



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DR. LABANCA SAMUELE



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 108/2022**



🌟



- ALLEGATO A -



DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI



Ravenna, il 13/09/2023



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. LABANCA SAMUELE**

\*\*\*

**N. 108/2022**

**LOTTO N. 23**

**R.G. ESEC.**

\*\*\*

**Udienza 21/06/2023**

**UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A**

**Ore 10:40**

**POSTO AUTO, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA RAFFAELE**

**FRONTALI NR. 1, EDIFICIO B, INT. 16, IDENTIFICATI AL NCEU AL**

**FOGLIO 117, PARTICELLA 616, SUBB. 57 E 64**

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale

con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente

ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA)

in via R. Frontali nr. 1, edificio B, interno 16 e precisamente trattasi di

appartamento (*sub. 57*) posto al piano terzo costituito da soggiorno-pranzo

con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e

terrazza, oltre ad un posto auto (*sub. 64*) ubicato al piano primo sottostrada,

compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali

tali per legge e per destinazione.

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto Fabbricati del

Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

....., in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

Foglio 117

- **particella 616, Sub. 57, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 3, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 50 mq; (*allegato 23B*)

- **particella 616, Sub. 64, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 15 mq. (*allegato 23C*)

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui fanno parte le suddette unità immobiliari, è censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza,

- foglio 117 particella n. 616, E.U. di superficie 1.706 mq. (*allegato B*)

\* \* \*

#### CONFINI

Confini: sub. 56 ragioni Esecutato, sub. 58 ragioni Esecutato, sub. 63 ragioni Esecutato, parti comuni, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto

Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

A seguito del primo sopralluogo presso il cespite pignorato, effettuato in data XX/XX/20XX alla presenza congiunta del Custode e del CTU, l'appartamento (*sub. 57*) e il posto auto (*sub. 64*) risultano abitati con regolare contratto di locazione (*allegato 23I*) da persone con contratto di

lavoro dipendente della ditta locataria. (allegato 23D)

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi del Comune di Faenza sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione:

- **Piano particolareggiato di iniziativa pubblica San Rocco approvato con delibera di Consiglio comunale n. XXX/XXXX del**

**XX/XX/20XX** intestato al Comune di Faenza;

- **Progetto definitivo opere di urbanizzazione approvato con atto**

**G.C. XXXX/XXX del XX/XX/20XX** (allegato D);

- **Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed.**

**XXXX del XX/XX/20XX** intestato al Comune di Faenza in qualità di proprietario e alla ditta ..... in qualità

di soggetto attuatore, per esecuzione delle opere di urbanizzazione - quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (come individuato

dall'Atto C.C. n. XXXX/XX del XX/XX/20XX) in attuazione del

Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica "Area San Rocco"

approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX (allegato E);

- **Permesso di Costruire nr. XXX/XXXX P.G. XXXXX del**

**XX/XX/20XX fascicolo XXX/20XX** intestato al Comune di Faenza

in qualità di proprietario e alla ditta

..... in qualità di soggetto attuatore,

per completamento esecuzione delle opere di urbanizzazione del

quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (*allegato F*);

- **Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed.**

**XXXX del XX/XX/20XX** intestato alla ditta

..... per intervento edilizio di nuova

costruzione di nr. 2 fabbricati residenziali per complessivi nr. 39

alloggi con i criteri della bioedilizia – lotto n. 12 del Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato

con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX (*allegato G*);

- **Permesso di Costruire nr. XX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXX**

**del XX/XX/20XX in variante** a P.d.C. nr. XXX del XX/XX/20XX

Prot. Ed. XXX del XX/XX/20XX, intestato alla ditta

..... per intervento edilizio di

modifiche interne ed esterne a fabbricati residenziali in variante al

PdC n. XXX/20XX – lotto n. 12 del Piano Particolareggiato di

Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato con Atto C.C. n.

