

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. UMBERTO AUSIELLO	Procedura esecutiva
	***	n. 48/2023 unita alla
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 02/2023
	* * *	R.G. ESEC.
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	<u>ALLEGATO "A"</u>
	* * *	
	LOTTO 11	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	Piena proprietà relativa ad un appezzamento di terreno ubicato a Nord – Ovest	
	nel territorio comunale di Finale Emilia (MO), più precisamente in località	
	Canaletto Via per Modena, di forma regolare e pianeggiante, con superficie	
	catastale complessiva di 7.400 mq, con accesso carrabile direttamente dalla	
	strada provinciale per Modena, situato nelle vicinanze di una zona urbanizzata	
	con abitazioni e fabbricati ad uso artigianale.	
	CONFINI	
	In generale il compendio immobiliare costituito da vari appezzamenti di terreni	
	agricoli confina a Nord con strada provinciale per Modena, a Est i mapp. 41 –	
	224 e 29, a ovest mapp. 182, a Sud con altri terreni agricoli di diverse proprietà,	
	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 Finale Emilia	
	(MO), come segue:	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

- Foglio 82, particella 42, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 795 mq, reddito dominicale euro 8,39, reddito agrario euro 8,62

- Foglio 82, particella 43, natura Frutteto – seminativo arboreo di classe U, superficie 2.192 mq, reddito dominicale euro 63,62, reddito agrario euro 23,77

- Foglio 82, particella 146, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 655 mq, reddito dominicale euro 6,92, reddito agrario euro 7,10

- Foglio 82, particella 147, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 720 mq, reddito dominicale euro 7,60, reddito agrario euro 7,81

- Foglio 82, particella 148, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 1.003 mq, reddito dominicale euro 10,59, reddito agrario euro 10,88

- Foglio 82, particella 149, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 1.966 mq, reddito dominicale euro 20,76, reddito agrario euro 21,32

- Foglio 82, particella 150, natura Semin Arbor – seminativo arboreo di classe 1, superficie 69 mq, reddito dominicale euro 0,73, reddito agrario euro 0,75

CONSISTENZA COMMERCIALE

- Superficie catastale 7.400 mq

PROVENIENZA DEI BENE

Con compravendita a ministero notaio Mara Ferrari del 12 ottobre 2007 rep.

40441/10723, trascritta a Modena il giorno 8 novembre 2007 al n. 22971 part.,

l'intera piena proprietà degli immobili in oggetto pervenne alla società [REDACTED]

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Nei terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono presenti opere da richiedere licenze edilizie o concessioni edilizie in sanatoria della legge 28/02/1985 n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni)

Si certifica (vedi CDU allegato) che ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia urbanistica e del vigente strumento di attuazione (P.R.G.) le aree catastalmente identificate al Fg. 82, particelle 42-43-146-147-148-148-150 hanno la seguente destinazione urbanistica:

ART.13.7 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR – Zona “C2” Residenziale-Direzionale- Pubblici Esercizi – Mista” di espansione soggetta a P.P.

1) Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico (P.P. 26)

2) Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

USO U1 – Residenza per mq. 1120 di S.C.

USO U4.2 – Pubblici Esercizi per mq. 660 di S.C.

USO U4.1 – Negozi e botteghe

USO U4.3 – Uffici e Studi

USO U4.4 – Attrezzature Amministrative e direzionali

Tali attività hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali.

3) Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azzonamento del P.R.G.

E' comunque ritenuta applicabile l'identificazione catastale o reale asseverata se vi sono lievi scostamenti nell'individuazione del confine di proprietà.

7) Per il Piano Particolareggiato P.P. 19 fanno testo gli Indici di U.T. di cui alla rispettiva Convenzione Urbanistica già sottoscritta alla data di approvazione della Variante Specifica 2007 (approvata con Delibera CC. N. 18/2008) e/o alla richiesta di Osservazione da parte della proprietà per altri Comparti soggetti a Piano Particolareggiato agli Indici ed alle rispettive Destinazioni d'uso compatibili.

E' facoltà della Amministrazione Comunale di traslare/accorpate le eventuali eccedenze di S:C. in altri comparti adiacenti soggetti a Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o Privata, ad invarianza di Indici Complessivi.

In merito alla zona "C2" **RESIDENZIALE-DIREZIONALE-PUBBLICI ESERCIZI – MISTA DI ESPANSIONE**

SOGGETTA A P.P. (P.P.19 mai presentato), si fa presente che l'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 prevede che *“L'approvazione degli atti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo, e la stipula della relativa*

*convenzione urbanistica in caso di piani attuativi, devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorsi i termini indicati nel primo e nel secondo periodo del presente comma, gli strumenti urbanistici ivi richiamati **perdono la loro efficacia**. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi". Pertanto le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate.*

Inoltre:

- I mappali n. 43/parte, 146, 147/parte, 148 del foglio n. 82 rientrano all'interno di - **ART. 16.5 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR - ZONA "E5" AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE . (vedi CDU)**

- I mappali n. 43/parte, 148/parte del foglio n. 82 rientrano all'interno di - **ART. 19.6 – FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI. (vedi CDU.**

Essendo trascorsi i termini dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 senza che il piano particolareggiato sia stato avviato, l'area in esame diventa non pianificata, quindi non edificabile.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il terreno è libero da fabbricati ed è conforme alla planimetria catastale.

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

€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

Con Osservanza

Modena, 30 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Raffaele Rigagnoli)