
DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di porzione di fabbricato urbano posto in **Comune di Russi Via Chiesuola n.40**, costituita da **un appartamento sviluppato interamente al piano terra** di vani utili cinque più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

In visura catastale l'intestazione attuale del bene non risulta aggiornata, pertanto il PD dovrà procedere a presentare una voltura catastale per correggere tale dicitura.

Catasto Fabbricati

- **Foglio 20 Mappale 1736 Sub. 6** – Categoria A/4 Classe 3° Consistenza vani 6 - rendita €. 309,87 (abitazione p. terra).

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 09.07.1990 al prot.n. 34441, e precisamente:

- **Mappale 1736 Sub. 3** – B.C.N.C. area cortilizia scoperta e portico p. terra _ comune ai sub. 6, 7, 8, 9, 10;

- **Mappale 1736 Sub. 5** – B.C.N.C. area di sedime fabbricato _ comune ai sub. 6 e 7.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Russi al Foglio 20 Mappale 1736 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 630.

Il bene pignorato risulta l'attuale residenza dell'esecutato.

Dalle verifiche svolte in loco, lo stato attuale dei luoghi appare sostanzialmente in linea con i permessi rilasciati sopraelencati, ad eccezione di alcune difformità che riguardano:

- Realizzazione di cabina armadio all'interno di una delle camere da letto, tramite tramezzatura spessore cm. 10,
- Diversa altezza del locale cottura (nell'elaborato allegato al condono viene indicata

un'altezza media pari a ml. 2.47 mentre attualmente l'altezza è omogenea pari a ml. 2.42),

- Nel locale cottura non è mai stato realizzato il lucernaio indicato nell'elaborato allegato al condono,
- Il locale indicato come "cucina-pranzo" non avendo aperture finestrate utili a garantirne il giusto apporto di illuminazione e di areazione, sarà declassato a locale di servizio (dispensa),

ovviamente fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale di eventuali altre non corrispondenze – si allega uno schizzo di planimetria con indicate le suddette difformità.

Il nuovo proprietario potrà sanare tale irregolarità, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa. La planimetria catastale potrà essere aggiornata nell'ambito della suddetta pratica, così come potrà essere aggiornata contestualmente anche la mappa catastale, in quanto risulta mancante dell'area di sedime del locale cottura.

Non è superfluo sottolineare che quanto sopra riportato, si basa sulla normativa urbanistica oggi vigente, e che non si esclude, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni.

€. 70.000,00 (settantamilaeuro/00) Valore di stima immobile pignorato