



BOZZETTO DESCRITTIVO



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DO VALUE SPA**

contro: **Pace Simona**

N° Gen. Rep. 23/2025

SITO IN FARA SABINA (RI) PIAZZA DELLA MADONNA N.26,

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A4]

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITATIVO CON PORTICO ALL'INGRESSO E CANTINA ADIACENTE, POSTA AL PIANO TERRA E PRIMO.

ALL'IMMOBILE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN PORTICO, ALL'INGRESSO E' POSTA UNA CUCINA (IN CATASTO RIPORTATA COME CANTINA), DOVE PORTA AD UN SALONE CON CAMINO, E UNA CAMERA CON BAGNO INTERNO, ATTRAVERSO SCALE INTERNE POSTE NEL SALONE (ALL'ORIGINE ERANO SCALE ESTERNE OGGI COPERTE A DA TETTO E VETRATE) SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE DOVE CI SONO TRE CAMERE E DUE BAGNI, LA CANTINA SI TROVA IN UN FABBRICATO ADIACENTE IL CORPO PRINCIPALE.

L'ABITAZIONE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI DELL'ABITAZIONE SONO CIRCA 117, I METRI QUADRATI LORDI DEL GARAGE SONO CIRCA 18.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 22 PARTICELLA 124 (GRAFFATA) 125 SUB 8, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 6 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 117 MQ E RENDITA EURO 254,10;

LA CANTINA E' CENSITA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 22 PARTICELLA 125 SUB 4, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 14 MQ., SUPERFICIE CATASTALE 18 MQ E RENDITA EURO 18,08;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 124, 129, 191 E STRADA COMUNALE.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

IN SEDE DI SOPRALLUOGO, DAL CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE REGOLARMENTE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO, SONO EMERSE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

RICONFIGURAZIONE ZONA GIORNO:

IL VANO ORIGINARIAMENTE CENSITO COME "CUCINA" RISULTA ATTUALMENTE DESTINATO A SOGGIORNO. SI RILEVA L'ABBATTIMENTO DELLE PARETI DIVISORIE DEL PREESISTENTE DISIMPEGNO; DI CONSEGUENZA, L'ACCESSO PRINCIPALE È STATO MURATO E IL RELATIVO SPAZIO È STATO INGLOBATO NELL'AMBIENTE UNICO.

MODIFICHE PROSPETTICHE: ALL'INTERNO DEL SUDDETTO SOGGIORNO, È STATA RILEVATA LA TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA-FINESTRA, MODIFICANDO IL PROSPETTO DELL'IMMOBILE.

AMPLIAMENTI E PORTICATI: È STATA REALIZZATA UNA COPERTURA ESTERNA PERMANENTE CHE HA DATO ORIGINE A UN PORTICO, NON PRESENTE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IL PORTICO ESISTENTE ALL'INGRESSO È STATO PARZIALMENTE CHIUSO CON MURETTO E FINESTRE. CAMBIO D'USO E APERTURA VANI: IL LOCALE CENSITO COME "CANTINA" È ATTUALMENTE UTILIZZATO COME CUCINA. IN TALE AMBIENTE È STATA INOLTRE REALIZZATA

UN'APERTURA NEL MURO PORTANTE/DIVISORIO PER CONSENTIRE IL COLLEGAMENTO DIRETTO CON L'ATTUALE SOGGIORNO.

NUOVI SERVIZI IGIENICI: ALL'INTERNO DEL VANO DESTINATO A CAMERA DA LETTO È STATO RICAVATO UN BAGNO COMPLETO, NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA.

VANO SCALA E VOLUMETRIA: LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE, ORIGINARIAMENTE ESTERNA O APERTA, RISULTA ORA INGLOBATA NELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI CHIUSURA IN LEGNO E VETRATE E REALIZZATA UNA FINESTRA PER ACCEDERE AL TERRAZZO..

MODIFICHE INTERNE PIANO PRIMO: IN CORRISPONDENZA DEL BAGNO DEL PRIMO PIANO, SI RILEVA LA CHIUSURA (TAMPONATURA) DI UNA PORTA ESISTENTE E LA CONTESTUALE APERTURA DI UN NUOVO ACCESSO POSIZIONATO ALL'INTERNO DELLA CAMERA SINGOLA.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

PRATICA DOCFA, PREGEO E SPESE TECNICHE EURO 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

IN DATA 21.11.2025 PROT. N. 30970, È STATO EFFETTUATO L'ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FARA IN SABINA. CON NOTA UFFICIALE DEL 02.02.2026, L'ENTE HA ATTESTATO L'ASSENZA DI TITOLI EDILIZI DEPOSITATI RELATIVI ALL'IMMOBILE IN OGGETTO.

