

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 11

Ravenna, il 13/09/2023

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>DR. LABANCA SAMUELE</b>	
	* * *	<u><b>N. 108/2022</b></u>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<u><b>R.G. ESEC.</b></u>
	Promosso da:	<u><b>Udienza 21/06/2023</b></u>
	.....	<u><b>Ore 10:40</b></u>
	contro	
	.....	
	* * *	
	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	

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 specifici 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

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 ostantive;

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 simile 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

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 alleggi 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

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. Specifici 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

(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 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 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 superficiale 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

.....

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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 616, 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;

- 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;

Catasto terreni:

- 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;

- 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;

- **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,  
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

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

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	
	53,04, superficie totale 13 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 64, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro	
	53,04, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 65, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro	
	53,04, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 66, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro	
	53,04, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 67, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro	
	57,12, superficie totale 14 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 68, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro	
	57,12, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 69, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro	
	57,12, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 70, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro	
	57,12, superficie totale 15 mq;	
	• <b>particella 616, Sub. 71, via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B,</b>	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro	

57,12, superficie totale 14 mq;

- **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,

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 117Unità 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, 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

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

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;

- **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 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,

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

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;

- **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,  
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

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;

- **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,  
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

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.

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.

\* \* \*

### 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 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,

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,

**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;**

**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,

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,





Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,

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

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;**

**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,

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,



autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

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,

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

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;**

**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,

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,

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;**

\* \* \*

**LOTTO N. 11****LOTTO N. 11**

\* \* \*

**UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A****POSTO AUTO, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA RAFFAELE****FRONTALI NR. 1, EDIFICIO B, INT. 1, IDENTIFICATI AL NCEU AL****FOGLIO 117, PARTICELLA 616, SUBB. 45 E 79**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA) in via R. Frontali nr. 1, edificio B, interno 1 e precisamente trattasi di appartamento (*sub. 45*) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e loggia sulla quale si affacciano tutti i locali abitativi, oltre ad un posto auto (*sub. 79*) ubicato al piano primo sotto strada, compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

....., in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

Foglio 117

- **particella 616, Sub. 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; *(allegato 11B)*

- **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. *(allegato 11C)*

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

Confini: sub. 44 ragioni Esecutato, sub. 78 ragioni Esecutato, parti comuni, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

A seguito del primo sopralluogo presso il cespite pignorato, effettuato in data XX/XX/20XX alla presenza congiunta del Custode e del CTU, l'appartamento *(sub. 45)* e il posto auto *(sub. 79)* risultano abitati con regolare contratto di locazione *(allegato 11I)* da persone con contratto di lavoro dipendente della ditta locataria. *(allegato 11D)*

\* \* \*

**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. .... 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 -

quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (come individuato

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

Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica “Area San Rocco”

approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX (*allegato*

*E*);

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

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

in qualità di proprietario e alla ditta

..... in qualità di soggetto attuatore,

per completamento esecuzione delle opere di urbanizzazione del

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

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

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

..... per intervento edilizio di nuova

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

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

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato

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

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

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

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

..... per intervento edilizio di

modifiche interne ed esterne a fabbricati residenziali in variante al

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

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

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

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

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

ditta ..... per modifiche progettuali e

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

(*allegato IIE*);

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

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

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

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

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

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

Comune di Faenza - edilizia residenziale per la locazione a termine

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

*J*).

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

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

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

Comune di Faenza - Approvazione certificato di attestazione opere

pubbliche relative ai lavori di urbanizzazione pertinenziali al

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

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

\* \* \*

**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 Prot. XXXXX del XX/XX/20XX** intestata alla ditta ..... (*allegato I*).

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.

\* \* \*

**VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Ravenna ufficio territoriale di Faenza, in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi. Dal riscontro

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

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

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

scadenza XX/XX/20XX e prorogato fino al XX/XX/20XX. *(allegato 111)*

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

canone di locazione pari ad € 377,81 mensili (€ 4.533,72 annui) calcolato

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

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

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

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

XX/XX/20XX.

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

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

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

importi dei canoni di locazione mensili ed annui per ciascuna unità

immobiliare e non si riscontrano le corrispondenti tabelle di riferimento

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

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

Comune di Faenza.

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

rispondenza dei canoni al valore di mercato al momento della conclusione

del contratto.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,**



## 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. 1, ricadente nel comparto 12, così come individuato nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “San Rocco”.

Il comparto 12 si trova a circa 100 mt dalla via Ravennana (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 12 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 12 prevede la costruzione di due corpi di fabbrica costituiti da quattro piani fuori terra desinati a civile abitazione e da un piano interrato ciascuno destinato ad autorimessa.

