

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 54

Ravenna, il 13/09/2023

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. LABANCA SAMUELE	
	* * *	<u>N. 108/2022</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 21/06/2023</u>
		<u>Ore 10:40</u>
	contro	<u>RINVIATA</u>
		<u>Udienza 18/10/2023</u>
	* * *	<u>Ore 10:00</u>
	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 specificare 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

diffformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 superficiaria dei beni.

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

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

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

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

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

.....

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a

.....

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 617, sub. 92, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 93, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 94, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 95, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 96, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 97, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 98, p.S1 C/6 mq. 19;

- Foglio 117, particella 617, sub. 99, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 100, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 101, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 102, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 103, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 104, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 105, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 106, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 107, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 108, p.S1 C/6 mq. 13;

- Foglio 117, particella 617, sub. 109, p.S1 C/6 mq. 13;

- 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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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;

- **particella 616, Sub. 64, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro

53,04, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 65, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro

53,04, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 66, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro

53,04, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 67, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro

57,12, superficie totale 14 mq;

- **particella 616, Sub. 68, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 69, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 70, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 616, Sub. 71, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro

57,12, superficie totale 14 mq;

- **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 117

Unità immobiliari (residenze e autorimesse/posti auto)

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

	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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;	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

- **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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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;	
	<u>Parti comuni (beni comuni non censibili BCNC)</u>	
	• particella 617, Sub. 37 , via Raffaele Frontali nr. 9, piano T, bene	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	14, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 55 e 66;	
	Lotto 22: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 56 e 65;	
	Lotto 23: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 57 e 64;	
	Lotto 24: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 58 e 63;	
	Lotto 25: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 59 e 62;	
	Lotto 26: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	19, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 60 e 61;	
	Lotto 27: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano primo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 9, edificio A, interno 8,	
	identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 8 e 29;	
	Lotto 28: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 1, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 38 e 83;	
	Lotto 29: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 2, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 39 e 84;	
	Lotto 30: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 3, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 40 e 85;	
	Lotto 31: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 4, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 41 e 86;	
	Lotto 32: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 5, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 42 e 87;	
	Lotto 33: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 23, identificati al NCEU di detto Comune al foglio	
	117, particella 617, Subb. 60 e 105;	
	Lotto 51: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 24, identificati al NCEU di detto Comune al foglio	
	117, particella 617, Subb. 61 e 106;	
	Lotto 52: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala A,	
	interno 25, identificati al NCEU di detto Comune al foglio	
	117, particella 617, Subb. 62 e 107;	
	Lotto 53: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,	
	interno 1, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 617, Subb. 63 e 108;	
	Lotto 54: unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	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,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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. 54**LOTTO N. 54**

* * *

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A**POSTO AUTO, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA RAFFAELE****FRONTALI NR. 5, EDIFICIO B, INT. 2, IDENTIFICATI AL NCEU AL****FOGLIO 117, PARTICELLA 617, SUBB. 64 E 109**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale

con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente

ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA)

in via R. Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 2 e precisamente trattasi

di appartamento (*sub. 64*) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo

con angolo cottura, un portico, un disimpegno, due bagni e una camera da

letto matrimoniale con cabina armadio, oltre ad un posto auto (*sub. 109*)

ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà delle

parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di Faenza (RA), beni intestati a:

....., in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

Foglio 117

- **particella 617, Sub. 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; (*allegato 54B*)

- **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; (*allegato 54C*)

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui fanno parte le suddette unità

immobiliari, è censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza,

- foglio 117 particella n. 617, E.U. di superficie 2.701 mq. (*allegato S*)

* * *

CONFINI

Confini: sub. 63 ragioni Esecutato, sub. 65 ragioni Esecutato, sub. 41 ragioni

Esecutato, sub. 108 ragioni Esecutato, sub. 110 ragioni Esecutato, parti

comuni, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati

o variazioni intervenute.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

A seguito del primo sopralluogo effettuato in data XX/XX/20XX, alla

presenza congiunta del Custode e del CTU, i cespiti pignorati risultano

occupati dal locatario (*allegato 54D*)

