

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 73

Ravenna, il 19/01/2024



	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	<u>RINVIATA</u>
	nominava la scrivente Arch. GESSICA PEZZI, con studio in Ravenna Via	<u>Udienza 19/02/2024</u>
	Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione P.E.C. gli	<u>Ore 11:20</u>
	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	

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPECSIP.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932fd3a479cb00afcfbb



di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre

1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi,

ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui

all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di

cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi

in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

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



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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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



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

- **particella 616, Sub. 51, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 2, interno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq;

- **particella 616, Sub. 52, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 2, interno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 61 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq;

- **particella 616, Sub. 53, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 2, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 616, Sub. 54, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 2, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq;

- **particella 616, Sub. 55, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 66 mq;

- **particella 616, Sub. 56, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B, piano 3, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse



aree scoperte 52 mq;

- **particella 616, Sub. 57, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano 3, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 50 mq;

- **particella 616, Sub. 58, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano 3, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 51 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 46 mq;

- **particella 616, Sub. 59, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano 3, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 55 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 51 mq;

- **particella 616, Sub. 60, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano 3, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 60 mq;

- **particella 616, Sub. 61, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro

97,92, superficie totale 28 mq;

- **particella 616, Sub. 62, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

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

48,96, superficie totale 13 mq;

- **particella 616, Sub. 63, via Raffaele Frontali nr. 1**, edificio B,

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



53,04, superficie totale 13 mq;

- **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



vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 57 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 49, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 1, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5

vani, rendita Euro 232,41, superficie totale 53 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 53 mq;

- **particella 617, Sub. 50, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 1, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5

vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 52 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 52 mq;

- **particella 617, Sub. 51, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 64 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 62 mq;

- **particella 617, Sub. 52, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 71 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 65 mq;

- **particella 617, Sub. 53, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5

vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 55 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 54, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5

vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale



escluse aree scoperte 60 mq;

- **particella 617, Sub. 55, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4

vani, rendita Euro 371,85, superficie totale 74 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 72 mq;

- **particella 617, Sub. 56, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 2, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 58 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 56 mq;

- **particella 617, Sub. 57, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 3, interno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 64 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 62 mq;

- **particella 617, Sub. 58, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 3, interno 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 69 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 63 mq;

- **particella 617, Sub. 59, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 3, interno 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5

vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 59 mq;

- **particella 617, Sub. 60, via Raffaele Frontali nr. 7**, edificio B,

scala A, piano 3, interno 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5

vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 62 mq, superficie totale

escluse aree scoperte 60 mq;



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



B, piano T, interno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 388,63, superficie totale 63 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 58 mq;

- **particella 617, Sub. 68**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 1, interno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 58 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 56 mq;

- **particella 617, Sub. 69**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 1, interno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 70**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 1, interno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 61 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 58 mq;

- **particella 617, Sub. 71**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 1, interno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 59 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 56 mq;

- **particella 617, Sub. 72**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 1, interno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 63 mq;

- **particella 617, Sub. 73**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano 2, interno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,



rendita Euro 325,37, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 74**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 75**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 76**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani,

rendita Euro 278,89, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 77**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 2, interno 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 68 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 63 mq;

- **particella 617, Sub. 78**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 55 mq;

- **particella 617, Sub. 79**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse



aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 80**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 60 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 57 mq;

- **particella 617, Sub. 81**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 278,89, superficie totale 59 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 56 mq;

- **particella 617, Sub. 82**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, piano 3, interno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 325,37, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse

aree scoperte 62 mq;

- **particella 617, Sub. 83**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 84**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 85**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 86**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 53,04, superficie totale 14 mq;



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



piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro

77,52, superficie totale 20 mq;

- **particella 617, Sub. 96**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro

77,52, superficie totale 20 mq;

- **particella 617, Sub. 97**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro

77,52, superficie totale 20 mq;

- **particella 617, Sub. 98**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro

77,52, superficie totale 22 mq;

- **particella 617, Sub. 99**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 16 mq;

- **particella 617, Sub. 100**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 101**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 102**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 103**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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



53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 104**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 105**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 106**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 107**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 108**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 109**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 13 mq;

- **particella 617, Sub. 110**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 111**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;



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



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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 121**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 617, Sub. 122**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 617, Sub. 123**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

57,12, superficie totale 15 mq;

- **particella 617, Sub. 124**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

57,12, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 125**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 13 mq;

- **particella 617, Sub. 126**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

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

53,04, superficie totale 14 mq;

- **particella 617, Sub. 127**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita Euro

61,20, superficie totale 15 mq;

Parti comuni (beni comuni non censibili BCNC)

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



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

- **particella 617, Sub. 128**, via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala

A, piano S1-T - 1-2 - 3, bene comune non censibile (passaggio pedonale, portico, disimpegno, vano scala, ascensore) ai subb. da 38 a 62;

- **particella 617, Sub. 129**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano S1-T - 1-2 - 3, bene comune non censibile (passaggio pedonale, portico, disimpegno, vano scala, ascensore) ai subb. da 63 a 82;

- **particella 617, Sub. 130**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1-T, bene comune non censibile (passaggio carrabile, rampa) ai subb. da 83 a 127;

- **particella 617, Sub. 131**, via Raffaele Frontali nr. 7, edificio B, scala

A, piano S1-T, bene comune non censibile (locali tecnici) ai subb. da 38 a 62;

- **particella 617, Sub. 132**, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala

B, piano S1-T, bene comune non censibile (locali tecnici) ai subb. da 63 a 82;

- **particella 617, Sub. 133**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano S1, bene comune non censibile (deposito) ai subb. da 38 a 127;

- **particella 617, Sub. 134**, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,

piano T, bene comune non censibile (corte) ai subb. da 38 a 82;

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

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



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

....., proprietà per 1/1;

Foglio 117

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

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

* * *



OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

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

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

Gli appezzamenti di terreno verranno disposti in un unico lotto.

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

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

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

Lotto 3: unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo



	sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele	
	Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto	
	Comune al foglio 117, particella 616, Sub. 22;	
Lotto 4:	unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo	
	sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele	
	Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto	
	Comune al foglio 117, particella 616, Sub. 24;	
Lotto 5:	unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo	
	sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele	
	Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto	
	Comune al foglio 117, particella 616, Sub. 35;	
Lotto 6:	unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano primo	
	sottostrada, sito in Comune di Faenza (RA), via Raffaele	
	Frontali nr. 3, edificio A, identificata al NCEU di detto	
	Comune al foglio 117, particella 616, Sub. 36;	
Lotto 7:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno	
	20, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,	
	particella 616, Subb. 41 e 80;	
Lotto 8:	unità immobiliare a destinazione residenziale,	
	specificatamente appartamento al piano terra oltre ad	
	autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di	
	Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 4,	



identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 42 e 76;

Lotto 9: unità immobiliare a destinazione residenziale,
specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 3,

identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 43 e 77;

Lotto 10: unità immobiliare a destinazione residenziale,
specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 2,

identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 44 e 78;

Lotto 11: unità immobiliare a destinazione residenziale,
specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 1,

identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 45 e 79;

Lotto 12: unità immobiliare a destinazione residenziale,
specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno 5,

identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,



particella 616, Subb. 46 e 75;

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

particella 616, Subb. 47 e 74;

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

particella 616, Subb. 48 e 73;

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

particella 616, Subb. 49 e 72;

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

particella 616, Subb. 50 e 71;

Lotto 17: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

10, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 51 e 70;

Lotto 18: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

11, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 52 e 69;

Lotto 19: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

12, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 53 e 68;

Lotto 20: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

13, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 54 e 67;

Lotto 21: unità immobiliare a destinazione residenziale,



specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

14, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 55 e 66;

Lotto 22: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 56 e 65;

Lotto 23: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 57 e 64;

Lotto 24: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 1, edificio B, interno

17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 616, Subb. 58 e 63;

Lotto 25: unità immobiliare a destinazione residenziale,

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

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



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,



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	



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



Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 2, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 63 e 109;

Lotto 55: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 3, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 65 e 110;

Lotto 56: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 4, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 66 e 111;

Lotto 57: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terra oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 5, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 67 e 112;

Lotto 58: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,



interno 6, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 68 e 113;

Lotto 59: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 7, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 69 e 114;

Lotto 60: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 8, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 70 e 115;

Lotto 61: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 9, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117,

particella 617, Subb. 71 e 116;

Lotto 62: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano primo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 10, identificati al NCEU di detto Comune al foglio



