

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ....

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 67/2023

*promosso da*

R.G. ESEC.

.....

**ALLEGATO "A"**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*contro*

.....

**C.T.U. .. ... ..**

\*\*\*

**Identificazione catastale**

I cespiti pignorati si trovano in **Comune di Cervia (RA) - frazione Montaletto** - al **Civ. 12/d** della **Via Bigatta** e risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Fg. 88 M. 172 Sub. 32** - piano S1-T-1-2 - Cat. **A/3** - Cl. 2 - 3,5 vani - Sup. Cat. mq. 67 - Tot. escluse aree scoperte mq. 57 - R.C. € 352,48.
- **Fg. 88 M. 172 Sub. 5** - piano S1 - Cat. **C/6** - Cl. 3 - Consistenza mq. 12 - Sup. Cat. mq. 14 - R.C. € 74,37.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune - **Fg. 88 - M. 172** - ente urbano di mq. 1.646,00.

\*\*\*

Dal relativo certificato catastale aggiornato al 20.10.2023 e qui unito in **doc. 2**, i beni in stima sopra riportati risultano intestati come segue:

- ..... nato a ..... (....) il ..... - c.f. .... per

*l'intera quota di proprietà.*

\*\*\*



### **Accatastamento**

Le unità immobiliari in esame risultano **accatastate** giusto le planimetrie ritirate dall'Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna ed unite in **doc. 3**; le parti comuni sono invece identificate nell'Elaborato Planimetrico **doc. 4**, sempre agli atti dell'A.d.T.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in esse rappresentato **non si conferma la corrispondenza**, causa le seguenti difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

#### ***Planimetria Sub. 5***

- *Diversa larghezza dell'apertura carrabile del garage e contestuale errata rappresentazione di spalletta muraria;*
- *diversa rappresentazione di nicchie e setti murari.*

#### ***Planimetria Sub. 32***

- *Omessa rappresentazione di gradino nella rampa di scale esterna (piano terra - S1);*
- *omessa rappresentazione di gradino nella rampa di scale interna (piano 1°-sottotetto).*

Le richiamate imprecisioni, come riportato al "paragrafo 3 lettera e) della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09.07.2010 - Prot. n. 36607", rientrano tra le lievi modifiche che non variano il numero dei vani e la loro funzionalità, pertanto non incidendo né modificando la rendita, non comportano la necessità di alcuna variazione catastale.



\*\*\*

### Descrizione dei beni

*vedasi la relazione fotografica (doc. 5).*

I cespiti oggetto di stima sono costituiti da una porzione di edificio abitativo con ingresso indipendente, disposta al primo e secondo piano, con annessa corte pertinenziale, al piano terra, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, il tutto inserito in edificio condominiale denominato "Villa Giada", avente accesso dal civico n. 12/d della Via Bigatta a Cervia (RA), a circa 12 km a Sud dal centro urbano del medesimo Comune in località Montaletto (**foto 1**).

Il complesso edilizio è stato realizzato ex-novo dalla Società ..... a partire dall'anno 2004, per essere poi ultimato nel 2006. La struttura è in cemento armato con solai intermedi in latero cemento, copertura in legno con soprastante manto in tegole portoghesi e lamierati in rame.

L'edificio è dotato di ingresso carrabile e pedonale direttamente dalla Pubblica Via Bigatta e l'accesso alle singole proprietà avviene attraverso corselli comuni pavimentati (**foto 2**).

### Abitazione (Sub.32)

Si sviluppa, come anzidetto, al piano primo e secondo/sottotetto, con accesso dalla corte pertinenziale al piano terra (**foto 3**) attraverso scala esterna in c.a. (**foto 4**) dalla quale si raggiunge un'ampia balconata (**foto 5, 6**).

Il piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura (**foto 7**), da una camera da letto matrimoniale

(foto 8) e dal servizio igienico finestrato, munito di relativo antibagno (foto 9).

Dal soggiorno si diparte la scala di legno in arredo (foto 10), per il raggiungimento del piano superiore nel quale v'è un piccolo disimpegno sul quale sbarca la menzionata scala, un più ampio locale sottotetto finestrato ma privo di altezze abitabili e dunque destinato a servizio (foto 11), oltre ad un piccolo servizio igienico (foto 12) ricavato a seguito della trasformazione di un ripostiglio che, come meglio si dirà nel capitolo relativo alla conformità edilizia, non risulta legittimo né potrà essere regolarizzato causa la mancanza dei requisiti igienico sanitari del locale.

Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dell'angolo cottura e dei servizi igienici che si presentano parzialmente rivestiti in ceramica; i pavimenti sono in ceramica in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, protetti esternamente da scuri in legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo garantito da caldaia murale a gas di rete installata in nicchia all'esterno ed accessibile dal balcone (foto 13); i radiatori sono in acciaio tubolare a colonne; l'impianto elettrico risulta sottotraccia. Per entrambi gli impianti non è stata consegnata la relativa dichiarazione di conformità, tuttavia lo scrivente ne ha reperito copia presso l'archivio del Comune di Cervia pertanto si può confermare che gli stessi sono rispondenti alle vigenti norme

di settore.

Nel complesso l'abitazione si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica nel sottotetto (**foto 14**) e per alcuni assestamenti rilevati sulla scala in c.a. esterna.

La corte di pertinenza all'u.i. si sviluppa in angolo rispetto all'intero edificio condominiale e risulta delimitata da recinzione con rete a maglie metalliche su cordolo prefabbricato in c.a. e completata con siepe sempreverde; la corte si presenta in parte pavimentata in betonella (**foto 15**) ed in parte rifinita con ghiaia (**foto 16**). Da quest'ultima si diparte la scala in c.a. di collegamento con il piano interrato (**foto 17**).

Al piano interrato v'è la cantina pertinenziale (**foto 18**), collegata internamente con l'autorimessa (**foto 19**); quest'ultima è altresì raggiungibile attraverso rampa e corselli carrabili comuni, direttamente dalla pubblica Via Bigatta (**foto 20, 21, 22**). Il piano interrato è altresì raggiungibile dalle parti comuni attraverso passaggio e scala pedonale collegata ai corselli di cui s'è già trattato (**foto 23**).

Entrambi i locali testè menzionati presentano pareti intonacate e tinteggiate a civile nonchè pavimentazioni in battuto di cemento. L'autorimessa è munita di portone basculante in lamiera zincata ad apertura manuale ed è separata dalla cantina da porta REI.

Nel complesso entrambe i locali si presentano in mediocre stato conservativo e per l'autorimessa si rilevano fenomeni di

infiltrazione d'acqua all'estradosso del solaio in  
corrispondenza delle pareti controterra.

\*\*\*

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico  
ricevuto.

Faenza, 31.10.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it