

	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 2	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	Piena proprietà relativa ad un appezzamento di terreno urbanizzato, edificabile, residenziale, di superficie catastale 3.265 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.163 - Sud con mapp. 63	
	Est con mapp. 185 - Ovest con mapp. 352	
	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>	
	particella 184, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 2,	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

superficie 32.65 CA, reddito dominicale euro 28,62, reddito agrario euro 32,04

CONSISTENZA COMMERCIALE

- Superficie catastale 3.265 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 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 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.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto è conforme alle planimetrie di progetto e catastali.

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

€ 73.000,00 (euro settantatremila/00)

Con Osservanza

Modena, 30 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Raffaele Rigagnoli)