TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 108/2022

- RELAZIONE ANONIMA-

DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI

LOTTO 41

Ravenna, il 13/09/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

……

contro

……

* * *

N. 108/2022

R.G. ESEC.

Udienza 21/06/2023

Ore 10:40

RINVIATA

Udienza 18/10/2023

Ore 10:00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 04/01/2023 nominava la scrivente Arch. GESSICA PEZZI, con studio in Ravenna Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione P.E.C. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ
- VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DELL'IMMOBILE
- ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°73 lotti.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., oltre a quanto riportato dallo scrivente CTU nella "Relazione di verifica preliminare" depositata in modalità telematica PCT in data 23/03/2023, si segnala che nella relazione notarile agli atti non si riscontrano riferimenti in merito alle particelle 616 e 617, intese come aree sulle quali insistono i cespiti oggetto di procedura; come genericamente riportato nell'atto di pignoramento.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 18 agosto 20XX reg. gen. XXXXX, reg. part. XXXXX,** è stata pignorata la quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di

……

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a

……

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sui seguenti beni immobili:

Comune di Faenza, via Raffaele Frontali:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 117, particella 616, sub. 10, p.1 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 19, p.3 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 20, p.S1 C/6 mq 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 21, p.S1 C/6 mq 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 22, p.S1 C/6 mq 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 24, p.S1 C/6 mq 15;
- Foglio 117, particella 616, sub. 35, p.S1 C/6 mq 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 36, p.S1 C/6 mq 17;
- Foglio 117, particella 616, sub. 41, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 42, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 43, p.T A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 44, p.T A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 45, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 46, p.1 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 47, p.1 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 48, p.1 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 49, p.1 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 50, p.1 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 51, p.2 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 52, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 53, p.2 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 616, sub. 54, p.2 A/3 vani 4;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 616, sub. 55, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 56, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 57, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 58, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 59, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 60, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 616, sub. 61, p.S1 C/6 mq. 24;
- Foglio 117, particella 616, sub. 62, p.S1 C/6 mq. 12;
- Foglio 117, particella 616, sub. 63, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 64, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 65, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 66, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 67, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 68, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 69, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 70, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 71, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 72, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 616, sub. 73, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 74, p.S1 C/6 mq. 12;
- Foglio 117, particella 616, sub. 75, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 616, sub. 76, p.S1 C/6 mq. 15;
- Foglio 117, particella 616, sub. 77, p.S1 C/6 mq. 15;
- Foglio 117, particella 616, sub. 78, p.S1 C/6 mq. 15;
- Foglio 117, particella 616, sub. 79, p.S1 C/6 mq. 15;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 616, sub. 80, p.S1 C/6 mq. 16;
- Foglio 117, particella 617, sub. 8, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 29, p.S1 C/6 mq. 15;
- Foglio 117, particella 617, sub. 38, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 39, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 40, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 41, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 42, p.T A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 617, sub. 43, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 44, p.1 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 617, sub. 45, p.1 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 46, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 47, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 48, p.1 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 49, p.1 A/3 vani 2,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 50, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 51, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 52, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 53, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 54, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 55, p.2 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 617, sub. 56, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 57, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 58, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 59, p.3 A/3 vani 3,5;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 617, sub. 60, p.3 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 61, p.3 A/3 vani 4;
- Foglio 117, particella 617, sub. 62, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 63, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 64, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 65, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 66, p.T A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 67, p.T A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 68, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 69, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 70, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 71, p.1 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 72, p.1 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 73, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 74, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 75, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 76, p.2 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 77, p.2 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 78, p.3 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 79, p.3 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 80, p.3 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 81, p.3 A/3 vani 3;
- Foglio 117, particella 617, sub. 82, p.3 A/3 vani 3,5;
- Foglio 117, particella 617, sub. 83, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 84, p.S1 C/6 mq. 13;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 617, sub. 85, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 86, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 87, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 88, p.S1 C/6 mq. 12;
- Foglio 117, particella 617, sub. 89, p.S1 C/6 mq. 20;
- Foglio 117, particella 617, sub. 90, p.S1 C/6 mq. 20;
- Foglio 117, particella 617, sub. 91, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 92, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 93, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 94, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 95, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 96, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 97, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 98, p.S1 C/6 mq. 19;
- Foglio 117, particella 617, sub. 99, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 100, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 101, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 102, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 103, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 104, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 105, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 106, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 107, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 108, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 109, p.S1 C/6 mq. 13;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 617, sub. 110, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 111, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 112, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 113, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 114, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 115, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 116, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 117, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 118, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 119, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 120, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 121, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 617, sub. 122, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 617, sub. 123, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 617, sub. 124, p.S1 C/6 mq. 14;
- Foglio 117, particella 617, sub. 125, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 126, p.S1 C/6 mq. 13;
- Foglio 117, particella 617, sub. 127, p.S1 C/6 mq. 15;

<u>Catasto terreni:</u>

- Foglio 117, particella 515, terreno ha.0.23.41;
- Foglio 117, particella 516, terreno ha.0.06.97;
- Foglio 117, particella 517, terreno ha.0.13.96;
- Foglio 117, particella 518, terreno ha.0.09.69;
- Foglio 117, particella 519, terreno ha.0.14.00;
- Foglio 117, particella 520, terreno ha.0.21.42;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 117, particella 521, terreno ha.0.09.56.

