TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. …….

*** * ***

N. 110/2025 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 25.02.2026

Promosso da:

Ore 11.00

……

PERIZIA

contro

ANONIMA

…….

*** * ***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di RUSSI (Codice H642) Catasto dei Fabbricati

In ditta a:

-……..nata in Marocco il 21.04.1988 C.F…….. proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e …….. nato in MAROCCO il 17.10.1982 C.F…….. proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni

-Foglio 36-Particella 40 subalterno 17, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.17-sup.cat. 19 mq.-Rendita €.57,07-via NALDI n… Piano T.

-Foglio 36-Particella 40 subalterno 20, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, sup.cat.Totale: 121 mq, Totale escluse aree scoperte: 119 mq. Rendita Euro 335,70- via NALDI n… Piano T-1

Il tutto insistente su:

-C.T. Foglio 36 Particella 40**,** Ente Urbano mq. 510

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

E da elaborato planimetrico: Fg.36 particella 40 **Sub.13**-BCNC (=CORTE ai sub.17-20), **sub.23** -BCNC (=CORTE, PASSAGGIO) al sub.17,20,21,25 GRAFFATO AL MAPP.780 E MAPP.595 SUB.4.

***

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà pari ad ½ di u.i., a destinazione abitativa e servizi porzioni di fabbricato, poste al piano terra e primo, 2 piccole porzioni di corte esclusiva**,** oltre alle parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili, il tutto ubicato in Comune di Russi (RA), frazione San Pancrazio via Naldi n….

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

ABITAZIONE PIANO TERRA – Sub 20

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56;
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68;
- portico => mq. 6,84;

oltre alle 2 piccole corti;

- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17

- garage P.T.=> mq. 18,44

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il portico sarà computato per 1/4 mentre i locali di servizio e garage ad 1/2 con le seguenti risultanze:

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56x1/1=	mq.	109,56
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68x1/2=	mq.	10,34
- portico => mq. 6,84x1/4=	mq.	1,71

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17

P.T.=> mq. 18,44x1/2= mq. 9,22

per un Totale Superficie commerciale convenzionale pari a mq 130,83

oltre alle 2 piccole corti e parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili.

***

CONFINI

Le unità immobiliari trattate confinano con ragioni Tassinari …… su più lati, B.C.N.C, via Naldi, salvo altri se ve ne sono.

***

PROPRIETA'

In ditta a:

-……..**nata in Marocco il 21.04.1988 C.F…….. proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni** e …….. nato in MAROCCO il 17.10.1982 C.F…….. proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni

***

DESCRIZIONE DEL BENE

Proprietà pari ad ½ di u.i., a destinazione abitativa e servizi, porzioni di fabbricato, poste al piano terra e primo, 2 piccole porzioni di corte esclusiva**,** oltre alle parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili (=Corte ai sub.17-20), il tutto ubicato in Comune di Russi (RA), frazione San Pancrazio via Naldi n….

L'accesso ai fabbricati in oggetto avviene, tramite un corte (=passaggio comune), dalla via Naldi.

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

Le unità immobiliari trattate sono parte integrante di un complesso immobiliare ad uso residenziale e servizi.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura si vanno di seguito sinteticamente a descrivere per unità immobiliare trattata.

U.I.-Foglio 36-Particella 40 subalterno 20

Trattasi di Unità immobiliare a destinazione residenziale e servizi (=porzione di fabbricato in corpo staccato rispetto a quello principale) sviluppato al P.T./1.

ABITAZIONE

Composizione catastale: P.T. ingresso, cucina, antibagno e bagno, soggiorno/pranzo vano scala di accesso al P.1 disimpegno due letto e piccola corte esclusiva.

P.T.-Internamente, paramenti murari e soffitti risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione risulta in ceramica e graniglia.

In materiale ceramico risultano altresì i rivestimenti della cucina e del locale igienico.

Gli esterni (=finestre) sono in legno e vetro semplice con scuretti e inferriate (=al piano terra). Le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre la porta di ingresso è in legno e vetro con persiana esterna di protezione.

P.1- La scala di accesso al piano è in marmo e graniglia. Internamente, paramenti murari e soffitti risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione è in parquet legno.

