



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

* * *

LOTTO N. 67

LOTTO N. 67

* * *

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A

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

FRONTALI NR. 5, EDIFICIO B, INT. 15, IDENTIFICATI AL NCEU AL

FOGLIO 117, PARTICELLA 617, SUBB. 77 E 122

* * *

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. 5, edificio B, scala B, interno 15 e precisamente trattasi

di appartamento (*sub. 77*) posto al piano secondo costituito da soggiorno-

pranzo con angolo cottura in nicchia, loggia, disimpegno, due bagni e una

camera da letto matrimoniale con cabina armadio, oltre ad un posto auto

(*sub. 122*) ubicato al piano primo sottostrada e alla 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 617, Sub. 77, via Raffaele Frontali nr. 5**, edificio B, scala B, piano 2, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;

- **particella 617, Sub. 122, via Raffaele Frontali nr. 5-7**, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 15 mq;

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. 617, E.U. di superficie 2.701 mq.

* * *

CONFINI

Confini: sub. 76 ragioni Esecutato, sub. 121 ragioni Esecutato, sub. 123 ragioni Esecutato, parti comuni, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

A seguito del primo sopralluogo effettuato in data XX/XX/20XX, alla presenza congiunta del Custode e del CTU, i cespiti pignorati risultano occupati dalla locataria che dichiara di essere l'unica

occupante il bene.

* * *

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;**

- **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

sogetto 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;

- **Permesso di Costruire nr. XXX/20XX P.G. XXXX 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;



- **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. 56

alloggi con i criteri della bioedilizia – lotto n. 13 del Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato

con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;

- **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. XXXX del XX/XX/20XX, intestato alla ditta

..... per intervento edilizio di modifiche

interne ed esterne e modifica di sedime a fabbricati residenziali in

variante al PdC n. XXX/20XX – lotto n. 13 del Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato

con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;

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

del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX, modificata in

Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX fascicolo

XXX/20XX in variante a P.d.C. nr. XXX del XX/XX/20XX e nr. 44

del XX/XX/20XX, intestato alla ditta per

intervento edilizio di modifiche interne ed esterne e modifica di

sedime a fabbricati residenziali in variante al PdC n. 173/2007 e n.

XX/20XX – lotto n. 13 del Piano Particolareggiato di Iniziativa

Pubblica “Area San Rocco” approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX

del XX/XX/20XX;

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

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

.....

- **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.

- **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.

* * *

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 i signori

..... e (conduttori), registrato in data XX/XX/20XX con

scadenza XX/XX/20XX e prorogato fino al XX/XX/20XX.

Il contratto sopracitato, per l'unità immobiliare in oggetto, secondo quanto



stabilito dall'Accordo locale definito tra le associazioni di categoria e

depositato il XX/XX/20XX presso il Comune di Faenza, prevede un canone

di locazione pari ad € 410,00 mensili (€ 4.920,00 annui); il contratto prevede

che il canone annuo verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della

variazione Istat.

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 ma 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.

Si segnala che nel documento di interrogazione del contratto ricevuto

dall'Agenzia delle Entrate, in data 01/03/2022 è avvenuta la cessione ad un

terzo soggetto, non corrispondente ai conduttori.

* * *

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. 5, edificio B, scala B, interno 15 e precisamente trattasi

di appartamento (*sub. 77*) posto al piano secondo costituito da soggiorno-

pranzo con angolo cottura in nicchia, loggia, disimpegno, due bagni e una

| | |
|---|---|
|  <p>camera da letto matrimoniale con cabina armadio, oltre ad un posto auto</p> | |
| <p>(sub. 122) ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale</p> | |
| <p>comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per</p> | |
| <p>destinazione.</p> |  |
| <p>Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,</p> | |
| <p>della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle</p> | |
| <p>risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la</p> | |
| <p>sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del</p> | |
| <p>bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,</p> | |
| <p>stimato a corpo e ragguagliato sulla base di valutazioni comparative e</p> | |
| <p>tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato</p> |  |
| <p>Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI), del Borsino</p> | |
| <p>Immobiliare, oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per</p> | |
| <p>il calcolo delle superfici; tenuto conto che trattasi di <u>bene oggetto di</u></p> | |
| <p><u>Procedura Esecutiva:</u></p> | |
| <p>VALORE DELL'INTERO BENE € 67.805,00</p> | |
| <p>(euro sessantasettemilaottocentocinque/00)</p> | |
| <p>Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si</p> |  |
| <p>operano le previste detrazioni ed in particolare:</p> | |
| <p>- relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene</p> | |
| <p>venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà</p> | |
| <p>operata una detrazione del 15% del valore.</p> |  |
| <p>VALORE A BASE D'ASTA€ 57.634,00</p> | |
| <p><u>ARROTONDATO A</u> € 57.000,00</p> |  |

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