Il pignoramento precede sui detti immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

……, proprietà per 1/1;

Foglio 117

Unità immobiliari (residenze e autorimesse/posti auto)

- **particella 616, Sub. 10, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano 1, interno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 64 mq;
- **particella 616, Sub. 19, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano 3, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 64 mq;
- **particella 616, Sub. 20, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita Euro 66,52, superficie totale 17 mq;
- **particella 616, Sub. 21**, **via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita Euro 66,52, superficie totale 16 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 616, Sub. 22, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita Euro 66,52, superficie totale 16 mq;
- **particella 616, Sub. 24, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita Euro 71,27, superficie totale 17 mq;
- **particella 616, Sub. 35, via Raffaele Frontali nr. 3,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita Euro 61,77, superficie totale 14 mq;
- **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;
- **particella 616, Sub. 41, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano T, interno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 56 mq, superficie totale escluse aree scoperte 54 mq;
- **particella 616, Sub. 42, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano T, interno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 66 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq;
- **particella 616, Sub. 43, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano T, interno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;
- **particella 616, Sub. 44, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano T, interno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 616, Sub. 45, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano T, interno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 54 mq, superficie totale escluse aree scoperte 50 mq;
- **particella 616, Sub. 46, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 1, interno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 66 mq, superficie totale escluse aree scoperte 60 mq;
- **particella 616, Sub. 47, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 1, interno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 61 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 616, Sub. 48, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 1, interno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 616, Sub. 49, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 1, interno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;
- **particella 616, Sub. 50, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 1, interno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 278,89, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 66 mq;

- **particella 616, Sub. 51, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 2, interno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq;
- **particella 616, Sub. 52, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 2, interno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 61 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 616, Sub. 53, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 2, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 616, Sub. 54, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 2, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;
- **particella 616, Sub. 55, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 66 mq;
- **particella 616, Sub. 56, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 3, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aree scoperte 52 mq;

- **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;
- **particella 616, Sub. 58, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 3, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 51 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq;
- **particella 616, Sub. 59, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 3, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 55 mq, superficie totale escluse aree scoperte 51 mq;
- **particella 616, Sub. 60, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano 3, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 60 mq;
- **particella 616, Sub. 61, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 97,92, superficie totale 28 mq;
- **particella 616, Sub. 62, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 48,96, superficie totale 13 mq;
- **particella 616, Sub. 63, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

53,04, superficie totale 13 mq;

- **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;
- **particella 616, Sub. 65, 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;
- **particella 616, Sub. 66, 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;
- **particella 616, Sub. 67, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 14 mq;
- **particella 616, Sub. 68, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 15 mq;
- **particella 616, Sub. 69, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 15 mq;
- **particella 616, Sub. 70, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 15 mq;
- **particella 616, Sub. 71, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 14 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 616, Sub. 72, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 15 mq;
- **particella 616, Sub. 73, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 616, Sub. 74, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita Euro 48,96, superficie totale 14 mq;
- **particella 616, Sub. 75, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 16 mq;
- **particella 616, Sub. 76, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro 61,20, superficie totale 16 mq;
- **particella 616, Sub. 77, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro 61,20, superficie totale 16 mq;
- **particella 616, Sub. 78, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro 61,20, superficie totale 16 mq;
- **particella 616, Sub. 79, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro 61,20, superficie totale 18 mq;
- **particella 616, Sub. 80, via Raffaele Frontali nr. 1,** edificio B,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita Euro 65,28, superficie totale 19 mq;

Parti comuni (beni comuni non censibili BCNC)

- **particella 616, Sub. 81**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1-T-1-2-3, bene comune non censibile (passaggio pedonale, disimpegni, vano scala, ascensore) ai subb. da 1 a 19;
- **particella 616, Sub. 82**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1-T, bene comune non censibile (passaggio carrabile, rampa, cavedi) ai subb. da 20 a 40;
- **particella 616, Sub. 83**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1, bene comune non censibile (locale tecnico) ai subb. da 1 a 19;
- **particella 616, Sub. 84**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1-T-1-2-3, bene comune non censibile (corte, disimpegni, vano scala, ascensore) ai subb. da 41 a 60;
- **particella 616, Sub. 85**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1-T, bene comune non censibile (passaggio carrabile, rampa) ai subb. da 61 a 80;
- **particella 616, Sub. 86**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano S1, bene comune non censibile (locale tecnico) ai subb. da 41 a 60;
- **particella 616, Sub. 87**, via Raffaele Frontali nr. 3, piano T, bene comune non censibile (passaggio pedonale) a tutti i subb.

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.

Foglio 117

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliari (residenze e autorimesse/posti auto)

- **particella 617, Sub. 8, via Raffaele Frontali nr. 9,** edificio A, piano 1, interno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 70 mq, superficie totale escluse aree scoperte 68 mq;
- **particella 617, Sub. 29, via Raffaele Frontali nr. 9,** edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita Euro 71,27, superficie totale 17 mq;
- **particella 617, Sub. 38, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano T, interno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 388,63, superficie totale 75 mq, superficie totale escluse aree scoperte 69 mq;
- **particella 617, Sub. 39, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano T, interno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **particella 617, Sub. 40, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano T, interno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;
- **particella 617, Sub. 41, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano T, interno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq;
- **particella 617, Sub. 42, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala A, piano T, interno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita Euro 444,15, superficie totale 74 mq, superficie totale escluse aree scoperte 70 mq;