Gli esterni (=finestre) sono in legno e vetro semplice con persiane esterne

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

anch’esse in legno. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.	
Il riscaldamento avviene tramite una caldaia posta in cucina (=P.T.) e	
termosifoni in ghisa. Le utenze sono presenti.	
Gli impianti tecnologici tutti sono comunque da verificarsi in ordine alla	
conformità alle vigenti norme in materia ed al corretto funzionamento.	
Precario lo stato di manutenzione e conservazione generale	
SERVIZI	
Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione servizi (=in corpo staccato	
rispetto a quello principale) sviluppato al P.T. della seguente composizione	
catastale: servizio, portico, corte, servizio, cantina, ripostiglio. Si precisa che	
sia la corte che il portico sono coperti con tetto in pannelli sandwich e	
struttura leggera in legno, con tamponamento sul lato esterno in polistirolo.	
Le pareti interne, a seconda dei locali, sono intonacate ed allo stato grezzo.	
Gli infissi sono in metallo e legno; i pavimenti in cemento e ceramica. Il	
riscaldamento non è presente; le utenze sono presenti (=luce e acqua)	
Gli impianti tecnologici tutti sono comunque da verificarsi in ordine alla	
conformità alle vigenti norme in materia ed al corretto funzionamento.	
Pessimo lo stato di manutenzione e conservazione generale.	
U.I.-GARAGE Foglio 36-Particella 40 subalterno 17	
Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione garage, corpo staccato	
rispetto a quello principale, sviluppato al P.T. della seguente composizione	
interna catastale: unico locale autorimessa.	
La porta di ingresso è ad un’anta in metallo con pavimento in ceramica muri	
intonacati e verniciati; è stato ricavato un locale w.c. (=privo di permesso	
edilizio) con pavimento e rivestimento in ceramica; è presente un boiler per	

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

l'acqua calda.

Pessimo lo stato di manutenzione e conservazione generale.

***

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

ABITAZIONE PIANO TERRA – Sub 20

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56;
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68;
- portico => mq. 6,84;

oltre alle 2 piccole corti;

- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17

- garage P.T.=> mq. 18,44

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il portico sarà computato per 1/4 mentre i locali di servizio e garage ad 1/2 con le seguenti risultanze:

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56x1/1=	mq.	109,56
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68x1/2=	mq.	10,34
- portico => mq. 6,84x1/4=	mq.	1,71

- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17

P.T.=> mq. 18,44x1/2=	mq.	9,22

per un Totale Superficie commerciale convenzionale pari a mq 130,83

oltre alle 2 piccole corti e parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili.

***

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Russi in riferimento al bene immobile trattato, sono emersi i procedimenti edilizi di seguito riportati:

- Concessione edilizia in sanatoria del 14.01.1994 prot.n.7110/86 Pos.1480
- Concessione-autorizzazione edilizia in sanatoria del 28.02.1995 P.G.1440 Pos.48/95-S
- DIA prot.3794 del 23.5.1996
- Certificato di conformità con sopralluogo del 26.10.1996 Prot.3794/96 pos.130/96 Reg.DS n.364/96 del 9.11.1996;

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontra per le porzioni di fabbricato in oggetto le difformità che si vanno di seguito ad elencare in maniera indicativa e non esaustiva.

ABITAZIONE PIANO TERRA – Sub 20

- -le due finestre dei locali cucina e soggiorno, che si affacciano sul cortile, risultano di dimensioni cm.85 larghezza e cm.135 di altezza anziché quanto riportato, nella Concessione edilizia in sanatoria del 14.01.1994 prot.n.7110/86 Pos.1480, cm.80x140;
- -la porta di ingresso rilevata cm.109x238 anziché, da Concessione edilizia in sanatoria del 14.01.1994 prot.n.7110/86 Pos.1480, cm.115x250

ABITAZIONE PIANO PRIMO– Sub 20

Il piano primo appare sostanzialmente conforme a quanto riportato nella concessione in sanatoria ad eccezione della larghezza della camera letto rilevata cm.443 anziché cm.460 in progetto;

-le quote complessive dell' u.i. in oggetto P.T./1 rientrano nelle tolleranze

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

costruttive previste (di cui al D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004);

SERVIZI

Lo stato legittimo risulta dalla sanatoria e dalla DIA prot.3794 del 23.5.1996.

Le difformità rilevate sono risultate le seguenti: realizzazione di due aperture di collegamento con il sub.17 (di cui al punto precedente); trasformazione di finestra in porta per accedere alla corte; il portico è stato tamponato su lato di affaccio strada con un portone in lamiera: la corte è stata coperta con pannelli sandwich e struttura leggera in legno in continuità con la copertura del portico; si è rilevata inoltre una cotrosoffittatura nel locale servizio adiacente al garage;

Si precisa inoltre che le quote complessive dei servizi in oggetto rientrano nelle tolleranze costruttive previste (di cui al D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004);

- **AUTORIMESSA SUB.17** Lo stato legittimo del garage e dei servizi è dato dalla concessione in sanatoria e DIA prot.3794 del 23.5.1996.

Da rilievo effettuato si sono rilevate le seguenti difformità:

-creazione w.c. con struttura in muratura; è stata parzialmente tamponata la porta di accesso e sono state aperte due porte di collegamento ai servizi limitrofi di cui al sub.20; si è rilevata inoltre la realizzazione di controsoffittatura.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti **l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85**

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

e successive modificazioni, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi**.

Si specifica, che essendo le u.i. oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Detto ciò, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene trattato,

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

si ritiene che la regolarizzazione delle opere non conformi o l'eventuale rimessa in pristino, possa essere stimato per un costo in via del tutto indicativo ed ipotetico di **€ 10.000** comprensivo di oneri di legge (escluse eventuali sanzioni e/o diritti).

In ultimo, si specifica, che le planimetrie catastali per le suesposte difformità non risultano correttamente redatte.

***

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

***

PROVENIENZA

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 12,01.2026)

Provenienza ventennale:

-I Suddetti immobili sono di proprietà dei coniugi ……. nata in Marocco il 21.04.1988 C.F…….. e …….. nato in MAROCCO il 17.10.1982 C.F…….. per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, a loro pervenuti per acquisto degli immobili in oggetto da ……..., nata a Lugo il 16.12.1980 e da …… nato a Ravenna il 09.05.1973, in virtù di atto di compravendita per notar GIGANTI …… del 4.10.2006, rep.44679/14281, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna addì 10.10.2006 ai nn.25858/15532;

-ai suindicati …….. gli immobili riportati al catasto

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

fabbricati Fg.36 p.lla 40 sub.13 e sub.17, e Fg.36 p.lla 40 sub.16 graffato al Fg.36 p.lla 595 sub.3 sono pervenuti per acquisto da …….. nata a Russi il 5.11.1921, in virtù di atto di compravendita per notar GENTILINI ……. del 9.4.2002, rep.8888, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna addì 12.04.2002 ai nn.8059/5115;

***

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 12.01.2026)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno forma i oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-**verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 12.09.2025 ai nn.18247/13156 emesso dal Tribunale di Ravenna e notificato il 09.08.2025 contro ……. nata in Marocco il 21.04.1988 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ a favore ……. con sede in Conegliano gravante sugli immobili in oggetto.

-**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Ravenna il 10.10.2006 ai nn.25859/5735 atto notarile pubblico per notar Giganti …… (LUGO) del 4.10.2006, rep.44680/14282, per Euro 260.000,00 a garanzia di Euro 130.000,00 contro ……. nata in Marocco il 21.04.1988 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ e …….. nato in MAROCCO il 17.10.1982 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ a favore …… con sede a ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

-In data 04.12.2025 alle ore 16,00 *il custode dott……e, unitamente al suo ausiliario geom……, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, nessuno si è presentato per permettere l'ispezione dei luoghi.* **(vedasi verbale).**

-In data 07.01.2026 alle ore 14,30 *il custode dott……, unitamente al suo ausiliario geom……, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, nessuno si è presentato per permettere l'ispezione dei luoghi. E' in corso una procedura di esecuzione forzata…. L'immobile si presenta sempre in stato di abbandono, le finestre, seppur munite di inferriate sono aperte e al piano primo ci sono anche alcuni vetri che risultano rotti. Il vicino di casa riferisce che non si vede più nessuno da tanto tempo; nel cortile sono posizionati dei mezzi targati abbandonati per i quali si verificherà la proprietà e l'eventuale sussistenza di fermi amministrativi. E' stata affissa alla porta di ingresso un'ulteriore comunicazione per informare gli eventuali occupanti che si provvederà a relazionare al GE richiedendo l'autorizzazione per l'accesso forzato e la messa in sicurezza del fabbricato.* **(vedasi verbale).**