* * *

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/20XX P.G. XXXX del**

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

in qualità di proprietario e alla ditta

in qualità di soggetto attuatore, per completamento esecuzione delle

opere di urbanizzazione del quartiere San Rocco – stralcio esecutivo

A (allegato F);

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

XXXX del XX/XX/20XX intestato alla ditta

..... per intervento edilizio di nuova

costruzione di nr. 2 fabbricati residenziali per complessivi nr. 56

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

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato

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

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

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

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

..... per intervento edilizio di modifiche

interne ed esterne e modifica di sedime a fabbricati residenziali in

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

	Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Area San Rocco” approvato	
	con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX (<i>allegato U</i>);	
	• DIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX in variante a P.d.C. nr. XXX	
	del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX, modificata in	
	Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX fascicolo	
	XXX/20XX in variante a P.d.C. nr. XXX del XX/XX/20XX e nr. 44	
	del XX/XX/20XX, intestato alla ditta per	
	intervento edilizio di modifiche interne ed esterne e modifica di	
	sedime a fabbricati residenziali in variante al PdC n. 173/2007 e n.	
	XX/20XX – lotto n. 13 del Piano Particolareggiato di Iniziativa	
	Pubblica “Area San Rocco” approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX	
	del XX/XX/20XX (<i>allegato 54E</i>);	
	• Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità parziale	
	Prot. Gen. XXXXX del XX/XX/20XX intestata alla ditta	
	 (<i>allegato V</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 (<i>allegato</i>	
	<i>J</i>).	
	• 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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

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 parziale Prot.

Gen. XXXXX del XX/XX/20XX intestata alla ditta (*allegato V*).

Inoltre a seguito di specifica richiesta di chiarimenti inoltrata dallo scrivente

in data 16/06/2023 al Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della

Romagna Faentina, e successivo riscontro ricevuto tramite PEC in data

12/09/2023, si rileva che il perfezionamento del procedimento di agibilità sia

da intendersi definitivo ed acquisito per silenzio assenso. Risulta evidente

che per i cespiti oggetto di procedura l'agibilità è da intendersi definitiva.

(allegato CC)

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

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 il signor

..... (conduttore), registrato in data XX/XX/20XX con scadenza XX/XX/20XX e prorogato fino al XX/XX/20XX. *(allegato 54I)*

Il contratto sopracitato, per l'unità immobiliare in oggetto, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le associazioni di categoria e depositato il XX/XX/20XX presso il Comune di Faenza e secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata tra il Comune di Faenza e la parte Conduttrice, prevede un canone di locazione pari ad € 385,00 mensili (€ 4.620,00 annui); il contratto prevede che il canone annuo verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat.

Nel testo del contratto sottoscritto tra le parti, viene citata la Legge n. 431/98 in riferimento all'art. 2 comma 3 come base normativa di accordo contrattuale ma non si riscontrano le corrispondenti tabelle di riferimento comunemente allegate ai contratti concordati, quali gli allegati 6 e 7 di cui al D.M. 16/01/2017, basati sugli accordi territoriali affitti concordati del Comune di Faenza.

Lo scrivente ha provveduto alla verifica di congruità dei canoni e dichiara la rispondenza dei canoni al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

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. 5, ricadente nel comparto 13, così come individuato nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "San Rocco".

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

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

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

bianco.

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

Il fabbricato è costituito da una struttura portante del tipo a telaio in travi e piastri in cemento armato e tamponamenti costituiti in parte da mattoni a faccia vista, coibente e blocchi alveolati ed in parte da blocchi in laterizio intonacati, coibente e blocchi alveolati; il solaio tra il piano terra e il piano delle autorimesse è realizzato con pannelli predalles mentre i solai intermedi sono realizzati in latero-cemento con sottofondi in calcestruzzo alleggerito.