- **particella 617, Sub. 43, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano T, interno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 388,63, superficie totale 54 mq, superficie totale escluse aree scoperte 53 mq;
- **particella 617, Sub. 44, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq;
- **particella 617, Sub. 45, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 46, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 55 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 617, Sub. 47, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 62 mq;
- **particella 617, Sub. 48, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 49, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 232,41, superficie totale 53 mq, superficie totale escluse aree scoperte 53 mq;
- **particella 617, Sub. 50, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 1, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 52 mq, superficie totale escluse aree scoperte 52 mq;
- **particella 617, Sub. 51, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 62 mq;
- **particella 617, Sub. 52, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 65 mq;
- **particella 617, Sub. 53, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 55 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 617, Sub. 54, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

escluse aree scoperte 60 mq;

- **particella 617, Sub. 55, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 74 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq;
- **particella 617, Sub. 56, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 57, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 62 mq;
- **particella 617, Sub. 58, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 69 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;
- **particella 617, Sub. 59, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale escluse aree scoperte 59 mq;
- **particella 617, Sub. 60, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale escluse aree scoperte 60 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 617, Sub. 61, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 24, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 73 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq;
- **particella 617, Sub. 62, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 3, interno 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 63, via Raffaele Frontali nr. 5,** edificio B, scala B, piano T, interno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 333,11, superficie totale 54 mq, superficie totale escluse aree scoperte 53 mq;
- **particella 617, Sub. 64, via Raffaele Frontali nr. 5,** edificio B, scala B, piano T, interno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 388,63, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 617, Sub. 65, via Raffaele Frontali nr. 5,** edificio B, scala B, piano T, interno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 333,11, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 52 mq;
- **particella 617, Sub. 66**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano T, interno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 333,11, superficie totale 59 mq, superficie totale escluse aree scoperte 54 mq;
- **particella 617, Sub. 67**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B, piano T, interno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 388,63, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 58 mq;

- **particella 617, Sub. 68**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 1, interno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 69**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 1, interno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **particella 617, Sub. 70**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 1, interno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 61 mq, superficie totale escluse aree scoperte 58 mq;
- **particella 617, Sub. 71**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 1, interno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 59 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 72**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 1, interno 10, 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. 73**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita Euro 325,37, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 74**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **particella 617, Sub. 75**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **particella 617, Sub. 76**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **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. 78**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;
- **particella 617, Sub. 79**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 80**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse aree scoperte 57 mq;
- **particella 617, Sub. 81**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 59 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;
- **particella 617, Sub. 82**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 62 mq;
- **particella 617, Sub. 83**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 84**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 85**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 86**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 617, Sub. 87**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 88**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita Euro 48,96, superficie totale 15 mq;
- **particella 617, Sub. 89**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita Euro 81,60, superficie totale 21 mq;
- **particella 617, Sub. 90**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita Euro 81,60, superficie totale 22 mq;
- **particella 617, Sub. 91**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 21 mq;
- **particella 617, Sub. 92**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;
- **particella 617, Sub. 93**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;
- **particella 617, Sub. 94**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;
- **particella 617, Sub. 95**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;

- **particella 617, Sub. 96**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;
- **particella 617, Sub. 97**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq;
- **particella 617, Sub. 98**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 22 mq;
- **particella 617, Sub. 99**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 16 mq;
- **particella 617, Sub. 100**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 101**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 102**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 103**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 104**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 105**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 106**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 107**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 108**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 109**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 13 mq;
- **particella 617, Sub. 110**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 111**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 617, Sub. 112**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 113**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 13 mq;
- **particella 617, Sub. 114**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 115**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 13 mq;
- **particella 617, Sub. 116**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 117**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 13 mq;
- **particella 617, Sub. 118**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 119**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 120**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 121**, 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;
- **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;
- **particella 617, Sub. 123**, 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;
- **particella 617, Sub. 124**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 57,12, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 125**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 13 mq;
- **particella 617, Sub. 126**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;
- **particella 617, Sub. 127**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro 61,20, superficie totale 15 mq;

Parti comuni (beni comuni non censibili BCNC)

- **particella 617, Sub. 37**, via Raffaele Frontali nr. 9, piano T, bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune non censibile (passaggio pedonale) a tutti i subb.

- **particella 617, Sub. 128**, via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, piano S1-T - 1-2 - 3, bene comune non censibile (passaggio pedonale, portico, disimpegno, vano scala, ascensore) ai subb. da 38 a 62;
- **particella 617, Sub. 129**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano S1-T - 1-2 - 3, bene comune non censibile (passaggio pedonale, portico, disimpegno, vano scala, ascensore) ai subb. da 63 a 82;
- **particella 617, Sub. 130**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1-T, bene comune non censibile (passaggio carrabile, rampa) ai subb. da 83 a 127;
- **particella 617, Sub. 131**, via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, piano S1-T, bene comune non censibile (locali tecnici) ai subb. da 38 a 62;
- **particella 617, Sub. 132**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano S1-T, bene comune non censibile (locali tecnici) ai subb. da 63 a 82;
- **particella 617, Sub. 133**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, bene comune non censibile (deposito) ai subb. da 38 a 127;
- **particella 617, Sub. 134**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano T, bene comune non censibile (corte) ai subb. da 38 a 82;

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Terreni del Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

……, proprietà per 1/1;

Foglio 117

- **particella 515, qualità frutteto,** classe 1, superficie 2.341 mq, reddito dominicale Euro 83,30, reddito agrario Euro 26,60;
- **particella 516, qualità frutteto,** classe 1, superficie 697 mq, reddito dominicale Euro 24,80, reddito agrario Euro 7,92;
- **particella 517, qualità frutteto,** classe 1, superficie 1.396 mq, reddito dominicale Euro 49,68, reddito agrario Euro 15,86;
- **particella 518, qualità frutteto,** classe 1, superficie 969 mq, reddito dominicale Euro 34,48, reddito agrario Euro 11,01;
- **particella 519, qualità frutteto,** classe 1, superficie 1.400 mq, reddito dominicale Euro 49,82, reddito agrario Euro 15,91;
- **particella 520, qualità frutteto,** classe 1, superficie 2.142 mq, reddito dominicale Euro 76,22, reddito agrario Euro 24,34;
- **particella 521, qualità frutteto,** classe 1, superficie 956 mq, reddito dominicale Euro 3,02, reddito agrario Euro 10,86.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del XX/XX/20XX Reg. gen. N. XXXXX Reg. part. N. XXXXX.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerato che il compendio della procedura consiste nella piena proprietà di nr. 68 unità immobiliari residenziali, oltre a nr. 72 autorimesse/posti auto e nr. 7 appezzamenti di terreno facenti parte di progetto urbanistico, si ritiene opportuno procedere nel seguente modo.

Per quanto riguarda gli appartamenti residenziali in condominio, si procede ad assegnare a ciascuno di essi nr. 1 posto auto o autorimessa ubicato nel piano primo sotto strada della palazzina corrispondente, mentre i rimanenti posti auto/autorimesse vengono individuati come lotti singoli.

Gli appezzamenti di terreno verranno disposti in un unico lotto.

Le suddivisioni dei beni in più lotti saranno individuate come di seguito sommariamente descritte:

Lotto 1: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa al piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, interno 9, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 10 e 20;**

Lotto 2: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa al piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, interno 18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 19 e 21;**

Lotto 3: unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Sub. 22;**

Lotto 4: unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Sub. 24;**

Lotto 5: unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Sub. 35;**

Lotto 6: unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Sub. 36;**

Lotto 7: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 20, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 41 e 80;**

Lotto 8: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 4,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,
	particella 616, Subb. 42 e 76;
Lotto 9:	unità immobiliare a destinazione residenziale,
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 3,
	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,
	particella 616, Subb. 43 e 77;
Lotto 10:	unità immobiliare a destinazione residenziale,
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 2,
	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,
	particella 616, Subb. 44 e 78;
Lotto 11:	unità immobiliare a destinazione residenziale,
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 1,
	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,
	particella 616, Subb. 45 e 79;
Lotto 12:	unità immobiliare a destinazione residenziale,
	specificatamente appartamento al piano primo oltre ad
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 5,
	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 616, Subb. 46 e 75;

Lotto 13: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 6, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 47 e 74;**

Lotto 14: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 7, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 48 e 73;**

Lotto 15: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 8, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 49 e 72;**

Lotto 16: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 9, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 50 e 71;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 17: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 10, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 51 e 70;**

Lotto 18: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 11, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 52 e 69;**

Lotto 19: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 12, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 53 e 68;**

Lotto 20: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 13, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 54 e 67;**

Lotto 21: unità immobiliare a destinazione residenziale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 14, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 55 e 66;**	
	Lotto 22:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 56 e 65;**	
	Lotto 23:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 57 e 64;**	
	Lotto 24:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 58 e 63;**	
	Lotto 25:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 59 e 62;**	
Lotto 26:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 19, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 616, Subb. 60 e 61;**	
Lotto 27:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 9, edificio A, interno 8, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 8 e 29;**	
Lotto 28:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 1, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 38 e 83;**	
Lotto 29:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 2, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 39 e 84;**	
Lotto 30:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 3, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 40 e 85;**	
Lotto 31:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 4, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 41 e 86;**	
Lotto 32:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 5, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 42 e 87;**	
Lotto 33:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		interno 6, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
		particella 617, Subb. 43 e 88;	
	Lotto 34:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
		specificatamente appartamento al piano primo oltre ad	
		autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
		Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
		interno 7, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
		particella 617, Subb. 44 e 89;	
	Lotto 35:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
		specificatamente appartamento al piano primo oltre ad	
		autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
		Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
		interno 8, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
		particella 617, Subb. 45 e 90;	
	Lotto 36:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
		specificatamente appartamento al piano primo oltre ad	
		autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
		Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
		interno 9, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
		particella 617, Subb. 46 e 91;	
	Lotto 37:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
		specificatamente appartamento al piano primo oltre ad	
		autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
		Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
		interno 10, identificati al NCEU di detto Comune al foglio	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		117, **particella 617, Subb. 47 e 92;**	
	Lotto 38:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 11, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 48 e 93;**	
	Lotto 39:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 12, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 49 e 94;**	
	Lotto 40:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 13, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 50 e 95;**	
	Lotto 41:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 14, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 51 e 96;**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 42: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 52 e 97;**

Lotto 43: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 53 e 98;**

Lotto 44: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 54 e 99;**

Lotto 45: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 55 e 100;**

Lotto 46: unità immobiliare a destinazione residenziale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 19, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 56 e 101;**	
	Lotto 47:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 20, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 57 e 102;**	
	Lotto 48:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 21, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 58 e 103;**	
	Lotto 49:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 22, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 59 e 104;**	
	Lotto 50:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 23, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 60 e 105;**
Lotto 51:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 24, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 61 e 106;**
Lotto 52:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A, interno 25, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 62 e 107;**
Lotto 53:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 1, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 63 e 108;**
Lotto 54:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 2, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 63 e 109;**	
Lotto 55:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 3, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 65 e 110;**	
Lotto 56:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 4, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 66 e 111;**	
Lotto 57:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terra oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 5, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 67 e 112;**	
Lotto 58:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interno 6, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 68 e 113;**

Lotto 59: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 7, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 69 e 114;**

Lotto 60: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 8, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 70 e 115;**

Lotto 61: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 9, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 71 e 116;**

Lotto 62: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 10, identificati al NCEU di detto Comune al foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

117, **particella 617, Subb. 72 e 117;**

Lotto 63: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano primo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 11, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 73 e 118;**

Lotto 64: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 12, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 74 e 119;**

Lotto 65: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 13, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 75 e 120;**

Lotto 66: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 14, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 76 e 121;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 67: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 77 e 122;**

Lotto 68: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 78 e 123;**

Lotto 69: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 79 e 124;**

Lotto 70: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 80 e 125;**

Lotto 71: unità immobiliare a destinazione residenziale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 19, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 81 e 126;**
Lotto 72:	unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 20, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 82 e 127;**
Lotto 73:	
	Lotto 73a: comparto 4, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 515;**
	Lotto 73b: comparto 5, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 516;**
	Lotto 73c: comparto 6, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 517;**
	Lotto 73d: comparto 7, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 518;**
	Lotto 73e: comparto 8, appezzamento di terreno uso frutteto,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 519;**

Lotto 73f: comparto 9, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 520;**

Lotto 73g: comparto 10, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 521;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * *

LOTTO N. 41

LOTTO N. 41

* * *

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A POSTO AUTO, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA RAFFAELE FRONTALI NR. 7, EDIFICIO B, INT. 14, IDENTIFICATI AL NCEU AL FOGLIO 117, PARTICELLA 617, SUBB. 51 E 96

* * *

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. 7, edificio B, scala A, interno 14 e precisamente trattasi di appartamento *(sub. 51)* posto al piano secondo costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due bagni, una camera da letto matrimoniale e una loggia, oltre ad un posto auto *(sub. 96)* 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 617, Sub. 51, via Raffaele Frontali nr. 7,** edificio B, scala A, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 62 mq; *(allegato 41B)*
- **particella 617, Sub. 96, via Raffaele Frontali nr. 5-7,** edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 77,52, superficie totale 20 mq; *(allegato 41C)*

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. *(allegato S)*

* * *

CONFINI

Confini: sub. 52 ragioni Esecutato, sub. 95 ragioni Esecutato, sub. 97 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 ……. *(allegato 41D)*

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

……. Notaio in Perugia in data XX/XX/20XX e depositata agli atti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice …… risulta proprietaria per la quota di 1/1 della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale applicabile all'aggiudicatario.

* * *

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 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 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 *(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. 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 *(allegato T)*;
- **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **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 *(allegato 41E)*;
- **Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità parziale Prot. Gen. XXXXX del XX/XX/20XX** intestata alla ditta ……... *(allegato V)*.
- **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quartiere San Rocco "Contratto di Quartiere II - Il Quartiere Centro Nord" – stralcio funzionale *(allegato K)*.

*** * ***

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per gli immobili oggetto di pignoramento.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

Le unità immobiliari in oggetto, sono individuate nel RUE vigente nel Comune di Faenza, all'interno della disciplina del centro urbano con i seguenti articoli:

- art. 7 – "Ambito residenziale misto consolidato" – tessuti ordinari;
- art. 11 – "Aree urbane a disciplina specifica" punto art. 11.3 "aree oggetto di strumenti attuativi".

In relazione alla dichiarazione di agibilità è stato rinvenuto agli atti comunali **Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità parziale Prot. Gen. XXXXX del XX/XX/20XX** intestata alla ditta …… *(allegato V)*.

Inoltre a seguito di specifica richiesta di chiarimenti inoltrata dallo scrivente in data 16/06/2023 al Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina, e successivo riscontro ricevuto tramite PEC in data 12/09/2023, si rileva che il perfezionamento del procedimento di agibilità sia da intendersi definitivo ed acquisito per silenzio assenso. Risulta evidente che per i cespiti oggetto di procedura l'agibilità è da intendersi definitiva. *(allegato CC)*

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 signora ……. (conduttore), registrato in data XX/XX/20XX con scadenza XX/XX/20XX. *(allegato 41I)*

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 € 490,00 mensili (€ 5.880,00 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 e in allegato si riscontrano le corrispondenti tabelle di riferimento comunemente allegate 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.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Caratteristiche estrinseche:

Il cespite oggetto di procedura riguarda la piena proprietà di un appartamento residenziale con il relativo posto auto e la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 7, ricadente nel comparto 13, così come individuato nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "San Rocco".

Il comparto 13 si trova a circa 100 mt dalla via Ravegnana (strada piuttosto trafficata), a circa 600 mt dal centro commerciale La Filanda e a circa 450 mt dal lotto su cui insiste il nuovo intervento di produzione ceramica Gegacer. Nelle immediate vicinanze sono ubicati negozi, farmacie, esercizi di vicinato e la fermata degli autobus e la stazione di Faenza si trova a circa 1 km di distanza.

