle verifiche urbanistiche effettuate presso l'UTE del Comune di Vignola, e come rilevabile dallo strumento urbanistico vigente, i beni pignorati sono ricompresi nella zona omogenea C.4, è attuabile esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) e non tramite intervento diretto.

Con l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 sono stati forniti termini perentori entro i quali era possibile presentare piani attuativi, cosa che non è stata operata per l'area in oggetto. Con l'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 e trascorsa la prima fase del cosiddetto periodo transitorio, è cessata infatti la possibilità, per i Comuni che non abbiano provveduto all'avvio dell'iter di approvazione del PUG ai sensi dell'art. 45 della medesima L.R., di avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare quelle variazioni specifiche della medesima pianificazione vigente che risultino necessarie alla loro esecuzione. Le previsioni dei piani urbanistici approvati secondo la legislazione previgente (L.R. n. 47/1978 e L.R. n. 20/2000) hanno perduto, ope legis, la loro efficacia alla data del 1° gennaio 2022.

In ragione dell'effetto decadenziale sopra descritto, nel caso in questione si parla di aree



extraurbane che il PRG destinava a espansione urbanistica e per le quali al 01/01/2022 non sono stati avviati procedimenti attuativi, le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR n. 15/2013, in quanto – dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Infine, dalla lettura della medesima cartografia, la zona è esclusa dalla fascia di 150 ml. di tutela dei corsi d'acqua (vincolo ex-lege 431/85), mentre è compresa nel perimetro bellezze naturali (vincolo ex lege 1497/39).

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

Così come descritti nel Certificato Notarile in Atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

- **ISCRIZIONE NN. XXXXXXXX del XXXXXXXX** - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del XXXXXXXX in Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX rep XXXXXXXX, a favore XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXX nato il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX entrambi in qualità di terzi datori di ipoteca e contro XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca. Montante ipotecario Totale XXXXXXXX.
- **TRASCRIZIONE NN. XXXXXXXX del XXXXXXXX** - Verbale di Pignoramento immobiliare del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX - XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- **TRASCRIZIONE NN. XXXXXXXX del XXXXXXXX** - Sentenza del Tribunale di Modena n. XXXXXXXX rep. n. XXXXXXXX del XXXXXXXX R.G. XXXXXXXX con cui si è accertato e dichiarato l'avvenuta accettazione dell'eredità dei beni in oggetto da parte XXXXXXXX quale erede puro



e semplice XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXX.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

Le unità immobiliari non fanno parte di un fabbricato condominiale, pertanto non è a conoscenza di spese fisse di gestione eccezione fatta per le consuete spese di ordinaria manutenzione che l'immobile necessita.

STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della consistenza in oggetto, si sono considerate:

- lo stato di manutenzione e conservazione attuale;
- le caratteristiche edilizie ed impiantistiche fortemente specifiche, create per la specifica attività che rendono il bene difficilmente riconvertibile ad altra attività produttiva se non con radicali trasformazioni;
- la consistenza che risulta molto estesa;
- la presenza di materiali inquinanti quali l'amianto che necessita di bonifica e smaltimento;
- la sua collocazione all'interno della zona agricola tra Vignola e il fiume Panaro che non risulta essere zona propriamente a destinazione produttiva;
- la destinazione urbanistica sopra descritta che rende l'immobile difficilmente convertibile ad altra destinazione rispetto a quella legittimata;
- la scarsa accessibilità dei beni, raggiungibili solamente mediante strada extraurbana secondaria.

Tutto ciò considerato:

LOTTO UNICO: Fabbricato produttivo destinato a prosciuttificio (lavorazione e conservazione carni) ad oggi dismesso, con alloggio del custode, posto a Vignola (MO) in via Doccia n.3.

Circa 4.207,40 mq. x € 210,00/mq. = € 883.554,00



A detrarre: riduzione del 15% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

€ 883.554,00 - 15% = € 751.020,90

Arrotondato a € 750.000,00

(Euro SETTECENTOCINQUANTAMILA/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Come indicato nel contratto di affitto in essere (modifica del contratto di locazione del 28/12/2019), il canone di locazione annuale è pari a 18.000 euro. Questo valore non si ritiene congruo.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) nel comune di Vignola, risultano in zona extraurbana/agricola per capannoni tipici, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1,60 €/mq x mese e 2,90 €/mq x mese.

In considerazione anche del valore di mercato stimato, si indica un canone di 1,12 €/mq x mese.

Il più probabile canone di locazione è pertanto valutato in 56.547,46 euro annui, arrotondato ad euro **56.500,00 (CINQUANTASEIMLACINQUECENTO/00)**.

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 7 maggio 2025.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti