



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



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



🌟



- ALLEGATO A -



DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI



Ravenna, il 13/09/2023



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

LOTTO N. 49

LOTTO N. 49

* * *

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A

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

FRONTALI NR. 7, EDIFICIO B, INT. 22, IDENTIFICATI AL NCEU AL

FOGLIO 117, PARTICELLA 617, SUBB. 59 E 104

* * *

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 22 e precisamente trattasi

di appartamento (*sub. 59*) posto al piano terzo costituito da soggiorno-pranzo

con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due bagni, una camera da letto

matrimoniale, una cabina armadio e una loggia, oltre ad un posto auto (*sub.*

104) ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà

delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

....., in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

Foglio 117

- **particella 617, Sub. 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. 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;

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

- foglio 117 particella n. 617, E.U. di superficie 2.701 mq.

* * *

CONFINI

Confini: sub. 58 ragioni Esecutato, sub. 60 ragioni Esecutato, sub. 103 ragioni Esecutato, sub. 105 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 da persone con contratto di lavoro dipendente della ditta

..... (Sig.), la quale dichiara erroneamente di

essere in possesso di regolare contratto di locazione (non reperibile agli atti).

In merito al citato contratto di locazione, si rimanda al paragrafo “Verifica di

congruità dei canoni di locazione”; lo scrivente CTU segnala che dai

riscontri ricevuti dall’Agenzia delle Entrate, detto contratto risulta scaduto in

data 14/01/2023 e per tanto, essendo il contratto risolto, come comunicato da

e-mail ricevuta dall’Agenzia delle Entrate in data 30/03/2023, i cespiti

risultano occupati senza titolo.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi del

Comune di Faenza sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi

relativi agli immobili oggetto di esecuzione:

- **Piano particolareggiato di iniziativa pubblica San Rocco**

approvato con delibera di Consiglio comunale n. XXX/XXXX del

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

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

G.C. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;

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

XXXX del XX/XX/20XX intestato al Comune di Faenza in qualità di

proprietario e alla ditta in qualità di

soggetto attuatore, per esecuzione delle opere di urbanizzazione -

quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (come individuato

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

Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica “Area San Rocco”

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

- **Permesso di Costruire nr. XXX/20XX P.G. XXXX del XX/XX/20XX fascicolo XXX/20XX** intestato al Comune di Faenza in qualità di proprietario e alla ditta in qualità di soggetto attuatore, per completamento esecuzione delle opere di urbanizzazione del quartiere San Rocco – stralcio esecutivo

A;

- **Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX** intestato alla ditta per intervento edilizio di nuova costruzione di nr. 2 fabbricati residenziali per complessivi nr. 56 alloggi con i criteri della bioedilizia – lotto n. 13 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;

- **Permesso di Costruire nr. XX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXX del XX/XX/20XX in variante** a P.d.C. nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX, intestato alla ditta per intervento edilizio di modifiche interne ed esterne e modifica di sedime a fabbricati residenziali in variante al PdC n. XXX/20XX – lotto n. 13 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;

- **DIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX in variante** a P.d.C. nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX, modificata in

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

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

del XX/XX/20XX, intestato alla ditta

intervento edilizio di modifiche interne ed esterne e modifica di

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

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

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

del XX/XX/20XX;

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

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

.....

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

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

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

Comune di Faenza - edilizia residenziale per la locazione a termine

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

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

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

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

Comune di Faenza - Approvazione certificato di attestazione opere

pubbliche relative ai lavori di urbanizzazione pertinenziali al

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

Nord" – stralcio funzionale.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

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



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

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

ricevuto in data XX/XX/20XX, si rileva che non è reperibile alcun contratto

di locazione in essere e che i cespiti risultano occupati senza titolo.

* * *

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 22 e precisamente trattasi

di appartamento (*sub.* 59) posto al piano terzo costituito da soggiorno-pranzo

con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due bagni, una camera da letto

matrimoniale, una cabina armadio e una loggia, oltre ad un posto auto (*sub.*

104) ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà

delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

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

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

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

sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

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

stimato a corpo e ragguagliato sulla base di valutazioni comparative e

tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato

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

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

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




Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 62.960,00

(euro sessantaduemilanovecentosessanta/00)




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

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

VALORE A BASE D'ASTA€ 53.516,00

ARROTONDATO A € 53.000,00

(euro cinquantatremila/00)




Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 13/09/2023




IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Gessica Pezzi