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

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

117, **particella 617, Subb. 73 e 118;**

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

117, **particella 617, Subb. 74 e 119;**

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

117, **particella 617, Subb. 75 e 120;**

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

117, **particella 617, Subb. 76 e 121;**



Lotto 67: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano secondo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 15, identificati al NCEU di detto Comune al foglio

117, **particella 617, Subb. 77 e 122;**

Lotto 68: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 16, identificati al NCEU di detto Comune al foglio

117, **particella 617, Subb. 78 e 123;**

Lotto 69: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 17, identificati al NCEU di detto Comune al foglio

117, **particella 617, Subb. 79 e 124;**

Lotto 70: unità immobiliare a destinazione residenziale,

specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad

autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di

Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B,

interno 18, identificati al NCEU di detto Comune al foglio

117, **particella 617, Subb. 80 e 125;**

Lotto 71: unità immobiliare a destinazione residenziale,



specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 19, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 81 e 126;**

Lotto 72: unità immobiliare a destinazione residenziale, specificatamente appartamento al piano terzo oltre ad autorimessa la piano primo sottostrada, siti in Comune di Faenza (RA), via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 20, identificati al NCEU di detto Comune al foglio 117, **particella 617, Subb. 82 e 127;**

Lotto 73:

Lotto 73a: comparto 4, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 515;**

Lotto 73b: comparto 5, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 516;**

Lotto 73c: comparto 6, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 517;**

Lotto 73d: comparto 7, appezzamento di terreno uso frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117, **particella 518;**

Lotto 73e: comparto 8, appezzamento di terreno uso frutteto,



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

519;

Lotto 73f: comparto 9, appezzamento di terreno uso frutteto,

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

520;

Lotto 73g: comparto 10, appezzamento di terreno uso

frutteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 117,

particella 521;

* * *

LOTTO N. 73

* * *

LOTTO N. 73

LOTTE DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE

RESIDENZIALE, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA),

AREA URBANA 'QUARTIERE SAN ROCCO',

IDENTIFICATE AL NCT AL FOGLIO 117,

PARTICELLE 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di piena proprietà di aree di terreno edificabile facenti parte di

porzione di Piano Particolareggiato che prevede lo sviluppo di un centro

residenziale che sorge in una zona periferica del centro abitato di Faenza,

denominato "Quartiere S. Rocco" e posto all'interno del Quartiere Centro

Nord.

L'area denominata 'Quartiere S. Rocco', è costituita da nr. 13 lotti edificabili

oltre ad un'ampia area circostante destinata agli spazi verdi di pubblico



utilizzo. Allo stato dei luoghi, nr. 2 lotti risultano edificati e completati con regolare agibilità, oltre ad una porzione dell'area destinata agli spazi verdi di pubblico utilizzo, già collaudata e stralciata dalla restante area.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in nr. 7 lotti di terreno edificabile attualmente non dotati di opere di urbanizzazione ed in stato di completo abbandono.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

....., in proprietà per 1/1;

dei seguenti beni:

Foglio 117

- **particella 515** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 2.341 mq. - Reddito Dominicale Euro 83,30, Reddito Agrario Euro 26,60 (*Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A1^a> Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di categoria), E15^b) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato 73B) [Lotto 73a - comparto 4];*
- **particella 516** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 697 mq. - Reddito Dominicale Euro 24,80, Reddito Agrario Euro 7,92 (*Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A1^a> Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di categoria), E15^b) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato 73C) [Lotto 73b - comparto 5];*



- **particella 517** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 1.396 mq. -

Reddito Dominicale Euro 49,68, Reddito Agrario Euro 15,86 (*Il*

reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti

deduzioni: <A1^a) Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di

categoria), E15^b) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato

73D) [Lotto 73c - comparto 6];

- **particella 518** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 969 mq. -

Reddito Dominicale Euro 34,48, Reddito Agrario Euro 11,01 (*Il*

reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti

deduzioni: <A1^a) Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di

categoria), E15^b) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato

73E) [Lotto 73d - comparto 7];

- **particella 519** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 1.400 mq. -

Reddito Dominicale Euro 49,82, Reddito Agrario Euro 15,91 (*Il*

reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti

deduzioni: <A1^b) Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di

categoria), E15^a) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato

73F) [Lotto 73e - comparto 8];

- **particella 520** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 2.142 mq. -

Reddito Dominicale Euro 76,22, Reddito Agrario Euro 24,34 (*Il*

reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti

deduzioni: <A1^b) Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di

categoria), E15^a) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato

73G) [Lotto 73f - comparto 9];

- **particella 521** con qualità frutteto di classe 1, Superficie 956 mq. -



Reddito Dominicale Euro 34,02, Reddito Agrario Euro 10,86 (*Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A1^b* Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche di categoria), *E15^a*) Difesa (ex consorzio fosso vecchio)), (allegato 73H) [Lotto 73g - comparto 10].

Per una migliore individuazione e inquadramento delle particelle sopra elencate, si rimanda all'estratto di mappa allegato alla lettera R.

* * *

CONFINI

Particella 515: part. 555 ragioni Comune di Faenza, part. 516 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 516: part. 515 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 517: part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 518: part. 519 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 519: part. 518 e part. 520 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 520: part. 519 e part. 521 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o



Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 521: part. 520 ragioni esecutato, part. 619 ragioni Comune di Faenza, 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 beni pignorati risultavano come di seguito elencato:

- **particella 515 (corrispondente al comparto urbanistico individuato col nr. 4 – Lotto 73a)** risultava un'area in stato di abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stata realizzata la platea di fondazione ed erano posati i ferri di armatura per la successiva realizzazione delle strutture in elevazione, oltre a materiale edile di vario tipo e una gru di cantiere;
- **particella 516 (corrispondente al comparto urbanistico individuato col nr. 5 – Lotto 73b)** risultava un'area in stato di abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stato realizzato uno scavo di sbancamento per la successiva realizzazione della platea di fondazione;
- **particella 517 (corrispondente al comparto urbanistico individuato col nr. 6 – Lotto 73c)** risultava un'area libera, non edificata, parzialmente recintata e in stato di abbandono;
- **particella 518 (corrispondente al comparto urbanistico individuato col nr. 7 – Lotto 73d)** risultava un'area libera, non



edificata parzialmente recintata e in stato di abbandono;

- **particella 519 (corrispondente al comparto urbanistico**

individuato col nr. 8 – Lotto 73e) risultava un'area libera, non

edificata parzialmente recintata e in stato di abbandono;

- **particella 520 (corrispondente al comparto urbanistico**

individuato col nr. 9 – Lotto 73f) risultava un'area libera, non

edificata parzialmente recintata e in stato di abbandono;

- **particella 521 (corrispondente al comparto urbanistico**

individuato col nr. 10 – Lotto 73g) risultava un'area in stato di

abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stata

realizzata la platea di fondazione, i muri di contenimento contro terra

per la realizzazione di un piano interrato ed erano posati i ferri di

armatura per la successiva realizzazione delle strutture in elevazione,

oltre a materiale edile di vario tipo.

Nei beni pignorati, non risultano registrati contratti di locazione a favore

della procedura.

* * *

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, restano quindi

i seguenti atti pregiudizievoli:

* **Ipoteca volontaria n. XXXX del XX/XX/20XX** favore:

..... con sede in, (domicilio



ipotecario eletto: n. 1) e **contro:** con

sede in; per Euro 60.000.000,00 di cui Euro 30.000.000,00

per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata

20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito,

Notaio in Faenza, in data 10/10/2007 rep. XXXXXX/XXXXX. (*Grava tutti i*

beni oggetto della presente relazione).

* **Pignoramento Immobiliare n. XXXXX del XX/XX/20XX** favore:

..... con sede in, (domicilio ipotecario eletto: c/o

Studio dell'Avv. - pec:) e

contro: con sede in,

Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Ravenna, in data 28/06/2022 rep.