Il progetto relativo al comparto 13 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "San Rocco", approvato nel 2001, si inserisce in un centro residenziale che sorge in una zona di nuova lottizzazione posta all'interno del Quartiere Centro Nord di Faenza.

Il comparto 13 prevede la costruzione di due corpi di fabbrica costituiti rispettivamente da quattro piani fuori terra desinati a civile abitazione e da un piano interrato destinato ad autorimesse e si configurano come due volumi, posti in relazione tra loro e definiti da un rivestimento esterno in parte in laterizio faccia a vista ed in parte intonacato e tinteggiato di colore bianco.

L'edificio nel quale è inserito il cespite in oggetto è costituito da 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamenti e 45 posti auto, sono presenti due accessi pedonali separati (civico 5 e 7) che servono gli appartamenti mentre il piano interrato adibito ai posti auto è comune e servito da un unico corsello carrabile. Nello specifico, l'appartamento è ubicato al civico 7 ed è presente un vano scala e un ascensore (catastalmente individuati con la lettera A) tramite i quali si raggiungono tutti i piani e un corridoio centrale disimpegna tutti gli appartamenti del piano.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante del tipo a telaio in travi e piastri in cemento armato e tamponamenti costituiti in parte da mattoni a faccia vista, coibente e blocchi alveolati ed in parte da blocchi in laterizio intonacati, coibente e blocchi alveolati; il solaio tra il piano terra e il piano delle autorimesse è realizzato con pannelli predalles mentre i solai intermedi sono realizzati in latero-cemento con sottofondi in calcestruzzo alleggerito. La copertura è realizzata a falde con struttura portante in legno costituita da doppia orditura e assito ligneo, coibentata con isolante in fibra di legno e manto in tegole di laterizio. Esternamente l'edificio si presenta con finitura in parte in laterizio a faccia vista ed in parte intonacato e tinteggiato di colore bianco mentre internamente le superfici di finitura delle pareti sono costituite da intonaci a base di calce e gesso; in aderenza alle pareti esterne si riscontra l'assenza di marciapiedi esterni sostituiti con ghiaia.

L'edificio è allacciato alla rete di teleriscaldamento di quartiere e dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; in fase di sopralluogo si è riscontrato che l'impianto fotovoltaico risulta collegato ai consumi elettrici delle parti comuni. L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

acquedotto pubblico.

Il fabbricato risulta costruito nel rispetto delle norme della bioedilizia, come richiesto dalle linee guida Piano Particolareggiato.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento *(sub. 51)* è ubicato al piano secondo mentre il posto auto *(sub. 96)* è ubicato al piano primo sottostrada, entrambi collegati dal vano scala e dall'ascensore.

Per l'individuazione dei subalterni sopra citati, si rimanda all'elaborato planimetrico Prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX *(allegato 41F).*

Si accede all'appartamento direttamente nella zona giorno, adibita ad uso soggiorno-pranzo con angolo cottura in nicchia, è presente una loggia privata alla quale si accede dal soggiorno; un disimpegno serve un primo sevizio igienico/ripostiglio e la camera da letto matrimoniale, all'interno della quale è presente un secondo bagno.

Le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato e alla data del sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:
  - la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento (ad esclusione dei bagni) ed è realizzata con piastrelle in gres di colore grigio chiaro e dimensioni circa 60x30 cm posate 'a correre', mentre il battiscopa è realizzato in legno di colore bianco;
  - la pavimentazione della loggia è realizzata con piastrelle in gres di colore grigio chiaro e dimensioni circa 10x20 cm posate 'a correre', così come il battiscopa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la pavimentazione del bagno a servizio della zona giorno è realizzata con piastrelle in gres di colore turchese scuro e dimensioni circa 15x15 cm posate ‘a correre’ mentre il battiscopa è realizzato con piastrelle in gres caratterizzate da texture di finitura in mosaico di colore turchese scuro;
- nel bagno/ripostiglio a servizio della zona giorno sono presenti solamente le predisposizioni per gli attacchi degli apparecchi idrosanitari;
- la pavimentazione del bagno a servizio della camera matrimoniale è realizzata con piastrelle in gres di colore turchese scuro e dimensioni circa 15x15 cm posate ‘a correre’ mentre il rivestimento ed il battiscopa sono realizzati con piastrelle in gres caratterizzate da texture di finitura in mosaico di colore turchese scuro;
- nel bagno a servizio della camera matrimoniale sono presenti apparecchi idrosanitari, doccia (non è presente il box doccia) e rubinetterie funzionanti oltre agli attacchi per un eventuale lavatrice. Il rivestimento è presente nelle pareti in cui sono collocati i sanitari, la doccia e il lavello;
- nella nicchia adibita ad angolo cottura non è presente alcun rivestimento ceramico;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

- infissi interni:
  - porte in legno tamburato di colore bianco, nel bagno a servizio della zona giorno l’infisso è del tipo scorrevole;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- infissi esterni:
  - sono costituiti da telaio in legno di colore grigio e doppio vetro; gli oscuramenti sono costituiti da scuretti a libro in legno laccati di colore grigio chiaro, ad esclusione del bagno in cui è presente una tenda oscurante interna;
  - soglie e bancali sono in materiale marmoreo di colore chiaro;
  - il portoncino di accesso all'appartamento è del tipo blindato con pannellatura di colore bianco/avorio sia verso il vano scala e sia verso il lato interno all'appartamento;
  - il soggiorno è dotato di porta-finestra esterna con accesso diretto alla loggia; la camera matrimoniale e l'angolo cottura sono dotati di porta-finestra esterna con telaio fisso nella parte inferiore che funge da parapetto mentre il bagno a servizio della camera da letto è dotato di finestra esterna.
- loggia:
  - è caratterizzata da parapetti con telaio in ferro e vetro satinato. È presente la piletta centrale per lo scarico delle acque piovane;
  - le superfici delle pareti esterne prospicienti la loggia, sono intonacate e tinteggiate di colore grigio scuro mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Impianti:

- impianto termico e idrico:
  - impianto termico autonomo, alimentato dalla centrale di teleriscaldamento, caratterizzato da sistema di emissione del tipo radiatori in acciaio a colonne verticali e termo-arredo nei servizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienici, con sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore dedicato alla singola unità immobiliare;

- impianto idrico autonomo e funzionante con modulo d'utenza con bollitore ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria, collocato nel bagno a servizio della zona giorno;
- nel bagno a servizio della zona giorno, essendo privo di finestrature esterne, è presente un sistema di aspirazione forzata puntuale.

- impianto di climatizzazione estiva:
  - il cespite è dotato di predisposizione con posizionamento dell'unità esterna nella loggia mentre due split interni sono previsti rispettivamente nella camera matrimoniale e nella zona giorno;
- impianto elettrico:
  - l'impianto è autonomo e realizzato sottotraccia e dotato di regolare conformità risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato;
  - il piano cottura della cucina è alimentato ad energia elettrica;
- impianto citofonico:
  - è presente un impianto citofonico standard.

Esternamente il fabbricato presenta evidenti tracce di efflorescenze che interessano gran parte delle pareti esterne in laterizio a facciavista, oltre a diffusa presenza di infiltrazioni di acqua e comparsa di muffe, in tutte le pareti esterne in corrispondenza dell'attacco a terra, causato certamente dalla mancanza di adeguati dispositivi di protezione quali impermeabilizzazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

controterra, resi evidenti dalla mancanza del marciapiede esterno perimetrale; tali infiltrazioni risultano maggiormente visibili al piano terra nelle facciate intonacate.

Nel suo complesso il fabbricato condominiale risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione; l'appartamento oggetto di procedura risulta in buono stato di conservazione.

Il mobilio presente nella documentazione fotografica *(allegato 41A)* è escluso dalla vendita del cespite.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sulla base dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX con il relativo elenco subalterni *(allegato 41F)*, redatti sulla base del tipo mappale n. XXXXX del XX/XX/20XX e depositati presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Faenza, Foglio 117, Particella 617, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto tra cui:

- Sub. 128: BCNC (passaggio pedonale, disimpegni, vano scala, ascensore) ai subb. da 38 a 62; *(allegato 41J)*
- Sub. 130: BCNC (passaggio carrabile, rampa, cavedi) ai subb. da 83 a 127; *(allegato 41K)*
- Sub. 131: BCNC (locale tecnico) ai subb. da 38 a 62; *(allegato 41L)*
- Sub. 133: BCNC (deposito) ai subb. da 38 a 127; *(allegato X)*
- Sub. 134: BCNC (corte) ai subb. da 38 a 82; *(allegato Y)*
- Sub. 37: BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subb. *(allegato W)*

Si segnala che nel più prossimo titolo notarile "*CONVENZIONE PER LA*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI COMPARTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 'SAN ROCCO'" del XX/XX/20XX, redatto Notaio …… di Faenza (RA), Rep. XXX.XXX/XX.XXX, trascritto il XX/XX/20XX al nr. XXXX serie 1T) all'articolo 3 "Provenienza" viene riportato:

* *servitù di acquedotto trascritta a Ravenna il XX novembre 19XX reg. part. XXXXX, a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, gravante l'area di terreno già distinta con l'originaria p.lla 1 del fol. 117 ed ora facente parte della p.lla 554 del fol. 117 che non forma oggetto del presente atto;*
* *servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il XX ottobre 19XX reg. part. XXXX a favore di ENEL, gravante l'originaria p.lla 15 del fol. 117;*
* *servitù di scolo delle acque costituitasi per destinazione del padre di famiglia per effetto della vendita effettuata con atto di compravendita per Notaio Vicini di Faenza in data XX aprile 19XX, rep. n. XXXXX, trascritta a Ravenna il XX aprile XX art. XXXX, gravante l'originaria p.lla 1 del fol. 117.*

In ogni caso, il bene sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito ad oneri di natura condominiale, all'art. 4 del contratto di locazione sopracitato *(allegato 41I)*, si riscontra un importo pari ad Euro 400,00 corrispondente al totale annuo delle spese condominiali delle parti comuni quali, oneri di pulizia scale, manutenzione ordinaria dell'ascensore e dell'interrato, giardinaggio parti comuni e tutte le spese di luce.

Le spese vengono corrisposte in 12 rate uguali pari ad € 33,33 ciascuna e versate contestualmente al pagamento del canone di locazione.

Il fabbricato condominiale è attualmente sprovvisto dell'amministratore condominiale.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'analisi della documentazione depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con protocollo n. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX e ai sensi della normativa vigente, all'atto del sopralluogo, la planimetria (sub. 51 appartamento) risulta conforme allo stato dei luoghi mentre la planimetria (sub. 96 posto auto) presenta le seguenti difformità:

- si rileva la presenza di un muretto divisorio che delimita l'area occupata dalla griglia di aerazione della bocca di lupo posta al livello del superiore piano di campagna che di fatto riduce la lunghezza fruibile del posto auto che da 7,38 ml diventa 5,20 ml.

