

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (ora KNICKS SPV SRL)**

N° Gen. Rep. **48/2024**

Comune di Borgorose (Ri): Via Difesa 15 (Catastalmente via di Spedino snc) - Spedino - Borgorose (Ri)
- 02021

Lotto 1: Abitazione di tipo economico [A3] – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare. L'appartamento di circa 70 mq netti si compone di un comodo soggiorno, cucina, due camere e due bagni, oltre ad una superficie esterna di circa 34 mq distribuita tra un balcone e un'area a terrazzo. Completa la proprietà un garage con cantina di complessivi 24 mq netti.

Identificato al catasto Fabbricati:

- **foglio 69, particella 365, subalterno 10**, indirizzo Via di Spedino snc, piano 1, comune Borgorose, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 284,05

Confini: Il bene confina con il sub 11, con il sub 22 e spazi comuni.

- **foglio 69, particella 365, subalterno 18**, indirizzo Via di Spedino snc, piano S1, comune Borgorose, categoria C/6, classe 14, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 42,76

Confini: Il bene confina col sub 17, con spazi comuni e con la via di accesso.

Il bene è attualmente libero

Regolarità urbanistico-edilizia:

Relativamente al bene p.IIa 365 sub 10 - Abitazione di tipo economico [A3] rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 12/12/2000, nello stato rilevato l'appartamento oggetto di valutazione risulta al piano primo anziché al piano rialzato, e non risulta il frazionamento che ha attualmente separato, allo stesso piano, il sub 10 dal sub 11. Risultano difformità nella distribuzione degli spazi interni e anche nell'area a terrazzo di pertinenza del bene. Risulta un volume realizzato parte in muratura e parte in pannelli lignei sull'area a terrazzo che andrà demolito.

Relativamente al bene p.IIa 365 sub 18 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] rispetto all'ultimo titolo edilizio, DIA prot. 1088 del 12/02/2003, non è stata realizzata la separazione tra le diverse proprietà, mentre è stata realizzata la tramezzatura che separa il garage dalla cantina.

Regolarizzabili mediante: Per l'abitazione (Sub 10) occorre procedere alla definizione della pratica di condono L.724/1994 (Prat. 266 prot. 2553) provvedendo al ripristino dell'ultimo stato assentito per le opere che non potranno essere sanate. Per i locali garage e cantina (sub 18) occorre procedere con una pratica a sanatoria per le variazioni interne realizzate.

Si rimanda all'elaborato peritale e agli allegati per precisazioni in merito alla regolarizzazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Relativamente al bene p.IIa 365 sub 10 - Abitazione di tipo economico [A3]

Rispetto alle planimetrie catastali lo stato rilevato mostra delle difformità sia nella distribuzione degli spazi interni che all'esterno.

Relativamente al bene p.IIa 365 sub 18 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Rispetto alla planimetria catastale risulta realizzato un tramezzo che separa la cantina dal garage, mentre non risulta la tamponatura a separazione dal sub 17.

Regolarizzabili mediante: A seguito degli esiti delle pratiche edilizie necessarie per acquisire la conformità edilizia/urbanistica, occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale dei beni come eventualmente autorizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 50.567,82