XXXX. (*Grava tutti i beni oggetto della presente relazione*).

* * *

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;
- **Atto di C.C. nr. XX/XXXX XX/XX/20XX “Quartiere residenziale S. Rocco” modifica alle modalità per l’attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di convenzione.**
- **Atto di C.C. nr. XX/XXXX XX/XX/20XX “Quartiere residenziale S. Rocco: Bando per l’assegnazione di n. 9 comparti edilizi di intervento a Consorzi Cooperative di abitazione ed Imprese di costruzione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione generali”.**
- **Progetto definitivo opere di urbanizzazione pertinenziali Quartiere S. Rocco approvato con atto G.C. Prot. XXXX verbale XXX del XX/XX/20XX (allegato D);**
- **Atto notarile pubblico di CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO IN PROPRIETÀ DEI COMPARTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “S. ROCCO” a rogito Dott., Notaio in Faenza, del XX/XX/20XX rep. XXXXXX/XXXXX, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il XX/XXX/20XX al n. XXXXX di formalità;**
- **Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed. XXXX del XX/XX/20XX** intestato al Comune di Faenza in qualità di



proprietario e alla ditta in qualità di

soggetto attuatore, per esecuzione delle opere di urbanizzazione -

quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (come individuato

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

Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica “Area San Rocco”

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

E);

- **Permesso di Costruire nr. XXX/20XX P.G. XXXXX del**

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

in qualità di proprietario e alla ditta in qualità

di soggetto attuatore, per completamento esecuzione delle opere di

urbanizzazione del quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A

(*allegato F*);

Lotto 73a - Comparto 4:

- **1) Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX P.G.**

XXXXX del XX/XX/20XX intestato alla ditta

per costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 35 alloggi

con i criteri della bioedilizia (*allegato 73I*);

- **2) Segnalazione di Inizio Attività P.G. XXXXX del XX/XX/20XX**

fascicolo XXXX/XXX intestato alla ditta, per

variante al PdC nr. XXX/20XX (*allegato 73J*);

- **3) Segnalazione di Inizio Attività P.G. XXXXX del XX/XX/20XX**

fascicolo XXXX/XXX intestato alla ditta, per

variante in corso d’opera alla SCIA P.G. XXXXX/20XX e al PdC nr.

XXX/20XX (*allegato 73K*);



- **4) Comunicazione di avvio del processo di revoca P.G.**

XXXXX/20XX del XX/XX/20XX, del PdC nr. XXX del XX/XX/20XX, della SCIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX per variante in corso d'opera al PdC XXX/20XX e alla SCIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX per variante in corso d'opera al PdC XXX/20XX e alla SCIA P.G. XXXXX del XX/XX/20XX (*allegato 73L*).

Lotto 73b - Comparto 5:

- **1) Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX P.G.**

XXXXX del XX/XX/20XX intestato alla ditta, per costruzione di fabbricato residenziale composto da 16 alloggi con i criteri della bioedilizia (*allegato 73M*);

- **2) Segnalazione di Inizio Attività P.G. XXXXX del XX/XX/20XX**

fascicolo XXXX/XXX intestato alla ditta, per variante al PdC nr. XXX del XX/XX/20XX P.G. XXXXX del XX/XX/20XX (*allegato 73N*);

- **3) Comunicazione di avvio del processo di revoca P.G.**

XXXXX/20XX del XX/XX/20XX, del PdC nr. XXX/20XX e successiva variante SCIA P.G. XXXXX/20XX (*allegato 73O*).

Lotto 73g - Comparto 10:

- **1) Permesso di Costruire nr. XX del XX/XX/20XX P.G. XXXX**

del XX/XX/20XX fascicolo XXX/20XX intestato alla ditta, per costruzione di fabbricato residenziale composto da 14 alloggi con i criteri della bioedilizia (*allegato 73P*);

- **2) Richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori**



relativi al PdC XX/20XX, concessa fino alla data del 17/05/2015

(allegato 73Q).

Dall'analisi della documentazione amministrativa consultata dalla scrivente CTU, come sopra elencata, si ritiene doveroso sottolineare che l'Atto notarile pubblico di CONVENZIONE nell'art. 16 – SUBENTRO - riporta quanto segue: '[...] nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile da parte dell'Ente mutuante, la vendita sarà libera e non verranno ad essa applicate le limitazioni previste dalla presente convenzione, ma solo quelle inderogabilmente poste dalla Legge'.

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica - art. 30 del DPR 380/2001 - del 20/10/2023 Prot. class. 06 – 01 fasc. 2023/1 (allegato 73R), rilasciato dal Comune di Faenza, a seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente in data 17/10/2023 Prot. n. XXXXXX/20XX, di cui si riporta uno stralcio:

CERTIFICA

che l'area distinta al Catasto del Comune di Faenza al:

- *Foglio 117 Mappali 515-516-517-518-519-520-521;*

è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) – APPROVATO

- *Foglio 117 Mappali 515-516-517-518-519-520-521*

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano

Art. 7 - Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari

Art. 11.3 - Aree oggetto di strumenti attuativi



I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- *Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavole 7.4-13.2*
- *Tav. C.1 - Relazione illustrativa*
- *Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli –
Tavole 7-13*

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

Per la tipologia dei cespiti individuati nel Lotto 73 (particelle distinte al Catasto Terreni), ai sensi della L. 47 del 1985, il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica (CDU) che viene prodotto in allegato alla lettera 73R, salvo la necessità di predisporre aggiornamento dello stesso in relazione alla validità del certificato e/o alla variazione degli strumenti urbanistici.

* * *

DICHIARAZIONE AGIBILITA'

Il bene risulta privo di manufatti e/o fabbricati tali da necessitare di dichiarazione di agibilità.

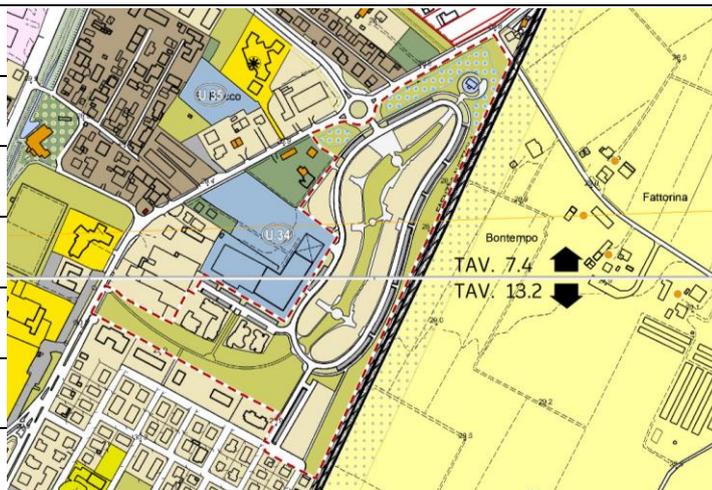


* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

I comparti oggetto della perizia estimativa del Lotto 73, sono individuati negli strumenti urbanistici nel Comune di Faenza come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al precedente paragrafo e allegato alla lettera 73R.

Si riporta uno stralcio del RUE vigente nel Comune di Faenza da cui si evince che i comparti ricompresi nel Lotto 73, sono individuati in parte nella tavola 7.4 ed in parte nella tavola 13.2 e ricadono in un'area tratteggiata di colore rosso che secondo la legenda di RUE corrisponde ad "aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)".



L'area in cui dovrà sorgere il nuovo quartiere S. Rocco è stata acquisita dal Comune di Faenza attraverso procedure urbanistiche disciplinate dal P.R.G. 96.

Iter procedurale di approvazione

L'Amministrazione comunale ha approvato in via definitiva il "Piano particolareggiato di iniziativa pubblica S. Rocco con Delibera di Consiglio



Comunale n. XXX/XXXX del 21 dicembre 2001.

Successivamente è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale

Emilia-Romagna 21 luglio 2003 n. XXXX, il Bando regionale dei programmi innovativi in ambito urbano, denominati "Contratti di Quartiere

II" Legge 08.02.2001 n. XX.

Il Comune di Faenza ha partecipato al bando regionale con un progetto che riguarda un vasto ambito del Quartiere Centro Nord, in cui l'area a

destinazione residenziale S. Rocco è inclusa, approvando come richiedeva il

bando, in prima fase, il "Contratto di Quartiere II (DM 30.12.02)

Individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana" ai sensi della L.R. n.

19/1998 con atto di C.C. n. XXX/XXXX del XX.XX.20XX, dando così

avvio alle procedure per concorrere ai finanziamenti previsti dal Ministero

delle Infrastrutture e dei Trasporti.

A seguire è stata approvata la "Proposta di Contratto di Quartiere II-

quartiere Centro-Nord" con i relativi progetti preliminari e il quadro

economico degli interventi concorrenti al finanziamento con atto di Giunta

comunale n. XXX/XXXX del XX.XX.20XX, nella quale, opere residenziali

e annesse urbanizzazioni del 1° stralcio del "Piano particolareggiato S.

Rocco" sono individuate come parte essenziale per la riqualificazione

dell'intero quartiere Centro-Nord.

Con Decreto Ministeriale Infrastrutture e dei Trasporti del 4 novembre 2004

(Prot. n. P/XXX/XX) sono stati resi esecutivi i risultati della procedura di

selezione, che ha premiato il programma "Contratto di Quartiere II - II

quartiere Centro Nord" del Comune di Faenza con un consistente

finanziamento.



