

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. UMBERTO AUSIELLO	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 02/2023
		R.G. ESEC.
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	<u>ALLEGATO "A"</u>
	LOTTO 7	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	Piena proprietà relativa ad un appezzamento di terreno urbanizzato, edificabile, con destinazione d'uso commerciale di superficie catastale 16.334 mq, situato all'interno del complesso residenziale denominato " Villaggio Verde" in Via La Venezia , Comune di San Felice Sul Panaro (MO), in zona residenziale vicino al centro	
	CONFINI	
	Il bene confina :	
	Nord con mapp.159 - Sud con mapp. 397	
	Est con Via La Venezia - Ovest con mapp. 163 (strada privata) 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 San Felice Sul Panaro (MO), come segue:	
	<u>Foglio 28</u>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

- Particella 166, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 26.75 CA, reddito domenicale euro 23,45, reddito agrario euro 26,25
- particella 167, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 26.71 CA, reddito domenicale euro 23,41, reddito agrario euro 26,21
- particella 168, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 26.60 CA, reddito domenicale euro 23,31 reddito agrario euro 26,10
- Particella 169, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 26,49 CA, reddito domenicale euro 23,22, reddito agrario euro 25,99
- Particella 170, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 26,15 CA, reddito domenicale euro 22,92, reddito agrario euro 25,66
- Particella 171, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 30,64 CA, reddito domenicale euro 26,85, reddito agrario euro 30,07

CONSISTENZA COMMERCIALE

- **Superficie catastale 16.334 mq**

PROVENIENZA DEI BENE

I beni pervennero alla Area Uno S.r.L. sede Finale Emilia (MO) C.F. 02564280366 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Mara Ferrari da Finale Emilia (MO), in data 25/02/2005 rep.n. 37181 e trascritto il 17/03/2005 ai n.ri 8085/4871 da potere di [REDACTED]

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Si tratta di terreni edificabili residenziale che fanno parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata, denominato “ La Venezia -Villaggio Verde” ,

in base alla convenzione stipulata in data 14/07/2003 rep.n. 68192/18116 e avente durata 10 anni, l'edificazione su gli immobili compresi nel comparto sarà regolata dai parametri e dalle NTA del piano particolareggiato di cui trattasi, in esecuzione della deliberazione di consiglio comunale n. 69 del 20/12/2002 divenuta esecutiva in data 10 Marzo 2003 e della deliberazione della giunta comunale in data 19 Giugno 2003 n. 192 e appendice alla convenzione suddetta a seguito della variante al piano particolareggiato di iniziative privata, intervento residenziale denominato " La Venezia -Villaggio Verde" che con atto c.c. n. 24 del 22/04/2009, esecutivo si approvava la variante suddetta al piano particolareggiato di iniziativa privata in parola e contestualmente si approvava la bozza di una appendice in modifica alla convenzione già stipulata, variante relativa sia alla modifica della destinazione d'uso dei lotti distinti dal n. 2 al n. 7 compresi, riclassificandoli per uso " commerciale, direzionale, terziario" sia alla riconfigurazione di altri lotti.

Per quanto riguarda i beni in esame si è provveduto all'acquisizione del certificato Destinazione Urbanistica (CDU) allegato che ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in maniera urbanistica e del vigente strumento di attuazione PSC approvato con deliberazione di consiglio Comunale n. 25 del 22/04/2009, le aree poste in questo Comune, catastalmente identificate al Fg.28 Mapp. 172-173-174-175-176-184-185-188-198-200-166-167-168-169-170-171-189-190-191-192-193-311-338 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi. Aree con piani urbanistici attuativi derivanti dal previgente PRG (AC_2a) art- 41 del Regolamento Urbanistico

ASTE GIUDIZIARIE Edili

Edilizio (RUE)

ASTE GIUDIZIARIE®

- Aree interessate da scenari di pericolosità P2 e P3 del reticolo idrografico di pianura (PGRA) (Art.39 quater NTA PSC): P3 alluvioni frequenti, tempo di ritorno tra 20e 50 anni – elevata probabilità.

E' da tenere conto che entro l'anno 2024 il Comune potrebbe approvare il nuovo strumento urbanistico (PUG) e quindi verificare le norme che regolano le zone interessate.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto è conforme alle planimetrie di progetto e catastali.

ASTALE 

ONERI E VINCOLI

Trattasi di terreni non custoditi, si ritiene che necessitino di spese manutentive (taglio erba, pulizia, ecc.) non in grado di quantificare.

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi

ASTE GIUDIZIARIE®  Il valore del

STIMA DEL BENE

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

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 300.000,00 (euro trecentomila/00)

Con Osservanza

Modena, 30 Ottobre 2024

2024 **ASTE GIUDIZIARIE®**

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Raffaele Rigagnoli)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®