Si configurano come due volumi plastici curvilinei, posti in relazione tra loro e definiti da un rivestimento esterno in laterizio faccia a vista; l’intersezione tra la parete curvilinea esterna ed il corpo centrale degli appartamenti, molto semplice e lineare, genera una serie di logge, terrazzi e balconi che fanno da

filtro tra lo spazio interno e l'esterno.

L'edificio nel quale è inserito il cespite in oggetto è costituito da 20 appartamenti e 20 autorimesse; sono presenti un vano scale e un ascensore 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 c.a. (necessario per la sua forma curvilinea) e tamponamenti con laterizi in argilla; il solaio tra il piano terra e il piano delle autorimesse è realizzato con pannelli predalles mentre i solai intermedi sono realizzati in laterocemento con sottofondi in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa. La copertura è realizzata a 2 falde con struttura portante in legno avente doppia orditura, coibentata con isolante in fibra di legno e manto in tegole di laterizio. Esternamente l'edificio si presenta con finitura in laterizio a faccia-vista 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 dedicata ai consumi delle parti comuni; in fase di sopralluogo si è riscontrato che l'impianto fotovoltaico non risulta in funzione. L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

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

### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (*sub. 45*) è ubicato al piano terra mentre il posto auto (*sub. 79*) è ubicato al piano primo sotto strada, entrambi collegati dal vano scala e dall'ascensore.

Per l'individuazione dei subalterni sopra citti, si rimanda all'elaborato planimetrico Prot. RXXXXXXXXX del XX/XX/20XX (*allegato 11F*).

L'appartamento in oggetto è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale e una loggia sulla quale si affacciano tutti i locali abitativi.

Le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato e alla data del sopralluogo sono risultate in sufficienti stato di manutenzione, in particolare:

- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

- la pavimentazione della zona giorno e del disimpegno è realizzata con piastrelle in gres di colore grigio e dimensioni circa 60x30 cm posate 'a correre', così come il rivestimento dell'angolo cottura mentre il battiscopa è realizzato in legno di colore bianco;
- la pavimentazione della camera da letto è realizzata con parquet prefinito di colore marrone posato 'a correre' e il battiscopa è realizzato in legno di colore bianco;
- la pavimentazione della loggia è realizzata con piastrelle in gres di colore grigio e dimensioni circa 10x20 cm posate 'a correre', così come il battiscopa;
- la pavimentazione del bagno, così come il rivestimento, sono realizzati con piastrelle in gres caratterizzate da texture di finitura in mosaico di colore verde chiaro; sono presenti

apparecchi idrosanitari, box doccia e rubinetterie funzionanti

oltre alla lavatrice. Il rivestimento è presente nella parete in cui

sono collocati i sanitari, la doccia e nella porzione frontistante il

lavello;

- le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad

esclusione di una parete della camera da letto tinteggiata di

colore arancione e una parete del soggiorno tinteggiata di colore

grigio chiaro.

- infissi interni:

- porte in legno tamburato di colore bianco.

- infissi esterni:

- sono costituiti da telaio in legno di colore grigio e doppio vetro;

gli oscuramenti sono costituiti da scuroni in legno laccati di

colore grigio chiaro;

- le porte-finestre sono dotate di inferriate di sicurezza del tipo a

soffietto;

- 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;

- la zona giorno e la zona notte sono dotati di porta-finestra esterna

con accesso alla loggia mentre nel bagno è presente una finestra

con affaccio su di essa.

- loggia:

- è caratterizzata da un parapetto in muratura con copertina (copri

muretto) del medesimo materiale marmoreo che costituisce le

soglie ed è presente una piletta centrale per lo scarico delle acque

piovane;

- le superfici interne delle pareti che delimitano le logge, così come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate di colore verde pallido

#### 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 implementazione di termo-arredo nel bagno, 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.

##### - impianto di climatizzazione estiva:

- è presente la predisposizione con posizionamento dell'unità esterna nella parete sotto alla finestra del bagno 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.

Nel suo complesso il fabbricato condominiale risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione; l'appartamento oggetto di procedura risulta in sufficiente stato di conservazione; in particolare, le pareti verso l'esterno presentano alcune tracce di umidità di risalita.