La copertura è realizzata a falde con struttura portante in legno costituita da doppia orditura e assito ligneo, coibentata con isolante in fibra di legno e manto in tegole di laterizio. Esternamente l'edificio si presenta con finitura in parte in laterizio a faccia vista ed in parte intonacato e tinteggiato di colore bianco mentre internamente le superfici di finitura delle pareti sono costituite da intonaci a base di calce e gesso; in aderenza alle pareti esterne si riscontra l'assenza di marciapiedi esterni sostituiti con ghiaia.

L'edificio è allacciato alla rete di teleriscaldamento di quartiere e dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; in fase di sopralluogo si è riscontrato che l'impianto fotovoltaico risulta collegato ai

consumi elettrici delle parti comuni. L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

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

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento (*sub. 64*) è ubicato al piano terra mentre il posto auto (*sub. 109*) è ubicato al piano primo sottostrada, entrambi collegati dal vano scala e dall'ascensore.

Per l'individuazione dei subalterni sopra citati, si rimanda all'elaborato planimetrico Prot. RAXXXXXXXXX del XX/XX/20XX (*allegato 54F*).

L'appartamento in oggetto è costituito da ingresso direttamente nella zona giorno adibita a soggiorno-pranzo con angolo cottura, collegati direttamente ad un portico e ad un'area esterna ad uso giardino; un disimpegno serve un primo servizio igienico e la camera da letto matrimoniale, all'interno della quale è presente un secondo bagno e una cabina armadio.

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

- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

- la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento (ad esclusione dei bagni) ed è realizzata con piastrelle in gres di colore grigio chiaro e dimensioni circa 60x30 cm posate 'a correre', mentre il battiscopa è realizzato in legno di colore bianco;

- la pavimentazione del portico è realizzata con piastrelle in gres di

	colore grigio chiaro e dimensioni circa 10x20 cm posate ‘a	
	correre’, così come il battiscopa;	
	▪ la pavimentazione del bagno a servizio della zona giorno è	
	realizzata con piastrelle in gres di colore giallo e dimensioni	
	circa 15x15 cm posate ‘a correre’ mentre il battiscopa è	
	realizzato con piastrelle in gres caratterizzate da texture di	
	finitura in mosaico di colore giallo;	
	▪ nel bagno/ripostiglio a servizio della zona giorno sono presenti	
	solamente le predisposizioni per gli attacchi degli apparecchi	
	idrosanitari;	
	▪ la pavimentazione del bagno a servizio della camera	
	matrimoniale è realizzata con piastrelle in gres di colore verde	
	chiaro e dimensioni circa 15x15 cm posate ‘a correre’ mentre il	
	rivestimento ed il battiscopa sono realizzati con piastrelle in gres	
	caratterizzate da texture di finitura in mosaico di colore verde	
	chiaro;	
	▪ nel bagno a servizio della camera matrimoniale sono presenti	
	apparecchi idrosanitari, doccia e rubinetterie funzionanti oltre	
	agli attacchi per un eventuale lavatrice. Il rivestimento è presente	
	nelle pareti in cui sono collocati i sanitari, la doccia e il lavello;	
	▪ nell’angolo cottura non è presente alcun rivestimento ceramico;	
	▪ le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.	
	- infissi interni:	
	▪ porte in legno tamburato di colore bianco; nel bagno a servizio	
	della zona giorno è presente un infisso del tipo scorrevole ma	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

all'atto del sopralluogo l'anta non era presente;

- infissi esterni:

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

gli oscuramenti sono costituiti da scuretti a libro in legno laccati

di colore grigio chiaro, ad esclusione del bagno in cui è presente

una tenda oscurante interna;

- soglie e bancali sono in materiale marmoreo di colore chiaro;

- il portoncino di accesso all'appartamento è del tipo blindato con

pannellatura di colore bianco/avorio sia verso il vano scala e sia

verso il lato interno all'appartamento;

- la zona giorno e la camera da letto matrimoniale sono dotate di

porta-finestra che consente l'accesso agli spazi esterni mentre il

bagno a servizio della zona notte è dotato di finestra esterna.