Nel corso delle procedure descritte, con atto di C.C. n. XXX/XX del 9 febbraio 2005, sono state approvate le “Modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree ed impegni di Convenzione” del “Piano particolareggiato di iniziativa pubblica S. Rocco”.

In data 28 novembre 2005 la Regione Emilia-Romagna con atto di Giunta Regionale n. XXXX, ha approvato l'accordo di programma e protocollo di intesa relativo ai “Contratti di Quartiere II” nel quale vengono ridefinite le risorse finanziarie assegnate ai Comuni.

Con la sottoscrizione dell'atto avvenuta il 15 dicembre 2005 Prot. n. XXXX/A in Roma tra il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e la Regione Emilia-Romagna, si è avviato il procedimento per il cofinanziamento pubblico.

Tra gli adempimenti previsti dall'Accordo di programma, è compresa l'approvazione dei progetti definitivi delle opere soggette a finanziamento e la rimodulazione del piano finanziario.

A tal fine, è stato redatto il progetto definitivo delle aree pubbliche del 1° stralcio del quartiere residenziale S. Rocco ed il progetto definitivo degli edifici dei lotti n. 7-8-9-10-12-13, che sono stati assegnati tramite Bando pubblico.

Con atto di C.C. n. XXXX/XX del XX.XX.20XX viene modificato quello precedentemente approvato quale “Modalità per l'attuazione, criteri di assegnazione delle aree e impegni di convenzione” (atto di C.C. n. XXX/XX del XX.XX.20XX), variando alcuni requisiti normativi, pubblici e privati, a cui devono rispondere le urbanizzazioni e le costruzioni, per adeguarsi al procedimento introdotto con il “Contratto di Quartiere II”.



In seguito viene redatto il Progetto definitivo opere di urbanizzazione

pertinenziali Quartiere S. Rocco approvato con atto G.C. Prot. XXXX

verbale XXX del XX/XX/20XX (*allegato D*).

Viene poi stipulato tra le parti l'Atto notarile pubblico di CONVENZIONE

PER LA CESSIONE DEL DIRITTO IN PROPRIETÀ DEI COMPARTI

RESIDENZIALI CONVENZIONATI COMPRESI NEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO "S. ROCCO" a rogito Dott.,

Notaio in Faenza, del XX/XX/20XX rep. XXXXXX/XXXXX, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Ravenna il XX/XX/20XX al n. XXXXX di formalità.

Conformità Urbanistica

La scrivente CTU, nell'adempire all'incarico ricevuto da G.E., ritiene

doveroso procedere ad una specifica trattazione nel merito della validità dei

titoli edilizi nel rispetto della normativa urbanistica tutt'ora vigente, al fine di

chiarire le procedure autorizzative da adempiere dalla Pubblica

Amministrazione, in questo caso dal Comune di Faenza, per garantire il

completamento delle opere di urbanizzazione e la realizzazione dei fabbricati

a cura del "Soggetto Attuatore" al quale verrà trasferito il bene a seguito

dell'aggiudicazione secondo le procedure previste dagli organi giudiziari.

Risulta evidente che la stima del valore del cespite oggetto della presente

relazione, deve assolutamente prescindere dalle prescrizioni urbanistiche in

corso di validità secondo la normativa vigente.

A chiarimento e per una maggiore comprensione si riportano i principali

riferimenti normativi della disciplina urbanistica che regolano le

trasformazioni del territorio nelle casistiche similari a quelle oggetto della



presente procedura; tali riferimenti normativi, e comunque tutte le note riportate in seguito, sono tratte dalla documentazione di settore, pubblicata e disponibile online.

Riferimenti normativi

La Legge urbanistica 1150/1942 contiene la disciplina fondamentale dei piani attuativi del piano urbanistico comunale, in precedenza denominati Piani Particolareggiati e promossi dallo stesso ente locale (articoli 13 - 17 e 28).

I piani di iniziativa pubblica devono essere corredati da una convenzione urbanistica che regola gli obblighi assunti dal privato per dotare la zona degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico o collettivo (cessione aree, realizzazione opere di urbanizzazione a scomuto, ecc.).

Sotto il profilo dell'efficacia dei piani attuativi, la legge urbanistica prevede che:

- hanno validità per un tempo non maggiore di anni 10, entro il quale il piano dovrà essere eseguito e stabiliscono i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni;

- la loro approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste;

- decorso il termine stabilito per la loro esecuzione, diventano inefficaci per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

- il Comune deve provvedere a presentare un nuovo piano per l'assetto della



parte di piano particolareggiato rimasta inattuata per decorso di termine.

Si ricorda che il Decreto Legge 70/2011 ha inserito nell'art. 17 della Legge 1150/1942 una ulteriore norma in base alla quale: "Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma (ossia qualora l'Ente locale non abbia provveduto a presentare un nuovo piano), nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942, i piani attuativi hanno quindi efficacia decennale, con esclusione degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso destinati ad essere applicati a tempo indeterminato anche dopo la sua scadenza.

In particolare si riporta:

Art. 17. Validità dei piani particolareggiati (abrogato dall'art. 58 del D.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi



edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio Comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.

(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011).

Comma 3 abrogato dall'art. 58, D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 325, con la decorrenza indicata nell'art. 59 dello stesso decreto e dall'art. 58,



D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, come modificato dall'art. 5, comma 1, L. 1° agosto 2002, n. 166, ma solo "limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione" e con la decorrenza indicata nell'art. 59 dello stesso decreto), prevede al comma 5: "... Col decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato ed i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni ...".

Al fine della comprensione della normativa vigente, riferita allo specifico caso della presente trattazione, si riportano alcune note sintetiche di interpretazione tratte dalla bibliografia degli atti conclusivi degli organi processuali competenti.

- Pertanto l'art. 17 della Legge n. 1150/1942 va inteso nel senso che, scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano attuativo, nella parte in cui è rimasto inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, e non si può procedere all'edificazione residenziale; dove invece il piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto (*Consiglio di Stato, Sez. IV, 10/08/2011, n. 4763*).
- Il termine di efficacia di 10 anni previsto per i piani di lottizzazione deve intendersi riferito all'esecuzione delle previste opere di



urbanizzazione; viceversa, per la realizzazione delle costruzioni dei fabbricati trovano applicazione i termini dei relativi titoli edilizi, fermo restando che i titoli edilizi andranno richiesti e ottenuti entro il termine decennale, dato che il piano decade per la parte rimasta inattuata, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

- Alla scadenza del piano di lottizzazione sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico degli immobili privati, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e tutto quanto attiene all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione (*Consiglio di Stato, 15/05/2018, n. XXXX; Consiglio di Stato 26/08/2014, n. XXXX*).

- Scaduto il termine decennale il Comune si riappropria del potere di dare una nuova disciplina urbanistica all'area rimasta inattuata, sicché, fino a quando il potere comunale non sia stato riesercitato, non è esclusa la possibilità di richiedere e ottenere titoli edilizi nel rispetto di allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (che sono ultrattivi) (*TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 07/12/2018, n. XXXX*).

- Le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati) si esauriscono nell'ambito della sola disciplina urbanistica, non potendo invece incidere sulla validità



ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi. Quindi, resta in vigore il complesso delle prescrizioni in cui questo si articola, in particolare per quanto concerne gli obblighi correlati alla cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (*Consiglio di Stato, sez. IV, 29/03/2019, n. XXXX; Consiglio di Stato, sez. IV, 14/06/2018, n. XXXX; Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 20/07/2014, n. XX*).

- Ritenendo che scopo della norma sia quello di evitare la paralisi dell'assetto urbanistico del comparto, la giurisprudenza si è orientata nel ritenere che l'intervenuta decadenza del piano per il decorso del termine non determini automaticamente l'inedificabilità delle aree e il blocco di ogni attività, ma che sia piuttosto consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione (*Cons. Stato, Sez. IV, 14/04/2020 n. XXXX*).

Per essere più precisi, in riferimento alle convenzioni urbanistiche e al regime concernente gli obblighi da esse derivanti, è possibile osservare che:

- le convenzioni urbanistiche sono accordi ad oggetto pubblico con i quali l'amministrazione realizza esclusivamente finalità istituzionali;
- poiché i diritti e gli obblighi ivi previsti sono strumentali a dette finalità, la convenzione urbanistica non ha una "specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento di contrapposti interessi delle parti stipulanti", bensì si configura come "accordo endoprocedimentale dal contenuto vincolante quale mezzo rivolto al



fine di conseguire l'autorizzazione edilizia" (*Cass. civ. n. XXXX/20XX; Cons. di Stato n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX*).

- ciò posto, gli obblighi di cessione recati da una convenzione di lottizzazione, ovvero dagli atti a questa assimilabili, devono essere ritenuti imprescrittibili (*Cons. di Stato n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX, n. n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX*).

Detto ciò, occorre precisare che:

- quanto al significato da attribuire agli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica – secondo cui l'efficacia dei piani particolareggiati ha un termine entro il quale le opere debbano essere eseguite, che non può essere superiore a dieci anni – "l'imposizione del termine suddetto va intesa nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione (*Cons. di Stato n. XXXX/20XX, n. XXXX/20XX, n. XXX/20XX*).
- tale interpretazione è conforme alle statuizioni dell'Adunanza plenaria, secondo cui le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo "si esauriscono nell'ambito della sola disciplina



urbanistica, non potendo invece incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi che solo mediamente trovano fonte nel piano urbanistico attuativo (nel caso di specie, piano di zona), radicandosi piuttosto nelle convenzioni urbanistiche, disciplinate dall'art. 11 della Legge n. 167 del 1962, come modificato dalla Legge n. 865 del 1971, ovvero negli atti d'obbligo successivi al provvedimento di assegnazione" (*Cons. di Stato, Adunanza plenaria n. XX/20XX*).

Sintesi trattazione normativa

In sintesi, per la definizione delle norme urbanistiche ad oggi comunque vigenti, utili alla determinazione dei parametri di stima da utilizzare per adempiere all'incarico ricevuto dal G.E., considerato che alla scadenza del termine di efficacia, sopravvivono dunque "la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura", la normativa sovraordinata comunque vigente rimane quella della pianificazione comunale del R.U.E., desunta dal C.D.U. come sopra riportato, ed in particolare:

- Art. 11.3 - Aree oggetto di strumenti attuativi
- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tav. P.3 "Progetto".

Gli strumenti attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità stabiliti



dalla convenzione o atto d'obbligo, da intendersi in 10 anni dalla data di trascrizione quando non diversamente stabilito, sono decaduti.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi con atti stipulati prima dell'adozione del RUE sono definiti i seguenti casi:

- aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto:

- o i titoli abilitativi richiesti o presentati entro il termine di tali adempimenti continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi, con l'obbligo (nel caso di strumento attuativo decaduto) di assolvere al sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII 'Obiettivi di qualità', art. 26 'Prestazioni minime nel centro urbano'.

Tali "Prestazioni minime nel centro urbano" rientrano nelle dotazioni urbanistiche standard così come dettate dalla normativa regionale sovraordinata, stabilite per la realizzazione di comparti di aree urbane e per l'edificazione dei fabbricati a destinazione abitativa. Risulta comunque evidente che le "Prestazioni minime nel centro urbano" saranno considerate come facenti parte integrante nelle dotazioni di futura realizzazione, in relazione alle stime dei costi delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione dei fabbricati ricompresi nei comparti urbanistici oggetto della presente.

Conclusioni

Facendo seguito alla sopracitata trattazione normativa la scrivente espone in sintesi i riferimenti delle norme e degli atti amministrativi validi per la definizione dei parametri da utilizzare per la stima del valore dei comparti



urbanistici.

Atti amministrativi

- Atto G.P. nr. XXX/XXXX del XX/XX/19XX di approvazione della Variante Generale al P.R.G. XX;

- Atto C.C. nr. XXXX/XXX del XX/XX/19XX relativo all'acquisizione dei terreni di cui alla scheda normativa n. 14 "Area Opere Pie", via Ravennana – località San Rocco:

Schema di Inquadramento Operativo (SIO)

Indirizzi tecnici, urbanistici e programmazione dell'attuazione

Quadro economico acquisizione aree.

- Atto C.C. nr. XXX/XXXX del XX/XX/20XX avente per oggetto "Approvazione in via definitiva del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica S. Rocco – scheda n. 14".

Normativa vigente R.U.E.

- Art. 11.3 - Aree oggetto di strumenti attuativi

Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tav. P.3 "Progetto".

- sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26

Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, esaminati i riscontri ricevuti, sui cespiti pignorati non risultano attualmente gravare contratti di locazione.

* * *



DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Descrizione generale del Piano Particolareggiato

Il progetto prevede lo sviluppo di un centro residenziale che sorge in una zona di Faenza defilata dal centro urbano, denominato Quartiere S. Rocco e posto all'interno del Quartiere Centro Nord.

L'area denominata 'Quartiere S. Rocco', è costituita da nr. 13 lotti edificabili oltre ad un'ampia area circostante destinata agli spazi verdi di pubblico utilizzo. Allo stato dei luoghi, nr. 2 lotti risultano edificati e completati con regolare agibilità, oltre ad una porzione dell'area destinata agli spazi verdi di pubblico utilizzo, già collaudata e stralciata dalla restante area.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in nr. 7 lotti di terreno edificabile ma non urbanizzato.

La realizzazione del completamento del Piano Particolareggiato dovrà osservare il rispetto delle norme vigenti così come definite in elenco nelle "Conclusioni" del paragrafo "Destinazione Urbanistica", ed in particolare i parametri urbanistici di riferimento sono:

- planimetria comparto urbanistico così come individuato dall'astratto di mappa catastale attuale compreso il frazionamento delle aree edificabili (lotti dal n. 2 al n. 10) e delle aree ad uso pubblico quali strade, parcheggi ed aree verdi o piazze,
- tabella dei parametri urbanistici quali superfici comparti edificabili con volumi ammessi, aree pubbliche con individuazione dei riparti degli oneri di urbanizzazione ecc.;
- Assolvimento al sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26





Gli edifici saranno prevalentemente di 2 piani (PT+P1) e 3 piani (PT+P1+P2) ed il piano terra dovrà avere altezza minima interna di mt. 2.70 per consentire una eventuale futura abitabilità.

La tipologia prevalente è quella del fabbricato distinto da quello affianco, quanto ad architettura del fronte.

Obiettivo da raggiungere è la diversificazione e complessità, tanto in pianta, quanto in alzata degli edifici; conseguentemente è vietata la costruzione semplificata di case in linea in quanto annullano il criterio di disomogeneità, cui si ispira il progetto.

Gli edifici, come esplicitato negli elaborati, dovranno essere planimetricamente complessi e differenziati da quelli adiacenti in modo netto.

L'articolazione dei tetti va mantenuta, a gronda costante sulla strada pubblica mentre sulla corte è prevista a livello di indirizzo una configurazione denunci una marcata complessità volumetrica, materica e cromatica.



La sagoma esterna curvilinea, che prospetta la strada pubblica, risultante dalla aggregazione di tutti i comparti, presenterà un carattere di continuità assoluta in planimetria, senza alcun disassamento o anomalia.

La disuniformità riguarderà, previo controllo del progetto, la composizione dei volumi, le eccezioni di altezza, i cromatismi, la pluralità dei materiali di facciata, l'uso di materiali diversi nei coperti secondari, le anomalie delle aperture, le asimmetrie, logge incassate, portici, camini, numeri civici, blocchi campanelli ecc. Per ogni modulo va previsto almeno un accesso alla corte interna.

Stato dei luoghi

A seguito di vari sopralluoghi effettuati in loco dal CTU, in merito allo stato dei luoghi, si è riscontrato quanto segue:

- Comparto 4 (Lotto 73a): risultava un'area in stato di abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stata realizzata la platea di fondazione ed erano posati i ferri di armatura per la successiva realizzazione delle strutture in elevazione, oltre a materiale edile di vario tipo e una gru di cantiere;
- Comparto 5 (Lotto 73b): risultava un'area in stato di abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stato realizzato uno scavo di sbancamento per la successiva realizzazione della platea di fondazione;
- Comparto 10 (Lotto 73g): risultava un'area in stato di abbandono, recintata con rete di cantiere e nella quale era stata realizzata la platea di fondazione, i muri di contenimento contro terra per la realizzazione di un piano interrato ed erano posati i ferri di armatura



per la successiva realizzazione delle strutture in elevazione, oltre a

materiale edile di vario tipo;

- si rilevano inoltre, alcune 'tracce' di parziale realizzazione di opere edili relative ai servizi e alle reti di urbanizzazione.

Lo stato di abbandono delle aree ha impedito ulteriori rilievi di presenza di opere.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

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 10/10/2007, 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 27 novembre 1991 reg. part. XXXXX, a favore del Consorzio Acque per le Province di Forlì e Ravenna con sede in Forlì, gravante l'area di terreno già distinta con l'originaria p.lla 1 del fol. 117 ed ora facente parte della p.lla 554 del fol. 117 che non forma oggetto del presente atto;*

* *servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 28 ottobre 1993 reg. part. XXXX a favore di ENEL, gravante l'originaria p.lla 15 del fol. 117;*

* *servitù di scolo delle acque costituitasi per destinazione del padre di famiglia per effetto della vendita effettuata con atto di compravendita*



per Notaio Vicini di Faenza in data 16 aprile 1996, rep. n. XXXXX,

trascritta a Ravenna il 29 aprile 1996 art. 3966, gravante l'originaria

p.lla 1 del fol. 117.

In ogni caso, i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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

Trattandosi di area di terreno, attualmente non sussistono spese di gestione e manutenzione; in merito alle spese future, si rimanda ad eventuali imposte da verificare a cura del futuro acquirente e dipendenti dalla natura e tipologia dello stesso.

L'area che attualmente si presenta in stato di abbandono è in carico al Custode Giudiziario che si occupa delle eventuali spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e la messa in sicurezza in caso di necessità.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In riferimento alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia, si rimanda al paragrafo "Destinazione Urbanistica".

I beni oggetto di stima risultano censiti al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati così come rappresentato nell'estratto di mappa (*allegato R*) e stante la concordanza dell'attuale situazione catastale rispetto



all'individuazione dei lotti/comparti prevista dal progetto urbanistico, non appare necessario per la procedura esecutiva eseguire operazioni catastali di frazionamento/adequamento.

Sebbene tutti i comparti siano catastalmente indicati con coltura frutteto, risultano non coltivati e in stato di abbandono.

* * *

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la determinazione del valore di stima dei comparti urbanistici oggetto della presente, si sottolinea che la stessa verrà eseguita tenendo conto:

- delle prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della presente esecuzione immobiliare;
- della planimetria del comparto urbanistico così come individuato dall'estratto di mappa catastale attuale (*allegato R*) compreso il frazionamento delle aree edificabili (comparti dal n. 4 al n. 10) e delle aree ad uso pubblico quali strade, parcheggi ed aree verdi o piazze;
- della tabella dei parametri urbanistici quali superfici dei comparti edificabili con volumi ammessi, aree pubbliche con individuazione dei riparti degli oneri di urbanizzazione, ecc.;
- della normativa vigente relativa alle prescrizioni di dotazioni dei fabbricati in merito alle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 del RUE vigente "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano";
- dello stato dei luoghi in riferimento alle opere parzialmente realizzate, sia nelle aree destinate ad uso pubblico (vedi viabilità



interna), sia nelle aree edificabili;

- dell'andamento del mercato immobiliare di cui alle compravendite di aree edificabili assimilabili a quella oggetto di procedura per caratteristiche e vicinanza;
- dei parametri dei costi di incidenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il completamento del comparto urbanistico, desunti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), oltre che dalle indagini di mercato per Piani Particolareggiati comparabili per caratteristiche intrinseche e vicinanza;
- dei parametri desunti dagli operatori di settore operanti nel territorio;
- presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna ed attraverso la banca data di StimatrixCity;
- presso le piattaforme online delle principali agenzie immobiliari.

Tale valore dovrà fare riferimento al più probabile "valore venale" e cioè al giusto prezzo che a giudizio della scrivente avrebbe avuto il cespite in una libera contrattazione di compravendita.

Per prezzo si intende l'importo richiesto, offerto o pagato per un prodotto o un servizio. Il prezzo di vendita costituisce un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato.

Il valore si riferisce al prezzo che sarà concordato, con maggiore probabilità, tra l'acquirente ed il venditore di un prodotto o di un servizio in un dato momento ed in un definito mercato.

Tale metodo è utilizzabile per tutti i beni (fabbricati o terreni) per i quali si dispongano transazioni (compravendite) di confronto, rilevate nello stesso



segmento di mercato.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

Premessa

Al fine di ottenere il valore di mercato per la vendita delle aree edificabili oggetto della presente procedura, essendo tali aree attualmente non dotate di opere di urbanizzazione, ma con superficie fondiaria e capacità edificatoria già definite dai parametri di riferimento del Piano Particolareggiato, risulta necessario definire l'incidenza dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso oneri generali, riferito alla capacità edificatoria dei comparti, mediante l'utilizzo dell'Indice di Fabbricabilità (I.F.) che definisce il Volume edificabile al Mc, sulla Superficie Fondiaria del comparto al Mq.

Si procederà quindi alla definizione del valore del terreno edificabile non urbanizzato.

A - Valore desunto dal Piano Particolareggiato

Come già ampiamente evidenziato nel paragrafo "Destinazione Urbanistica", in riferimento alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, trattandosi di lotti di terreno edificabili per i quali risulterà necessario eseguire il completamento di tutte le opere di urbanizzazione dell'area già frazionata con l'individuazione della viabilità e delle aree ad uso pubblico e di servizio, si ritiene idoneo l'utilizzo della documentazione tecnica agli atti ai fini della determinazione delle consistenze e delle ripartizioni dei costi di completamento delle opere pubbliche, oltre alle valutazioni economiche contenute nelle modalità per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferite all'Atto di C.C. n. XXX/XX del XX/XX/20XX,



contenente la stima dei costi "generalì" dell'intervento (validi a tutto il 31/12/2006), riportati come segue.

- Valore del terreno residenziale	€ 4.103.778,00
- Oneri vari	€ 581.315,97
- Opere di urbanizzazione (da Progetto definitivo)	€ 5.986.278,21
- Imposte di legge	€ 488.627,82

La seguente tabella ripartisce i costi sopra citati nei vari comparti

RIPARTIZIONE DEI COSTI NEI COMPARTI DELL'INTERO QUARTIERE SAN ROCCO						
LOTTO	STRALCIO	COMPARTO	VALORE IN % APPLICATO NELLE RIPARTIZIONI DEI COSTI	IMPORTI COMPRESI DI IVA 10%		
				TERRENO RESIDENZIALE	URBANIZZAZIONI GENERALI	ONERI VARI
			1, 2, 3	1	2	3
	B	1	11,87	€ 487.118	€ 76.857.135	€ 69.002
	B	2	7,64	€ 313.529	€ 49.468.282	€ 44.413
	B	3	10,63	€ 436.232	€ 68.828.251	€ 61.794
73a	A	4	9,29	€ 381.241	€ 60.151.877	€ 54.004
73b	A	5	4,75	€ 194.929	€ 30.755.804	€ 27.613
73c	A	6	7,34	€ 301.217	€ 47.525.810	€ 42.669
73d	A	7	4,28	€ 175.642	€ 27.712.598	€ 24.880
73e	A	8	8,22	€ 337.331	€ 53.223.728	€ 47.784
73f	A	9	9,93	€ 407.505	€ 64.295.817	€ 57.725
73g	A	10	4,88	€ 200.264	€ 31.597.541	€ 28.368
	B	11	4,57	€ 187.543	€ 29.590.321	€ 26.566
	A	12	6,93	€ 284.392	€ 44.871.099	€ 40.285
	A	13	9,67	€ 396.835	€ 62.612.341	€ 56.213
Totali Stralcio A				€ 2.679.356	€ 422.746.615	€ 379.541
Totali Stralcio B				€ 1.424.422	€ 224.743.988	€ 201.775
Totali A+B				€ 4.103.778	€ 647.490.603	€ 581.316

COMPARTI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Si rileva inoltre che tutti gli accordi intercorsi tra le parti, riportati in convenzione, ormai decaduta, sono da ritenersi **non validi** ai sensi della normativa vigente, nei casi di Piani Particolareggiati non soggetti a nuova pianificazione; tali accordi, relativi al programma di sperimentazione approvato con il progetto definitivo, per le ragioni già sopraccitate, impongono una riduzione del 25% dei costi delle opere di urbanizzazione e



oneri vari ed una riduzione del volume totale realizzabile dell'edificato da

95.220 mc a 68.920 mc.

Sulla base del volume consentito dai parametri urbanistici vigenti, quale 68.920 mc, si ottengono gli importi di incidenza utilizzati per la stima come segue.

Anno 2007

- incidenza del costo delle opere di urbanizzazione 83,00 €/mc

- incidenza del costo del terreno 211,00 €/mq

Al fine di attualizzare ad oggi i parametri da utilizzare per la determinazione del valore del bene, risulta necessario effettuare l'analisi specifica sull'andamento economica del mercato immobiliare nel periodo, sia per importi di compravendita che per costi di realizzazione di manufatti edili (vedi trattazione nel paragrafo che segue sui valori O.M.I.).

Nello specifico occorre precisare che l'analisi dei costi riportati nelle tabelle di assegnazione del Piano Particolareggiato di riferimento, rileva in ogni modo che l'incidenza del costo di costruzione, se confrontato già al valore dell'epoca (anno 2007) risulta già molto elevato, come anche gli oneri di urbanizzazione.

I parametri di riferimento attualizzati risultano essere i seguenti.

Anno 2023

- incidenza del costo delle opere di urbanizzazione 102,00 €/mc

- incidenza del costo del terreno 66,00 €/mq

B - Valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia Entrate OMI

Per quanto riguarda la stima dell'incidenza del valore del terreno, utilizzando l'analisi dei dati di cui alla variazione dei valori OMI pubblicati sulla



piattaforma dell'Agenzia delle Entrate per costruzioni con destinazione residenziale nelle medesime sottozone e con le medesime caratteristiche, si è riscontrata una evidente contrazione del mercato immobiliare delle compravendite dall'anno 2007 all'anno 2023 per una percentuale pari a circa il 18%.

Questo dato riferito quindi agli immobili sul mercato già edificati su terreni ubicati in area urbana del tipo "consolidata"; per ottenere il dato riferito al valore del solo terreno non urbanizzato, detraendo quindi l'incidenza delle opere di urbanizzazione sempre nel periodo di riferimento, la contrazione del mercato immobiliare delle compravendite dall'anno 2007 all'anno 2023 si attesta per una percentuale pari a circa al 69% di deprezzamento; la diminuzione del valore del terreno non urbanizzato ha subito quindi una evidente contrazione.

Al contrario, per quanto riguarda l'andamento nello stesso periodo del costo degli oneri generali per l'urbanizzazione, si è riscontrato invece un evidente aumento degli importi da sostenere, desunti chiaramente dagli indici di adeguamento dalle tabelle Istat relative al costo di costruzione per i fabbricati residenziali; i dati rilevano un aumento dei costi generali pari al 22,6%.

Si rileva quindi, a riscontro dell'analisi dei costi dell'incidenza del costo degli oneri generali per l'urbanizzazione sul valore del terreno edificabile già urbanizzato, desunto dal valore riportato nelle tabelle OMI ed escludendo il costo necessario alla realizzazione di un fabbricato, per il primo semestre dell'anno 2023 un'incidenza pari a ca. 88 €/mc.

Tali dati rilevano una forte contrazione dell'incidenza del costo del terreno



urbanizzato, chiaramente derivati dalla somma del costo di costruzione del fabbricato, notevolmente aumentato dall'anno 2007 all'anno 2023, e dal costo del terreno che nello stesso periodo ha subito una riduzione di valore importante.

C - Valore desunto da Piani Particolareggiati comparabili

L'attività di analisi della documentazione reperita e disponibile nelle banche dati, relativa alle stime dei costi necessari alla realizzazione di tutte le opere edili ed affini per le urbanizzazioni primarie e secondarie, per aree direttamente comparabili a quelle oggetto di intervento per caratteristiche intrinseche di destinazione urbanistica, utilizzando sempre il parametro del volume costruibile, ha rilevato l'incidenza del costo degli oneri generali per l'urbanizzazione sul valore del terreno edificabile già urbanizzato per un importo pari a 88,44 €/mc.

D - Valore desunto dagli operatori di settore

L'attività di analisi e di interrogazione degli operatori di settore sul territorio, ha rilevato l'incidenza del costo del terreno per aree urbanizzate, utilizzando sempre il parametro del volume costruibile, un importo indicativo pari ad 68 €/mc, per aree direttamente comparabili a quelle oggetto di intervento per caratteristiche intrinseche di destinazione urbanistica.

E - Metodo sintetico-comparativo di mercato

Si procede quindi al raffronto fra gli elementi reperiti ed il comparto oggetto di esecuzione, pesandoli attraverso l'applicazione di aggiustamenti che tengano conto, delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione, dell'ubicazione, dell'appetibilità, della eventuale diversità di consistenza.



Per una migliore comprensione dell'analisi estimativa si sottolinea che il procedimento sintetico comparativo o diretto, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. È evidente che tale collocazione, cioè la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di scala omogenea e densa di valori.

Tale metodo trova applicabilità in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, verificatisi in tempi prossimi alla data di stima o comunque accettabili in relazione alla situazione del mercato e, in ogni caso, devono essere della massima attendibilità ed omogeneità fra di loro.

Atti di compravendita

Riferimento 1 – Rep. XXXXXX Notaio del XX/XX/20XX

Lotto di terreno, privo di fabbricati, avente la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato di destinazione urbanistica, quale - Lotto individuato all'art. 7 in "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" ai sensi del RUE vigente.

Situato in Via Gentile ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 175, p.lla 735 di mq. 892.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 88.800,00

➤ Parametri di stima per la comparazione:

- Superficie fondiaria edificabile	Sf	892,00 mq
- Indice di fabbricabilità	IF	1,00 mc/mq
- Volume edificabile	Vol.	892,00 mc

Riferimento 2 – Rep. XXXXX Notaio del XX/XX/20XX



Lotto di terreno, privo di fabbricati, avente la destinazione urbanistica risultante dal C.D.U.: Lotto individuato all'art. 7 in "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" e all'art. 11.3 "Aree oggetto di strumenti attuativi" ai sensi del RUE vigente.

Situato in Via G. Romagnoli ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 175, p.lla 1614 di mq. 623.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 158.600,00.

➤ Parametri di stima per la comparazione:

- Superficie fondiaria edificabile	Sf	623,00 mq
- Indice di fabbricabilità	IF	2,70 mc/mq
- Volume edificabile	Vol.	1682,00 mc

Lotti in vendita presso gli operatori di settore

Riferimento 3 – Proposta di vendita piattaforma agenzia immobiliare

Lotto di terreno, privo di fabbricati, avente la destinazione urbanistica così come individuato all'art. 7 in "Ambito residenziale misto consolidato (Tessuti ordinari) ai sensi del RUE vigente.

Situato in Via Boschi ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 175, p.lla 1386 di mq. 1103.

Il prezzo di vendita richiesto è pari ad Euro 320.000,00.

➤ Parametri di stima per la comparazione:

- Superficie lotto	St	1.103,00 mq
- Superficie fondiaria edificabile	Sf	826,00 mq
- Superficie uso verde privato	Sp	277,00 mq
- Indice di fabbricabilità	IF	1,45 mc/mq
- Volume edificabile	Vol.	1200,00 mc



Riferimento 4 – Proposta di vendita piattaforma agenzia immobiliare

Lotto di terreno, privo di fabbricati, avente la destinazione urbanistica così come individuato all'art. 7 in "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" ai sensi del RUE vigente.

Situato in Via Francesco Carchidio ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 175, p.lla 552 di mq 1.150,00.

Il prezzo di vendita richiesto è pari ad Euro 220.000,00.

➤ Parametri di stima per la comparazione:

- Superficie lotto	St	1.179,00 mq
- Superficie fondiaria edificabile	Sf	450,00 mq
- Indice di fabbricabilità	IF	2,90 mc/mq
- Volume edificabile	Vol.	1305,00 mc

Riferimento 5 – Proposta di vendita piattaforma agenzia immobiliare

Nr. 2 lotti di terreno edificabili ubicati in nuova lottizzazione, privi di fabbricati, aventi la destinazione urbanistica così come da C.D.U. - Lotto individuato all'art. 7 in "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" ai sensi del RUE vigente.

Situati in Via Volpaccino ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Faenza - foglio 175.

Il prezzo di vendita richiesto è pari ad Euro 298.000,00 per ogni lotto.

➤ Parametri di stima per la comparazione:

- Superficie fondiaria edificabile	Sf	636,00 mq
- Indice di fabbricabilità	IF	2,83 mc/mq
- Volume edificabile	Vol.	1800,00 mc

L'attività di analisi eseguita utilizzando il metodo sintetico-comparativo, ha



rilevato l'incidenza del costo del terreno per aree urbanizzate, utilizzando sempre il parametro della Superficie Fondiaria (Sf), per un importo indicativo pari ad 235 €/mq, per aree direttamente comparabili a quelle oggetto di intervento per caratteristiche intrinseche di destinazione urbanistica.

Per una corretta comparabilità tra parametri utilizzati per la stima, al fine di ricondurre il valore ad un importo simile a quello corrispondente con le medesime caratteristiche intrinseche, deve essere applicato un coefficiente di "riduzione", denominato "coefficiente di aggiustamento" determinato con un indice pari a 0,75; la riduzione del valore è generata dalla minore appetibilità per le diverse caratteristiche intrinseche rispetto alle aree oggetto di procedura, quali in particolare: inferiore Superficie Fondiaria, dotazione delle opere di urbanizzazione e disponibilità immediata per il "pronto vendita".

L'applicazione del "coefficiente di aggiustamento" consente quindi di determinare l'incidenza del costo del terreno per aree non dotate di opere di urbanizzazione, utilizzando sempre il parametro della Superficie Fondiaria (Sf), ad un **importo indicativo pari ad 176,25 €/mq**, per aree direttamente comparabili a quelle oggetto di intervento per caratteristiche intrinseche di destinazione urbanistica.

F – Valore di trasformazione

Al fine di ottenere un parametro comparabile utile, alla stima del valore del bene, direttamente riconnesso all'attuale andamento del mercato immobiliare, per cespiti simili per caratteristiche intrinseche e di vicinanza, si procede nel presente paragrafo alla determinazione del più probabile



valore di mercato del terreno edificabile, quindi della Superficie Fondiaria espressa in Mq, così come non dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, tale da rendere “realizzabile” il completamento delle opere e l’edificazione dei fabbricati, da parte del “Soggetto Attuatore” che andrà ad aggiudicarsi l’asta immobiliare della presente procedura esecutiva.

L’individuazione del massimo costo del terreno edificabile (Sf) per il quale il soggetto attuatore può ragionevolmente e con i consueti rischi d’impresa, riuscire a realizzare e completare l’edificazione del comparto urbanistico, è ottenuta mediante il calcolo economico del tipo “Studio di Fattibilità” partendo dal risultato finale dell’intera operazione immobiliare, quindi dal più probabile importo economico realizzato con le vendite delle unità immobiliari edificate, decurtato di tutti gli oneri sostenuti durante l’operazione.

I parametri ed i dati utilizzati, desunti dalle precedenti analisi così come sopra riportate, consistono in:

- Superficie Fondiaria totale dei lotti in oggetto;
- Indice di Fabbricabilità (I.F. ottenuto dai dati del P.P.);
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf ottenuto dai dati del P.P.);
- Volume edificabile (Vmax) dei fabbricati;
- Superficie Utile Lorda (Sul) delle unità immobiliari residenziali;
- Costo necessario al completamento delle opere di urbanizzazione;
- Costo edile medio per la realizzazione dei fabbricati;
- Oneri finanziari nel periodo dell’operazione immobiliare;
- Quota percentuale per l’utile di impresa (valore minimo);



- Importo economico di realizzo delle vendite delle U.I.

L'analisi economica eseguita utilizzando importi variabili tra i valori minimi e i valori massimi, ha quindi determinato il più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto della presente tra:

- Valore minimo pari ad Euro 120,00 al mq di Superficie Fondiaria;
- Valore massimo pari ad Euro 160,00 al mq di Superficie Fondiaria.

A parere della scrivente l'acquisizione dei comparti urbanistici da parte del Soggetto Attuatore, ottenuta corrispondendo importi economici ricompresi tra i due valori come sopra indicati, permette la realizzazione delle opere previste dal progetto del Piano Particolareggiato.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

Il volume edificabile, così come indicato nelle tabelle contenute nelle modalità per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferite all'Atto di C.C. n. XXX/XX del XX/XX/20XX (volume che può aumentare in caso di premialità), è il seguente:

Lotto 73a - comparto 4 - SF 2.341 mq - Volume edificabile ca. mc 6.128

Lotto 73b - comparto 5 - SF 697 mq - Volume edificabile ca. mc 3.406

Lotto 73c - comparto 6 - SF 1.396 mq - Volume edificabile ca. mc 4.404

Lotto 73d - comparto 7 - SF 2.341 mq - Volume edificabile ca. mc 2.611

Lotto 73e - comparto 8 - SF 1.400 mq - Volume edificabile ca. mc 5.069

Lotto 73f - comparto 9 - SF 2.142 mq - Volume edificabile ca. mc 6.811

Lotto 73g - comparto 10 - SF 956 mq - Volume edificabile ca. mc 2.941

Totale Superficie fondiaria ca. mq 9.901,00

Totale Volume edificabile ca. mc 31.370,00



* * *

STIMA DEL BENE

Trattasi quindi di piena proprietà di aree di terreno edificabile facenti parte di porzione di Piano Particolareggiato che prevede lo sviluppo di un centro residenziale che sorge in una zona periferica del centro abitato di Faenza, denominato “Quartiere S. Rocco” e posto all’interno del Quartiere Centro Nord. I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in nr. 7 lotti di terreno edificabile attualmente non dotati di opere di urbanizzazione ed in stato di completo abbandono.

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede quindi alla determinazione del valore di stima dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, tenendo sempre presente alcuni aspetti dell’attuale situazione del mercato immobiliare, ove le diverse “fasi di mercato” (stagnazione, ripresa, euforica, caduta) influenzano pesantemente il valore di un determinato bene in un determinato momento e che l’elemento determinante alla formazione del valore, è in ogni modo “lo scopo” per il quale esso viene determinato.

Nel caso della presente stima, il valore sarà finalizzato per il “buon fine” della procedura esecutiva, quindi tenderà ad un importo economico tale da rendere attuabile il completamento della lottizzazione.

Nella stima del bene si è adottato un procedimento diretto utilizzando valori desunti da fonti d’informazione ufficiali, elaborati con coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, comparandoli con valori di terreni aventi analoga tipologia e collocate nella stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo.

In particolare si è proceduto all’analisi dei valori, tenendo conto della



perdurante contrazione del mercato immobiliare relativo alle aree edificabili, ricercando aree aventi caratteristiche analoghe a quella in oggetto, in particolare ubicate in ambito urbano consolidato e con simile percentuale di incidenza della capacità edificatoria e degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso di comparazione con aree edificabili situate in zone consolidate della città.

Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima, sono desunte dalle valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione, sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del settore economico edilizio, destinazione, mercato immobiliare.

Le risultanze dell'analisi così come esposta, in particolare utilizzando i processi di valutazione contenuti nei precedenti paragrafi dal punto A al punto F, ricompresi nel capitolo "Determinazione dei Parametri di Stima", hanno consentito di stabilire il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto, per un importo del terreno non urbanizzato calcolato utilizzando le quantità della Superficie Fondiaria, pari a circa 145,00 €/mq

Si riporta come segue l'elenco dei valori di stima dei singoli comparti urbanistici oggetto di procedura esecutiva.

VALORE DEI CESPITI

Lotto 73a - comparto 4	€ 339.445,00
Lotto 73b - comparto 5	€ 101.065,00
Lotto 73c - comparto 6	€ 202.420,00
Lotto 73d - comparto 7	€ 140.505,00



Lotto 73e - comparto 8 € 203.000,00

Lotto 73f - comparto 9 € 310.590,00

Lotto 73g - comparto 10 € 138.620,00

VALORE DELL'INTERO BENE € 1.435.645,00

(euro un milione e quattrocentotrentacinquemilaseicentoquarantacinque/00)

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

- deprezzamento applicato al lotto 73a - comparto 4 e al lotto 73g - comparto 10, attualmente in stato di abbandono, dovuto ai costi necessari alle rimozioni e/o al ripristino delle opere edili presenti, verrà operata una detrazione del 8% del valore.

- Ripristino e bonifica ambientale per la messa in sicurezza dell'intera area, attualmente in stato di abbandono, verrà operata una detrazione del 5% del valore.

- 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 € 1.110.271,00

ARROTONDATO A € 1.110.000,00

(euro un milione e centodiecimila/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, 19/01/2024

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

R - Estratto di mappa

73B - Visura Storica Fgl. 117, part. 515

73C - Visura Storica Fgl. 117, part. 516

73D - Visura Storica Fgl. 117, part. 517

73E - Visura Storica Fgl. 117, part. 518

73F - Visura Storica Fgl. 117, part. 519

73G - Visura Storica Fgl. 117, part. 520

73H - Visura Storica Fgl. 117, part. 521

73I - Permesso di Costruire nr 121 del 2014 (comparto 4)

73J - SCIA in Variante PG 10471/2015 (comparto 4)

73K - SCIA in Variante PG 19126/2015 (comparto 4)

73L - Revoca titoli abilitativi (comparto 4)

73M- Permesso di Costruire nr 122 del 2014 (comparto 5)

73N - SCIA in Variante PG 21074/2015 (comparto 5)

73O - Revoca titoli abilitativi (comparto 5)



73P- Permesso di Costruire nr 73 del 2010 (comparto 10)

73Q - Richiesta proroga validità PdC 73/2010 (comparto 10)

73R - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