Il mobilio presente nella documentazione fotografica (*allegato 11A*) 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 11F*), 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 616, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto tra cui:

- Sub. 84: BCNC (passaggio pedonale, disimpegni, vano scala, ascensore) ai subb. da 41 a 60; (*allegato Z*)
- Sub. 85: BCNC (passaggio carrabile, rampa, cavedi) ai subb. da 61 a 80; (*allegato AA*)
- Sub. 86: BCNC (locale tecnico) ai subb. da 41 a 60; (*allegato BB*)

- Sub. 87: BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subalterni. (*allegato O*)

Si segnala che nel più prossimo titolo notarile “*CONVENZIONE PER LA 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) (*allegato P*) all’articolo 3

“Provenienza” viene riportato:

\* *servitù di acquedotto trascritta a Ravenna il 27 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 28 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 16 aprile 19XX, rep. n. XXXXX, trascritta a Ravenna il 29 aprile 19XX 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**

In merito ad oneri di natura condominiale, all'art. 4 del contratto di locazione sopracitato, si riscontra un importo pari ad Euro 9.953,40 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.

La ripartizione di tali spese viene effettuata sulla base delle tabelle millesimali generali prodotte dallo scrivente a seguito di formale incarico ricevuto dal Giudice in data XX/XX/20XX con specifico provvedimento autorizzativo, per il quale lo scrivente ha provveduto alla compilazione delle Tabelle Millesimali ai sensi delle norme di riferimento, allegate alla presente.

L'unità immobiliare oggetto della presente, partecipa alle spese generali condominiali per un importo pari ad Euro 384,50 annui. *(allegato 11J)*

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. RAXXXXXXXX del XX/XX/20XX e ai sensi della normativa vigente, all'atto del sopralluogo, la planimetria (sub. 79 posto auto) risulta conforme allo stato dei luoghi mentre la planimetria (sub. 45 appartamento) presenta le seguenti difformità:



- maggiore dimensione della superficie della camera da letto, dovuta all'utilizzo di uno spazio interno ottenuto dall'andamento curvilineo delle pareti esterne.

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 rilevano le medesime difformità precedentemente elencate.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera 11L "*Planimetria difformità*", nel quale sono rappresentate graficamente le difformità sopra elencate.

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, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta necessario eliminare le difformità riscontrate e ripristinare la conformità del bene.

Lo scrivente segnala inoltre che dall'analisi dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX con il relativo elenco subalterni (*allegato IIF*), 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 616, il subalterno 87 BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subb.,

risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 1-3 mentre nella visura

catastale estratta in copia il XX/

XX/20XX col protocollo TXXXXXX/20XX, il subalterno 87 BCNC risulta

ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 3. *(allegato O)*

Si ritiene opportuna un'istanza di rettifica del numero civico in quanto il sub.

87 risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 1 e 3.

\* \* \*

### 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

seguinte:

- Appartamento PT (sub. 45) ca. mq 49,40 di superficie ad uso abitazione

al 100% ..... ca. mq 49,40

- Loggia PT ca. mq 12,60 di superficie (coeff. 30%) ..... ca. mq 3,78

- Autorimessa (sub. 79) ca. mq 15,10 (coeff. 25%) ..... ca. mq 3,78

**Totale superficie commerciale dell'appartamento a destinazione**

**residenziale con loggia e relativo posto auto risulta pari a ca. 56,96 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. 1, edificio B, interno 1 e precisamente trattasi di

appartamento (*sub. 45*) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e loggia sulla quale si affacciano tutti i locali abitativi, oltre ad un posto auto (*sub. 79*) ubicato al piano primo sotto strada, compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e ragguagliato sulla base di valutazioni comparative e tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI), del Borsino Immobiliare, oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici; tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE ..... € 55.815,00  
(euro cinquantacinquemilaottocentoquindici/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 di eliminare le difformità edilizie e ripristinare la conformità del bene, si quantifica una spesa pari a circa euro 3.500,00;

- 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 .....€ 44.468,00**

**ARROTONDATO A ..... € 44.000,00**

**(euro quarantaquattromila/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

**Allegati:**

B. Visura Storica NCT Fgl. 117, part. 616

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

G. Permesso di Costruire nr 172 del 2007 (comparto 12)

H. Permesso di Costruire in variante nr 45 del 2009 (comparto 12)

I. Agibilità parziale prot. 33831 del 2010 (comparto 12)

J. Determina Dirigenziale nr 2077 del 2019

K. Determina Dirigenziale nr 2673 del 2022

O. Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 87

Z. Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 84

AA. Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 85

BB. Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 86

11A - Documentazione fotografica

11B - Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 45

11C - Visura Storica Fgl. 117, part. 616, sub. 79

11D - Verbale primo accesso part. 616, sub. 45

11E - DIA in variante del 2010 (comparto 12)

11F - Elaborato planimetrico con elenco subalterni, part. 616

11G - Planimetria catastale sub. 45

11H - Planimetria catastale sub. 79

11I - Contratto di locazione

11L - Planimetria difformità sub. 45