

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)