- portico:

- è costituito da un'area esterna di proprietà esclusiva, pavimentata

e coperta dal solaio del piano soprastante;

- area esterna/corte comune:

- all'atto del sopralluogo si è riscontrato l'utilizzo esclusivo di una

porzione di area esterna/corte comune, delimitata da una

recinzione in paletti e rete metallica; dall'analisi della

documentazione agli atti, detta porzione di area esterna, risulta

parte integrante della corte comune catastalmente individuata col

sub. 134 (bene comune non censibile) quindi non in uso

esclusivo;

- una porzione della corte comune sopra citata, frontistante la

	porta-finestra della zona giorno, risulta pavimentata con	
	piastrelle in pvc modulari ad incastro posate a secco ed è	
	presente una struttura in ferro tipo gazebo; dall'analisi della	
	documentazione agli atti, si rileva che la corte esterna è destinata	
	ad uso verde, tale uso impone che le superfici siano permeabili e	
	non pavimentate con materiali impermeabili.	
	Impianti:	
	- impianto termico e idrico:	
	▪ impianto termico autonomo, alimentato dalla centrale di	
	teleriscaldamento, caratterizzato da sistema di emissione del tipo	
	radiatori in acciaio a colonne verticali e termo-arredo nei servizi	
	igienici, con sistema di termoregolazione e contabilizzazione del	
	calore dedicato alla singola unità immobiliare;	
	▪ impianto idrico autonomo e funzionante con modulo d'utenza	
	con bollitore ad accumulo per la produzione di acqua calda	
	sanitaria, collocato nel bagno a servizio della zona giorno;	
	▪ nel bagno all'interno della camera da letto, si è rilevata la	
	presenza di un ulteriore boiler elettrico autonomo, di accumulo	
	per la produzione di acqua calda sanitaria;	
	▪ nel bagno a servizio della zona giorno, essendo privo di	
	finestrature esterne, è presente un sistema di aspirazione forzata	
	puntuale.	
	- impianto di climatizzazione estiva:	
	▪ il cespite è dotato di predisposizione con posizionamento	
	dell'unità esterna nel portico mentre due split interni sono	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

	previsti rispettivamente nella camera matrimoniale e nella zona	
	giorno;	
	▪ all'atto del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una pompa	
	di calore con un solo split interno montato nella zona giorno,	
	dichiarati di proprietà del locatario e per tanto da considerarsi	
	esclusi dalla vendita.	
	- impianto elettrico:	
	▪ l'impianto è autonomo e realizzato sottotraccia e dotato di	
	regolare conformità risalente all'epoca di realizzazione del	
	fabbricato;	
	▪ il piano cottura della cucina è alimentato ad energia elettrica;	
	- impianto citofonico:	
	▪ è presente un impianto citofonico standard.	
	Esternamente il fabbricato presenta evidenti tracce di efflorescenze che	
	interessano gran parte delle pareti esterne in laterizio a facciavista, oltre a	
	diffusa presenza di infiltrazioni di acqua e comparsa di muffe, in tutte le	
	pareti esterne in corrispondenza dell'attacco a terra, causato certamente dalla	
	manca di adeguati dispositivi di protezione quali impermeabilizzazioni	
	controterra, resi evidenti dalla mancanza del marciapiede esterno	
	perimetrale; tali infiltrazioni risultano maggiormente visibili al piano terra	
	nelle facciate intonacate.	
	Nel suo complesso il fabbricato condominiale risulta essere in sufficiente	
	stato di manutenzione e di conservazione; l'appartamento oggetto di	
	procedura risulta in buono stato di conservazione e non si rileva diffusa	
	presenza di infiltrazioni di acqua in quanto la presenza della pavimentazione	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

del portico, posta in aderenza con la parete esterna dell'appartamento, ne riduce certamente la formazione.

Il mobilio presente nella documentazione fotografica (*allegato 54A*) 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 54F*), redatti sulla base del tipo mappale n. XXXXX del XX/XX/20XX e depositati presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Faenza, Foglio 117, Particella 617, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto tra cui:

- Sub. 129: BCNC (passaggio pedonale, disimpegni, vano scala, ascensore) ai subb. da 63 a 82; (*allegato 54J*)
- Sub. 130: BCNC (passaggio carrabile, rampa, cavedi) ai subb. da 83 a 127; (*allegato 54K*)
- Sub. 132: BCNC (locale tecnico) ai subb. da 63 a 82; (*allegato 54L*)
- Sub. 133: BCNC (deposito) ai subb. da 38 a 127; (*allegato X*)
- Sub. 134: BCNC (corte) ai subb. da 38 a 82; (*allegato Y*)
- Sub. 37: BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subb. (*allegato W*)

Si segnala che nel più prossimo titolo notarile “CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI COMPARTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ‘SAN ROCCO’” del XX/XX/20XX, redatto Notaio di Faenza (RA), Rep. XXX.XXX/XX.XXX, trascritto il

XX/XX/20XX al nr. XXXX serie 1T) all'articolo 3 "Provenienza" viene riportato:

* *servitù di acquedotto trascritta a Ravenna il XX novembre 19XX reg. part. XXXXX, a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, gravante l'area di terreno già distinta con l'originaria p.lla 1 del fol. 117 ed ora facente parte della p.lla 554 del fol. 117 che non forma oggetto del presente atto;*

* *servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il XX ottobre 19XX reg. part. XXXX a favore di ENEL, gravante l'originaria p.lla 15 del fol. 117;*

* *servitù di scolo delle acque costituitasi per destinazione del padre di famiglia per effetto della vendita effettuata con atto di compravendita per Notaio Vicini di Faenza in data XX aprile 19XX, rep. n. XXXXX, trascritta a Ravenna il XX aprile 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 (*allegato 54I*), si riscontra un importo pari ad Euro 300,00 corrispondente al totale annuo delle spese condominiali delle parti comuni quali, oneri di pulizia scale, manutenzione ordinaria dell'ascensore e

dell'interrato, giardinaggio parti comuni e tutte le spese di luce.

Le spese vengono corrisposte in 12 rate uguali pari ad € 25,00 ciascuna e

versate contestualmente al pagamento del canone di locazione.

Il fabbricato condominiale è attualmente sprovvisto dell'amministratore condominiale.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, la planimetria (sub. 64 appartamento) e la planimetria (sub. 109 posto auto) depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con protocollo n. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX, risultano conformi allo stato dei luoghi.

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

- in merito ai cespiti in oggetto, non si riscontrano difformità tali da richiedere adempimenti amministrativi di regolarizzazione catastale ed edilizia, fatte salve eventuali ulteriori tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004;
- in merito alle parti comuni e condominiali, nella planimetria del piano primo sottostrada relativa al fabbricato B, civici 5 e 7, non risultano rappresentati graficamente alcuni pilastri della struttura portante del fabbricato, rilevati come esistenti e posizionati tra i posti auto; inoltre non viene rappresentata la presenza di un muretto divisorio che delimita l'area occupata dalla griglia di

	aerazione della bocca di lupo posta al livello del superiore piano di	
	campagna che di fatto riduce la dimensione di n. 4 posti auto.	
	Tali difformità risultano essere state realizzate durante i lavori per	
	l'attuazione dei titoli abilitativi e quindi riconducibili alle tolleranze	
	esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.	
	<u>Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica</u>	
	Alla luce di quanto sopra esposto, fatta salva ogni altra eventuale verifica di	
	approfondimento, posta comunque a carico del futuro acquirente, presso lo	
	Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, tenuto conto che	
	l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trova, lo scrivente segnala quanto segue:	
	- in merito all'utilizzo esclusivo di una porzione di area esterna/corte	
	comune frontistante il portico, delimitata da una recinzione in paletti	
	e rete metallica, dall'analisi della documentazione agli atti, detta	
	porzione di area esterna, risulta parte integrante della corte comune	
	catastalmente individuata col sub. 134 (bene comune non censibile) e	
	non in uso esclusivo; risulta necessario eliminare le difformità	
	riscontrate e ripristinare lo stato dei luoghi. Si rimanda all'elaborato	
	grafico allegato alla lettera 54M " <i>Planimetria difformità</i> ", in cui è	
	rappresentata graficamente la difformità elencata.	
	- dall'analisi dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del	
	XX/XX/20XX, nella planimetria del piano primo sottostrada relativa	
	al fabbricato B, civici 5 e 7, non risultano rappresentati graficamente	
	alcuni pilastri della struttura portante del fabbricato, presenti in	
	corrispondenza di vari posti auto, oltre al muretto sopra citato che	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

