

Procedura di esecuzione immobiliare 03/2024

MIAMI SPV SRL

Creditore procedente

Avv. ALDO BISSI E AVV MONICA GIACOMETTI

CONTRO

Debitori eseguiti

G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

OGGETTO: **VARIAZIONE CATASTALE**

relativa a:

- *Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ 65) pt P1 P2 distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98*

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

- *Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*

A seguito dell'avvenuta variazione catastale degli immobili di cui sopra, a firma del geom. Diego Capelletti, di cui si allegano i documenti, vista la suddivisione, si precisa, ai fini della vendita, quanto segue:

1. Lo spazio esterno distinto con il sub.3 sarà comune ad entrambi gli alloggi in quanto su di esso è presente un pozzo comune. Pertanto il sub.4 avrà la servitù di passo sulla porzione di corte (sub.5) più prossima a tale terreno transitando sulla scalinata.
2. Il locale caldaia individuato con il sub.6 dovrà essere comune ad entrambi gli alloggi. Pertanto il sub.5 avrà il diritto di passaggio per raggiungere tale locale dalla scala più prossima al locale caldaia stesso
3. Il sub.1 rappresenta il posto auto asservito al sub.5 (vedasi atto di asservimento) e sarà gravato da servitù di passo carrabile verso il sub.2 (altrimenti inaccessibile dal punto di vista carrabile).
4. Il sub.2 rappresenta l'area asservita (vedasi atto di asservimento) a favore dell'alloggio a piano terreno (sub.4). L'area avrebbe dovuto essere un posto auto che però non è mai stato realizzato: allo stato attuale tale porzione è trattata come parte del giardino: quindi ora è stata censita come f1 (area urbana) e non come C/6 (posto auto). Nel caso di cambio d'uso, sarà quindi

necessario effettuare le relative opere edili e ottenere la relativa autorizzazione edilizia.

5. Per raggiungere il sub.5 sarà necessario garantire una servitù di passo dall'accesso principale sino alla scalinata che porta alla quota del piano primo.
6. Dal rilievo effettuato rispetto a quanto autorizzato dal Comune si sono riscontrate alcune lievi difformità interne, ma non sostanziali. Ad es. la presenza di una zona di cottura al piano secondo (sottotetto) non è stata indicata catastalmente in quanto la cucina vera e propria è già presente al piano primo della stessa unità abitativa. (in sede di compravendita dovrà essere rimossa o in seguito regolarizzata dal punto di vista edilizio mediante una semplice pratica CILA)
7. L'intercapedine a piano terreno rimane in proprietà al sub.4,
8. L'atto di asservimento dei due posti auto precisa che gli stessi non possono essere ceduti autonomamente ma seguono la proprietà degli alloggi.
9. In ultimo il mappale 97 esterno al mappale 98 è un area comune a terzi e dove i titolari del mappale 98 hanno diritto di passaggio.

Chiavari, li 02/12/2024

Arch. Martina Zappettini



Firmato digitalmente da
Martina Zappettini

O = Ordine
Architetti di Genova
C = IT