

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. SSA GIULIA LUCCHI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

N. 129/2025  
R.G.ESEC.

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato residenziale, con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva, in centro urbano ( località Montale ), nel Comune di Castelnuovo Rangone ( MO ) Via Orazio Vecchi n.6 .

Piccola striscia di terreno adiacente Via Vecchi destinata ad accesso dell'immobile suddetto.

**CONFINI**

Abitazione:

Il bene confina con mapp. 456 , mapp. 90, , mapp. 259, mapp. 238 salvo altri più precisi e recenti confini.

Terreno:

Il bene confina con Via Vecchi, mapp.294, mapp. 90 e mapp. 237, 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 Castelnuovo Rangone ( MO ) ( località Montale ), come segue:

#### Foglio 14

- mappale 294, sub. 2, Cat. A/8, Classe 4, vani 12, Piano S1-T-1-2, Via Orazio Vecchi n. 6, Rendita catastale Euro 1.735,30
- mappale 294, sub.3, Cat. C/6, Classe 6, consistenza mq. 43, Piano T., Via Orazio Vecchi n. 6 Rendita catastale Euro 102,16
- mappale 294, sub. 1, Piano T., Via Orazio Vecchi, bene comune non censibile – partita speciale A

e al N.C.T. del Comune di Castelnuovo Rangone ( MO ), ( località Montale )

- mappale 238, seminativo, cl 2, are 01.34, Reddito Domenicale € 1,07, Reddito Agrario € 1,21 , sup. 134 mq

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone ( MO ) la superficie commerciale rilevata è:

• <b>appartamento piano T.</b>	<b>198,94 mq</b>
• <b>Portico P.T.</b>	<b>6,69 mq</b>
• <b>Portico P. Terra</b>	<b>6,11 mq</b>
• <b>Balcone</b>	<b>2,58 mq</b>
• <b>Abitazione P.1°</b>	<b>134,61 mq</b>
• <b>Terrazzo P.1°</b>	<b>3,19 mq</b>
• <b>Cantina PS1°</b>	<b><u>30,75 mq</u></b>
<b>Totale abitazione</b>	<b>382,87 mq</b>
• <b>Autorimessa</b>	<b>46,20 mq</b>
• <b>Area cortiliva dell'abitazione</b>	<b>1856 mq</b>
• <b>Terreno adiacente Mapp. 238</b>	<b>134 mq</b>

## PROVENIENZA DEI BENE

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], per acquisto fattone dalla [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 11/06/2003 Rep. n. 65686/7501, trascritto a Modena il 01/07/2003 al n. 11961 di R.P. e successivo atto integrativo del medesimo Notaio stipulato in data 26/03/2009 Rep. n. 78793/12458, trascritto a Modena il 28/04/2009 al n. 12071 di R.P. per omessa indicazione, della piccola striscia di terreno che permette l'accesso identificata al Catasto Terreni al Fg. 12 particella 238 di are 01.34.

## POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone ( MO ) ( Mo ) ha evidenziato la seguente documentazione :

- Concessione edilizia n. 6/2001 Prot.n. 576 del 11/05/2001
- Concessione edilizia n.100/2001 n. 5477 per variante in corso d'opera del 27/07/2001
- CILA prot. n. 4550/2012 del 14/05/2012 per installazione pannelli fotovoltaici
- Avvenuta decorrenza del periodo di silenzio-assenso per la conformità edilizia Prot. n. 5886 del 21/09/2004
- DIA n° 73/2004 Prot. n. 3524/2004 del 08/05/2004 per variante in corso d'opera

## CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, rispetto al progetto depositato in comune e catasto in quanto dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità indicate nelle planimetrie in rosso:

**Abitazione:**

- a piano primo sono state eseguite senza autorizzazione delle pareti divisorie all'interno di una camera da letto .

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 le opere sono sanabili con un costo indicativo ( tra sanzioni, diritti di segreteria, costi professionali e oneri di legge ) in circa Euro 3.000,00 ( euro tremilaa/00 ) .

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

Al momento del sopralluogo in data 10/03/2026 in presenza dell'IVG il bene risulta occupato dalla [REDACTED] come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e come da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Modena il 02/08/2024, R.G. 23900 R.P. 17929 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] ( Non opponibile )

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a € **750.000,00**  
(euro settecentocinquantamila/00 )

Con Osservanza

Modena, 18 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO  
( Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli )