



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



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



🌟



- ALLEGATO A -



DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI



Ravenna, il 19/01/2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

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)), [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)), [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)), [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)), [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)), [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)), [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)), [Lotto 73g -

comparto 10].

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

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.

* * *

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;

- 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;

- **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;

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;

- 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;

- 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;

- 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.

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;

- **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;

- **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.**

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;**
- **2) Richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori relativi al PdC XX/20XX, concessa fino alla data del 17/05/2015.**

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,

rilasciato dal Comune di Faenza, a seguito della richiesta inoltrata dalla

scrivente in data 17/10/2023 Prot. n. XXXXXX/20XX.

* * *

DICHIARAZIONE AGIBILITA'

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

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

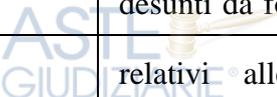
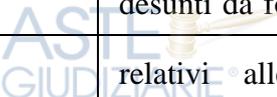
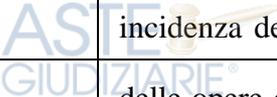
A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, esaminati i riscontri ricevuti, sui cespiti pignorati non risultano attualmente gravare contratti di locazione.

* * *

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

| | | |
|--|---|---|
| |  <p>determinato momento e che l'elemento determinante alla formazione del</p> | |
| | <p>valore, è in ogni modo “lo scopo” per il quale esso viene determinato.</p> | |
| | <p>Nel caso della presente stima, il valore sarà finalizzato per il “buon fine”</p> | |
| | <p>della procedura esecutiva, quindi tenderà ad un importo economico tale da</p> |  |
| | <p>rendere attuabile il completamento della lottizzazione.</p> | |
| | <p>Nella stima del bene si è adottato un procedimento diretto utilizzando valori</p> | |
| | <p>desunti da fonti d'informazione ufficiali, elaborati con coefficienti correttivi</p> | |
| | <p>relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti,</p> |  |
| | <p>comparandoli con valori di terreni aventi analoga tipologia e collocate nella</p> | |
| | <p>stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo.</p> | |
| | <p>In particolare si è proceduto all'analisi dei valori, tenendo conto della</p> |  |
| | <p>perdurante contrazione del mercato immobiliare relativo alle aree edificabili,</p> |  |
| | <p>ricercando aree aventi caratteristiche analoghe a quella in oggetto, in</p> | |
| | <p>particolare ubicate in ambito urbano consolidato e con simile percentuale di</p> | |
| | <p>incidenza della capacità edificatoria e degli oneri relativi alla realizzazione</p> |  |
| | <p>delle opere di urbanizzazione, nel caso di comparazione con aree edificabili</p> |  |
| | <p>situate in zone consolidate della città.</p> | |
| | <p>Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima, sono desunte dalle</p> | |
| | <p>valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori</p> |  |
| | <p>del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti</p> |  |
| | <p>compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione,</p> | |
| | <p>sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del</p> |  |
| | <p>settore economico edilizio, destinazione, mercato immobiliare.</p> |  |
| | <p>Le risultanze dell'analisi così come esposta, in particolare utilizzando i</p> | |
| | <p>processi di valutazione contenuti nei precedenti paragrafi dal punto A al</p> | |

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







