

**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

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

**LOTTO 1****UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà relativa ad un appezzamento di terreno urbanizzato, edificabile, residenziale, di superficie catastale 11.111 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. 163 ( strada privata )

Est con mapp. 171 - Ovest con mapp. 338

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:

Foglio 28

- Particella 172, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2,

superficie 22.28 CA, reddito domenicale euro 19,53, reddito agrario euro 21,86

- particella 173, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 22.25 CA, reddito domenicale euro 19,50, reddito agrario euro 21,83

- particella 174, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 22.22 CA, reddito domenicale euro 19,47, reddito agrario euro 21,80

- Particella 175, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 22.19 CA, reddito domenicale euro 19,45, reddito agrario euro 21,77

- Particella 176, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2, superficie 22.17 CA, reddito domenicale euro 19,43, reddito agrario euro 21,75

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

- **Superficie catastale 11.111 mq**

#### **PROVENIENZA DEI BENE**

I beni pervennero alla

per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferi-

mento 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

#### **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 materia 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 Edilizio ( RUE )
- Aree interessate da scenari di pericolosità P2 e P3 del reticolo

idrografico di pianura ( PGRA ) ( Art.39 quater NTA PSC ): P3 allu-  
vioni 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.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Si evidenzia la difformità nelle misure tra i lotti di terreno indicati nel pro-  
getto di variante con 8-8/1, 9-9/1, 10-10/1, 11-11/1 e i mappali della planime-  
tria catastale – estratto di mappa 172,173,174,175,176

#### **ONERI E VINCOLI**

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

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi

#### **STIMA DEL BENE**

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

**€ 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00 )**

Con Osservanza

Modena, 30 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

( Ing. Raffaele Rigagnoli )