

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro



LOTTO 1

SITO IN FARA SABINA (RI) LOCALITA' CANNETO VIA DI PRIME CASE SNC,

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A3]

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITATIVO CON CORTE PRIVATA E PISCINA, CANTINE E GARAGE, POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO E SEMINTERRATO.

ALL'IMMOBILE SI ACCEDE DA UN CANCELLO ESTERNO CON INGRESSO AL TERRAZZO DOVE E' POSTA UNA PISCINA, NELLO STESSO PIANO SI ACCEDE AD UN VANO IN PLANIMETRIA INDIVIDUATO COME SOFFITTA, ATTRAVERSO SCALE INTERNE SI ACCEDE AL PIANO DI SOTTO DOVE INSISTE IL CORPO PRINCIPALE DELLA CASA ED E' COMPOSTO DA SALONE CON BALCONE, CAMERA CON BAGNO INTERNO, ALTRO BAGNO E RIPOSTIGLIO, NELLO STESSO PIANO SI ACCEDE AD UNA AMPIA CORTE ESCLUSIVA, ATTRAVERSO LE SCALE ESTERNE POSTE NELLA CORTE SI ACCEDE AL PIANO INFERIORE DOVE INSISTONO ALTRI VANI CON INGRESSO INDIPENDENTE E COMPOSTO DA CUCINA, CAMERA E BAGNO, ALL'ESTERNO E' POSTO UN TERRAZZO CON ARMADI IN LEGNO AD USO RIPOSTIGLIO E SCALE ESTERNE CON ACCESSO ALLA VIA SOTTOSTANTE. IL GARAGE SOTTOSTANTE POSTO AL PIANO STRADA NELLA VIA DI PRIME CASE.

L'ABITAZIONE BEN RIFINITA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI DELL'ABITAZIONE CON IL GARAGE SONO CIRCA 157 MQ., I METRI QUADRI REALI NETTI ED AUTORIZZATI URBANISTICAMENTE SONO 126.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 8, PARTICELLA 87, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 7,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 144 MQ E RENDITA EURO 522,91;
IL GARAGE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI FARFA AL FOGLIO 8, PARTICELLA 61, SUB 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 11, CONSISTENZA 29 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 35 MQ E RENDITA EURO 64,40;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 61, 662, 919 E 921 E VIA DI PRIME CASE, IL GARAGE CONFINA CON LE PARTICELLE 87, 485, 62 E VIA DI PRIME CASE.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

DAL RILIEVO SVOLTO IN SEDE DI SOPRALLUOGO EMERGE CHE LA PISCINA NON È RAFFIGURATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:
PRATICA DOCFA, PREGIO E SPESE TECNICHE EURO 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO IN DATA ANTERIORE AL PRIMO SETTEMBRE 1967;

- CHE SUCCESSIVAMENTE È STATO RILASCIATO DAL COMUNE FARA IN SABINA (RI), IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.13337 IN DATA 11 GIUGNO 2013 IN CONFORMITÀ AL PRO GETTO PROT.N. 51751/86;

- CHE PER SUCCESSIVE MODIFICHE SONO STATE PRESENTATE AL MEDESIMO COMUNE LE SEGUENTI DIA:

D.I.A. PROTOCOLLO 15207 DEL 27/05/2010, D.I.A. PROTOCOLLO 23146 DEL 18/10/2011, D.I.A. PROTOCOLLO 16110 DEL 18/07/2013, D.I.A. IN VARIANTE (AL PROTOCOLLO 16110 DEL 18/07/2013) PROTOCOLLO 2135 DEL 03/02/2014; PER IL GARAGE E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE PROTOCOLLO N. 14273 DEL 13.06.2018.

VEDERE I TITOLI ALLEGATI IN PERIZIA

L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

L'ESAME DEI LUOGHI, CONDOTTO IN RELAZIONE ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO REPERITO (D.I.A. PROT. N. 2315 DEL 2014), HA EVIDENZIATO UNA DIFFORMITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL SECONDO PIANO SOTTOSTRADA, UNITAMENTE ALLA PRESENZA DI DIVERSI MANUFATTI DI MODESTA ENTITÀ REALIZZATI NELLA CORTE ESCLUSIVA CON L'IMPIEGO DI LEGNO, METALLO E CEMENTO, NON PREVISTI NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. CONSIDERATO, INOLTRE, CHE PER IL SUDETTO TITOLO NON RISULTANO DEPOSITATI NÉ LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI NÉ IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UN'ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ. TALE PROCEDURA SARÀ VOLTA A VERIFICARE LA RISPONDENZA DELLE OPERE ESEGUITE ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE, GARANTENDO COSÌ LA NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE.

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.

LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

€ 192.462.00

LOTTO 2

SITO IN CANNETO DI FARA IN SABINA IN LOCALITA' POMONTE (CHIAMATO ANCHE VILLAGGIO DEGLI ULIVI)

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN TERRENO AGRICOLO DI 1300 MQ .

LA PROPRIETA' SI TROVA IN CANNETO DI FARA IN SABINA IN LOCALITA' POMONTE (CHIAMATO ANCHE VILLAGGIO DEGLI ULIVI), AL TERRENO SI ACCEDE DALLA STRADA ATTRAVERSO UN CANCELLO, IL TERRENO RISULTA COMPLETAMENTE RECINTATO CON DESTINAZIONE AD ULIVETO, SUL FONDO INSISTONO DUE PICCOLI FABBRICATI UNO IN MURATURA E L'ALTRO IN LAMIERA REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

I METRI QUADRI CATASTALI RISULTANO ESSERE 1.300.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 3, PARTICELLA 328, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 3, SUPERFICIE 1.300 MQ, REDDITO DOMENICALE 3,36 E REDDITO AGRARIO 2,21;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 247, 224, 117, 116, 113.

SUL TERRENO E' STATO COSTITUITO UN CONSORZIO - TRASCRIZIONE N. 4623 DEL 9 AGOSTO 1988, RELATIVA ALLA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO "VILLAGGIO DEGLI ULIVI", COSTITUITO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIANCARLO GIGLIO DI MONTEROTONDO, IN DATA 5 LUGLIO 1988, REPERTORIO N. 13296, REGISTRATO A ROMA. PER TALE CONSORZIO SI PAGA UNA QUOTA CONSORZILE ANNUA DI CIRCA 120,00 EURO E DOVE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA UN DEBITO DI CIRCA 600,00 EURO.

Conformità edilizia:

SUL TERRENO INSISTONO DUE PICCOLI FABBRICATI UNO IN MURATURA E L'ALTRO IN LAMIERA PRIVI DI AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 36 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08

ONERI TECNICI EURO 3.000,00

ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI E RIMESSA IN PRISTINO EURO 2.000,00

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 € 3.000,00.

LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

€ 16.100.00

