



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. 6

R.G. ESEC.

Udienza 21/06/2023

AUTORIMESSA, SITA IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA

Ore 10:40

RAFFAELE FRONTALI NR. 3, EDIFICIO A, IDENTIFICATA AL

NCEU AL FOGLIO 117, PARTICELLA 616, SUB. 36

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di piena proprietà di autorimessa, facente parte di complesso condominiale interamente ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA) in via R. Frontali nr. 3, edificio A e precisamente trattasi di locale chiuso destinato al ricovero e alla sosta dei veicoli (*sub. 36*) posto 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:

- **particella 616, Sub. 36, via Raffaele Frontali nr. 3**, edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita Euro 80,77, superficie totale 21 mq. *(allegato 6B)*

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. 37 ragioni Esecutato, parti comuni, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'autorimessa *(sub. 36)*, a seguito del primo sopralluogo effettuato presso il cespite pignorato in data XX/XX/20XX alla presenza congiunta del Custode e del CTU, risulta libera.

* * *

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/20XX 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. XXXX 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. XXXX del XX/XX/20XX intestato alla

ditta per modifiche progettuali e

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

(*allegato I E*);

- **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

A seguito di richiesta inviata tramite PEC all’Agenzia delle Entrate in data XX gennaio 20XX, esaminati i riscontri ricevuti, sul cespite pignorato non risultano attualmente gravare contratti di locazione.

* * *

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di autorimessa, facente parte di complesso condominiale interamente ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA) in via R. Frontali nr. 3, edificio A e precisamente trattasi di locale chiuso destinato al ricovero e alla sosta dei veicoli (*sub. 35*) posto 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 € 12.517,00

(euro dodicimilacinquecentodiciassette/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€ 10.640,00

ARROTONDATO A € 10.000,00

(euro diecimila/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