-In data 15.01.2026 alle ore 15,00 *il custode dott……, unitamente al suo ausiliario geom……, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione. In virtù di provvedimento del GE emesso in data 12.01.2026, in data odierna è stato effettuato l'accesso forzato al fine di eseguire il sopralluogo presso gli immobili pignorati; di conseguenza sono state sostituite le serrature di accesso e messo in sicurezza l'immobile che presentava diverse finestre aperte. All'interno sono presenti beni estranei alla procedura esecutiva di cui si allegano fotografie. Il CTU p.a. Gianluigi*

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

Vecchi è stato messo nelle condizioni di svolgere il proprio mandato. **(vedasi verbale).**

In data 21.01.2026 alle ore 09,00 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetti di esecuzione al fine di poter effettuare il sopralluogo necessario, con misurazione interna dei locali usando strumentazione idonea, per completare la relazione tecnica.

***

INFORMAZIONI GENERALI

(A) Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Russi in data 10/11/2025 come da certificato di residenza allegato, si è appurato che:

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal comune di Novara

Certifica che nell'Anagrafe Nazionale della popolazione residente:

Cognome …….

Nome ……..

Risulta nata il 21.04.1988 in COOPERATIVE EL ISLAH TAMELELT ZEMBRANE (MAROCCO)

Atto N.55 parte II Serie B - anno 2016 - Comune di Russi (RA) –

(C.F. …….)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA ……..

Comune di ……..

(B) Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Russi in data 10.11.2025 come da certificato allegato, si è appurato che:

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

DA ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art.106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n.396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

Del comune di Russi al N.21 P.2 S. C anno 2016 risulta che

Il giorno 13 del mese di Gennaio dell'anno 2004 alle ore 10.00

Hanno contratto matrimonio in EL KELAA DES SRAGHNA-MAROCCO

……..

e

……

ANNOTAZIONI

Con sentenza del Tribunale di EL KELAA DES SRAGHNA n.82172021 in data 23.06.2021, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Russi n.40 P.2 S. C anno 2022 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

© Da interrogazione effettuata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ravenna in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati gravanti gli immobili oggetto di relazione si è avuta la seguente risposta:

Oggetto: es. imm.nr.110/2025 Richiesta locazioni/comodati in corso

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 10 nov.2025 ed acquisita con prot.nr.118038 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere relativi all'immobile sito in Russi-g.36 part.40 sub.17-20

Di cui sono proprietario i signori …… Visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema informativo

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

Il controllo è stato effettuato dall'anno 2006-data di acquisto dell'immobile indicato.

D) Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

E) Da informazioni assunte presso uno studio notarile il bene non è soggetto ad IVA.

F) La relazione notarile ali atti presenta la storia catastale e ipotecaria ventennale completa.

G) il sig. ……(=comproprietario per la quota di ½) allo stato risulta irreperibile e da indagini svolte presso il comune di Russi probabilmente residente in Marocco.

****

STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I., agenzie immobiliari operanti nel settore e atti di compravendita), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), considerata altresì la necessità di realizzazione di opere edili finalizzate alla

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

regolarizzazione dello stesso e che trattasi di <u>beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue</u>:

<u>Proprietà pari ad ½ di u.i., a destinazione abitativa e servizi porzioni di fabbricato,</u> poste al piano terra e primo, 2 piccole porzioni di corte esclusiva**,** oltre alle parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili, il tutto ubicato in Comune di Russi (RA), frazione San Pancrazio via Naldi n….

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

<u>ABITAZIONE PIANO TERRA – Sub 20</u>

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56;
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68;
- portico => mq. 6,84;

oltre alle 2 piccole corti;

<u>- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17</u>

- garage P.T.=> mq. 18,44

Si precisa, che ai fini del calcolo della <u>superficie convenzionale</u>, il portico sarà computato per 1/4 mentre i locali di servizio e garage ad 1/2 con le seguenti risultanze:

- Locali principali P.T./1 => mq. 109,56x1/1=	mq.	109,56
- locali di servizio P.T.=> mq. 20,68x1/2=	mq.	10,34
- portico => mq. 6,84x1/4=	mq.	1,71

<u>- Garage Foglio 36-Particella 40 subalterno 17</u>

P.T.=> mq. 18,44x1/2=	mq.	9,22

per un Totale Superficie commerciale convenzionale pari a mq 130,83

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9

oltre alle 2 piccole corti e parti comuni per legge e destinazione e beni comuni non censibili.

Valore quota di proprietà pari ad 1/2=€.37.000,00 (=€.trentasettemila/00)

***

Firmato Da: VECCHI GIANLUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2697c9