riduce la dimensione di nr. 4 posti auto; si ritiene opportuno

effettuare l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico;

- dall'analisi dell'elaborato planimetrico prot. RAXXXXXXX del XX/XX/20XX con il relativo elenco subalterni (*allegato 36F*), redatti sulla base del tipo mappale n. XXXXX del XX/XX/20XX e depositati presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Faenza, Foglio 117, Particella 617, si rileva che il subalterno 37 BCNC (passaggio pedonale) a tutti i subb., risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 7-9 si rileva inoltre, nella visura catastale estratta in copia il XX/XX/20XX col protocollo TXXXXX/20XX, il subalterno 37 BCNC, la diversa ubicazione, risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 9 (*allegato W*); si ritiene quindi opportuno presentare un'istanza di rettifica del numero civico in quanto il sub. 37 risulta ubicato in via Raffaele Frontali al civico nr. 7 e 9.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

- Appartamento PT (sub. 64) ca. mq 55,31 di superficie ad uso abitazione al 100% ca. mq 55,31
- Portico PT con profondità < di 1,50 ml ca. mq 8,18 di superficie (coeff. 10%)ca. mq 0, 82
- Posto auto (sub. 109) ca. mq 13,52 (coeff. 25%) ca. mq 3,38

Totale superficie commerciale dell'appartamento a destinazione residenziale con portico, relativo posto auto e proporzionale quota delle parti comuni, risulta pari a ca. 59,51 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. 5, edificio B, scala B, interno 2 e precisamente trattasi di appartamento (*sub. 64*) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, un portico, un disimpegno, due bagni e una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, oltre ad un posto auto (*sub. 109*) ubicato al piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

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

Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 58.317,00

(euro cinquantottomilatrecentodiciassette/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 lo stato dei luoghi, si quantifica una spesa pari a circa euro 470,00;
- 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€ 49.170,00

ARROTONDATO A € 49.000,00

(euro quarantanovemila/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:

	D. Progetto definitivo Delibera Giunta 1349/104 del 2006	
	E. Permesso di Costruire nr 171 del 2007	
	F. Permesso di Costruire nr 109 del 2014	
	J. Determina Dirigenziale nr 2077 del 2019	
	K. Determina Dirigenziale nr 2673 del 2022	
	R. Estratto di mappa	
	S. Visura Storica NCT Fgl. 117, part. 617	
	T. Permesso di Costruire nr 173 del 2007 (comparto 13)	
	U. Permesso di Costruire in variante nr 44 del 2009 (comparto 13)	
	V. Agibilità parziale prot. 34841 del 2010 (comparto 13)	
	W. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 37	
	X. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 133	
	Y. Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 134	
	CC. PEC Comune Faenza riscontro agibilità	
	54A - Documentazione fotografica	
	54B - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 64	
	54C - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 109	
	54D - Verbale primo accesso part. 617, subb. 64 e 109	
	54E - DIA in variante PG 12000 del 2010 (comparto 13)	
	54F - Elaborato planimetrico con elenco subalterni, part. 617	
	54G - Planimetria catastale sub. 64	
	54H - Planimetria catastale sub. 109	
	54I - Contratto di locazione	
	54J - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 129	
	54K - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 130	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022	Relazione di accertamento peritale LOTTO 54

54L - Visura Storica Fgl. 117, part. 617, sub. 132

54M - Planimetria difformità