Sulla base delle verifiche dimensionali effettuate durante il sopralluogo ed il confronto con i titoli edilizi autorizzativi reperiti presso gli archivi del Comune di Faenza, si rileva quanto segue:

- in merito all'appartamento *(sub.51)*, non si riscontrano difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tali da richiedere adempimenti amministrativi di regolarizzazione catastale ed edilizia, fatte salve eventuali ulteriori tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004;

- in merito al posto auto *(sub.96)*, si rilevano le medesime difformità precedentemente elencate e si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera 41M *"Planimetria difformità"*, in cui sono rappresentate graficamente le difformità elencate;
- in merito alle parti comuni e condominiali, nella planimetria del piano primo sottostrada relativa al fabbricato B, civici 5 e 7, non risultano rappresentati graficamente alcuni pilastri della struttura portante del fabbricato, rilevati come esistenti e posizionati tra i posti auto; inoltre non viene rappresentato il muretto divisorio che delimita l'area occupata dalla griglia di aerazione della bocca di lupo posta al livello del superiore piano di campagna, come precedentemente segnalato.

Tali difformità risultano essere state realizzate durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi e quindi riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Non si riscontrano ulteriori difformità oltre a quelle sopra citate, tali da richiedere adempimenti amministrativi di regolarizzazione catastale ed edilizia, fatte salve eventuali ulteriori tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Alla luce di quanto sopra esposto, fatta salva ogni altra eventuale verifica di approfondimento, posta comunque a carico del futuro acquirente, presso lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, tenuto conto che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lo scrivente segnala quanto segue:

- per regolarizzare le difformità riscontrate nella planimetria catastale del posto auto *(sub.96)*, risulta necessario redigere una pratica di aggiornamento catastale con conseguente rettifica della superficie e della rendita catastale;
- dall'analisi dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX, nella planimetria del piano primo sottostrada relativa al fabbricato B, civici 5 e 7, non risultano rappresentati graficamente alcuni pilastri della struttura portante del fabbricato, presenti in corrispondenza di vari posti auto oltre al muretto sopra citato che riduce la dimensione di nr. 4 posti auto; si ritiene opportuno effettuare l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
- dall'analisi dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX con il relativo elenco subalterni *(allegato 41F)*, redatti sulla base del tipo mappale n. XXXXX del XX/XX/20XX e depositati presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Faenza, Foglio 117, Particella 617, si rileva che il subalterno 37 BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subb., risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 7-9 si rileva inoltre, nella visura catastale estratta in copia il XX/XX/20XX col protocollo TXXXXX/20XX, il subalterno 37 BCNC, la diversa ubicazione, risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 9 *(allegato W);* si ritiene quindi opportuno presentare un'istanza di rettifica del numero civico in quanto il sub. 37 risulta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 7 e 9.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, calcolato sulla base dell'ultimo titolo edilizio e delle planimetrie catastali, come da indicazioni OMI e DPR 138/98, è la seguente:

- Appartamento P2 (sub. 51) ca. mq 60,73 di superficie ad uso abitazione al 100% ……..... ca. mq 60,73
- Loggia P2 ca. mq 6,36 di superficie (coeff. 30%) ……..... ca. mq 1,91
- Posto auto (sub. 96) ca. mq 13,52 (coeff. 25%) …… ca. mq 3,38

Totale superficie commerciale dell'appartamento a destinazione residenziale con loggia, relativo posto auto e proporzionale quota delle parti comuni, risulta pari a ca. 66,02 mq.

* * *

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. 7, edificio B, scala A, interno 14 e precisamente trattasi di appartamento *(sub. 51)* posto al piano secondo costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due bagni, una camera da letto matrimoniale e una loggia, oltre ad un posto auto *(sub. 96)* ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ……... € 64.697,00

(euro sessantaquattromilaseicentonovantasette/00)

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

- relativamente alla necessità effettuare l'aggiornamento catastale della planimetria relativa al posto auto, si quantifica una spesa pari a circa euro 500,00;
- 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 ……..€ 54.567,00

ARROTONDATO A € 54.000,00

(euro cinquantaquattromila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Allegati:

D. Progetto definitivo Delibera Giunta 1349/104 del 2006

E. Permesso di Costruire nr 171 del 2007

F. Permesso di Costruire nr 109 del 2014

J. Determina Dirigenziale nr 2077 del 2019

K. Determina Dirigenziale nr 2673 del 2022

R. Estratto di mappa

S. Visura Storica NCT Fgl. 117, part. 617

T. Permesso di Costruire nr 173 del 2007 (comparto 13)

U. Permesso di Costruire in variante nr 44 del 2009 (comparto 13)

V. Agibilità parziale prot. 34841 del 2010 (comparto 13)

W. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 37

X. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 133

Y. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 134

CC. PEC Comune Faenza riscontro agibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

41A - Documentazione fotografica

41B - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 51

41C - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 96

41D - Verbale primo accesso part. 617, subb. 51 e 96

41E - DIA in variante PG 12000 del 2010 (comparto 13)

41F - Elaborato planimetrico con elenco subalterni, part. 617

41G - Planimetria catastale sub. 51

41H - Planimetria catastale sub. 96

41I - Contratto di locazione

41J - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 128

41K - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 130

41L - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 131

41M - Planimetria difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009