AL FINE DI VERIFICARE LA LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE, È STATO DISPOSTO UN ULTERIORE ACCERTAMENTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO (CATASTO) DEL 09.02.2026 PROT. 9686 PER IL REPERIMENTO DELL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO E DELLE PLANIMETRIE STORICHE.

DALLA DOCUMENTAZIONE RACCOLTA SI EVINCE CHE L'IMMOBILE ERA UN FABBRICATO RURALE PER CUI SI PRESUME CHE SIA STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967.

NON AVENDO TITOLI E/O ELABORATI RILASCIATI DAL COMUNE IL SOTTOSCRITTO CTU SI PUÒ ESPRIME SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA SOLTANTO ATTRAVERSO L'UNICO ELABORATO CHE RISULTA ESSERE LA PLANIMETRIA CATASTALE. RISPETTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO SI EVIDENZIANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

- NEL VANO RAPPRESENTATO COME CUCINA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO INSISTE UN SOGGIORNO ED ALL'INTERNO È STATO RIMOSSO UN PICCOLO VANO DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AD UNA CAMERA E AL PORTONE D'INGRESSO PRINCIPALE CHE È STATO MURATO ED INGLOBATO IL PASSAGGIO ALLA SCALA PER ACCEDERE AL PIANO DI SOPRA, SEMPRE NEL SOGGIORNO È STATA REALIZZATA UNA PORTA-FINESTRA ANZICHÉ UNA FINESTRA.

- E' STATA REALIZZATA UNA COPERTURA ESTERNA CHE HA GENERATO UN PORTICO NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA, DA DEMOLIRE IN QUANTO RICADE SU UN TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ANCHE SE INTESTATO ALLA DEBITRICIE.

- IL PORTICO ESISTENTE ALL'INGRESSO È STATO PARZIALMENTE CHIUSO CON MURETTO E FINESTRE.

- ALL'INGRESSO IN PROSSIMITÀ DEL PORTICO SI ENTRA IN UN VANO RAPPRESENTATO COME CANTINA ED UTILIZZATO COME CUCINA ED È STATO APERTO UN PASSAGGIO PER ACCEDERE NELL'ATTUALE SOGGIORNO.

- NEL VANO UTILIZZATO COME CAMERA DA LETTO È STATO REALIZZATO UN BAGNO NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA E LA FINESTRA RISULTA TRASLATA.

- NEL PIANO DI SOPRA SI ACCEDE ATTRAVERSO UNA SCALA CHE È STATA INGLOBATA AL FABBRICATO E COPERTA DA UNA STRUTTURA IN LEGNO E VETRATE E REALIZZATA UNA FINESTRA PER ACCEDERE AL TERRAZZO.

- NEL PIANO PRIMO A RIDOSSO DEL PRIMO BAGNO È STATA MURATA UNA PORTA E REALIZZATA UNA PORTA ALL'INTERNO DELLA CAMERETTA. L'ABITABILITÀ NON È STATA RILASCIATA

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 37 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08, PRATICA AL GENIO CIVILE PER L'APERTURA REALIZZATA TRA L'ATTUALE CUCINA E IL SOGGIORNO, RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO (NEL LOCALE CANTINA È STATA REALIZZATA UNA CUCINA), DEMOLIZIONE DELLE COPERTURE ESTERNE DELLE SCALE CON IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, DEMOLIZIONE DELLA COPERTURA REALIZZATA A RIDOSSO DELLA PARTICELLA

121, IN QUANTO LA SUDETTA PARTICELLA NONOSTANTE SIA DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIPRISTINO DEL PORTICO CON DEMOLIZIONE DEI MURETTI E DELLE CHIUSURE A FINESTRE.

ONERI TECNICI EURO 5.000,00

ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI E RIMESSA IN PRISTINO EURO 10.000,00

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DA INOLTARE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO.

GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 5.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

€ 85.590,00