XXXX/XXX del XX/XX/20XX (*allegato H*);

- **DIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX** in variante a P.d.C. nr. XXX

del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXX del XX/XX/20XX intestato alla

ditta ..... per modifiche progettuali e

variazioni in corso d’opera relative ai lay-out degli appartamenti

(*allegato 23E*);

- **Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità parziale**

**Prot. Gen. XXXXX del XX/XX/20XX** intestata alla ditta

..... (*allegato I*);

- **Determinazione Dirigenziale n. XXXX/20XX** avente come oggetto:



Realizzazione di accordo di programma di cui all'articolo 9 delle L.R.

19/98 - Contratto di quartiere II "Il Quartiere Centro Nord" del

Comune di Faenza - edilizia residenziale per la locazione a termine

lotti 12 e 13 area San Rocco. Approvazione atti di collaudo (*allegato*

*J*).

- **Determinazione Dirigenziale n. XXXX/20XX** avente come oggetto:

Comune di Faenza - Accordo di programma di cui all'articolo 9 della

L.R. 19/98 - Contratto di quartiere II "Il Quartiere Centro Nord" del

Comune di Faenza - Approvazione certificato di attestazione opere

pubbliche relative ai lavori di urbanizzazione pertinenziali al

quartiere San Rocco "Contratto di Quartiere II - Il Quartiere Centro

Nord" – stralcio funzionale (*allegato K*).

\* \* \*

### VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate –

direzione provinciale di Ravenna ufficio territoriale di Faenza, in merito alla

sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi. Dal riscontro

ricevuto in data XX/XX/20XX, è emerso che il XX/XX/20XX è stato

stipulato un contratto di locazione tra la ditta esecutata (locatore) e la

..... (conduttore), registrato in data XX/XX/20XX con

scadenza XX/XX/20XX e prorogato fino al XX/XX/20XX. (*allegato 23I*)

Il contratto sopracitato, per l'unità immobiliare in oggetto, prevede un

canone di locazione pari ad € 434,85 mensili (€ 5.218,23 annui) calcolato

secondo le modalità stabilite dalla Legge 431/1998 per il regime concordato

e non è comprensivo delle spese condominiali, di amministrazione, gestione,



assicurazione ed imposte; il contratto prevede che il canone annuo verrà

aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat a partire dal

XX/XX/20XX.

Nel testo del contratto sottoscritto tra le parti, viene citata la Legge n. 431/98

in riferimento all'art. 2 comma 3 come base normativa di accordo

contrattuale; tale contratto però contiene solo una tabella di riepilogo con gli

importi dei canoni di locazione mensili ed annui per ciascuna unità

immobiliare e non si riscontrano le corrispondenti tabelle di riferimento

comunemente allegati ai contratti concordati, quali gli allegati 6 e 7 di cui al

D.M. 16/01/2017, basati sugli accordi territoriali affitti concordati del

Comune di Faenza.

Lo scrivente ha provveduto alla verifica di congruità dei canoni e dichiara la

rispondenza dei canoni al valore di mercato al momento della conclusione

del contratto.

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale

con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente

ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA)

in via R. Frontali nr. 1, edificio B, interno 16 e precisamente trattasi di

appartamento (*sub. 57*) posto al piano terzo costituito da soggiorno-pranzo

con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e

terrazza, oltre ad un posto auto (*sub. 64*) ubicato al piano primo sottostrada,

compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali

tali per legge e per destinazione.




Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la

sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

stimato a corpo e ragguagliato sulla base di valutazioni comparative e

tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI), del Borsino

Immobiliare, oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per

il calcolo delle superfici; tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE ..... € 65.480,00

(euro sessantacinquemilaquattrocentottanta/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

**VALORE A BASE D'ASTA ..... € 55.658,00**

**ARROTONDATO A ..... € 55.000,00**

**(euro cinquantacinquemila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore



chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 13/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Gessica Pezzi