

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

ALLEGATO "A"N. 129/2025
R.G.ESEC.**LOTTO UNICO****UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato residenziale, con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva, in centro urbano (località Montale), nel Comune di Castelnuovo Rangone (MO) Via Orazio Vecchi n.6 .

Piccola striscia di terreno adiacente Via Vecchi destinata ad accesso dell'immobile suddetto.

CONFINI

Abitazione:

Il bene confina con mapp. 456 , mapp. 90, , mapp. 259, mapp. 238 salvo altri più precisi e recenti confini.

Terreno:

Il bene confina con Via Vecchi, mapp.294, mapp. 90 e mapp. 237, salvo altri più precisi e recenti confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l' Agenzia del Territorio, si è constatato che i beni immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Rangone (MO) (località Montale), come segue:

Foglio 14

- mappale 294, sub. 2, Cat. A/8, Classe 4, vani 12, Piano S1-T-1-2, Via Orazio Vecchi n. 6, Rendita catastale Euro 1.735,30
- mappale 294, sub.3, Cat. C/6, Classe 6, consistenza mq. 43, Piano T., Via Orazio Vecchi n. 6 Rendita catastale Euro 102,16
- mappale 294, sub. 1, Piano T., Via Orazio Vecchi, bene comune non censibile – partita speciale A

e al N.C.T. del Comune di Castelnuovo Rangone (MO), (località Montale)

- mappale 238, seminativo, cl 2, are 01.34, Reddito Domenicale € 1,07, Reddito Agrario € 1,21 , sup. 134 mq

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone (MO) la superficie commerciale rilevata è:

- | | |
|---|------------------------|
| • appartamento piano T. | 198,94 mq |
| • Portico P.T. | 6,69 mq |
| • Portico P. Terra | 6,11 mq |
| • Balcone | 2,58 mq |
| • Abitazione P.1° | 134,61 mq |
| • Terrazzo P.1° | 3,19 mq |
| • Cantina PS1° | <u>30,75 mq</u> |
| Totale abitazione | 382,87 mq |
| • Autorimessa | 46,20 mq |
| • Area cortiliva dell'abitazione | 1856 mq |
| • Terreno adiacente Mapp. 238 | 134 mq |

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], per acquisto fattone dalla [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 11/06/2003 Rep. n. 65686/7501, trascritto a Modena il 01/07/2003 al n. 11961 di R.P. e successivo atto integrativo del medesimo Notaio stipulato in data 26/03/2009 Rep. n. 78793/12458, trascritto a Modena il 28/04/2009 al n. 12071 di R.P. per omessa indicazione, della piccola striscia di terreno che permette l'accesso identificata al Catasto Terreni al Fg. 12 particella 238 di are 01.34.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone (MO) (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione :

- Concessione edilizia n. 6/2001 Prot.n. 576 del 11/05/2001
- Concessione edilizia n.100/2001 n. 5477 per variante in corso d'opera del 27/07/2001
 - CILA prot. n. 4550/2012 del 14/05/2012 per installazione pannelli fotovoltaici
 - Avvenuta decorrenza del periodo di silenzio-assenso per la conformità edilizia Prot. n. 5886 del 21/09/2004
- DIA n° 73/2004 Prot. n. 3524/2004 del 08/05/2004 per variante in corso d'opera

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, rispetto al progetto depositato in comune e catasto in quanto dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità indicate nelle planimetrie in rosso:

Abitazione:

a piano primo sono state eseguite senza autorizzazione delle pareti divisorie all'interno di una camera da letto .

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 le opere sono sanabili con un costo indicativo (tra sanzioni, diritti di segreteria, costi professionali e oneri di legge) in circa Euro 3.000,00 (euro tremilaa/00) .

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo in data 10/03/2026 in presenza dell'IVG il bene risulta occupato dalla [REDACTED] come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e come da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Modena il 02/08/2024, R.G. 23900 R.P. 17929 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Non opponibile)

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a € 750.000,00

(euro settecentocinquantamila/00)

Con Osservanza

Modena, 18 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli)