

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 77/2024

Comune di Fiano Romano (Rm)

Lotto 1:

Abitazione in villini [A7] sita in Via Venezia 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Diritto di piena proprietà (quota pari a 1000/1000) di un villino unifamiliare sito nel Comune di Fiano Romano, con accesso da via Venezia n. 16B. L'immobile, che si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, si sviluppa su tre livelli funzionali. Il piano seminterrato, della superficie netta di circa 95 mq, è destinato a garage e locali magazzino; il piano terra, ad uso residenziale, sviluppa una superficie di circa 75 mq oltre a un'area a portico di circa 20 mq; il piano primo è invece costituito da un locale sottotetto di circa 13 mq con affaccio diretto sul soggiorno. La proprietà è completata da una corte di pertinenza esclusiva destinata a giardino, della superficie di circa 560 mq, che circonda l'intero manufatto. Sotto il profilo urbanistico ed edilizio, si segnala la necessità di procedere a una ridefinizione dell'iter amministrativo in ragione di difformità, anche di carattere strutturale, che richiedono specifico accertamento. Qualora non risultasse possibile la sanatoria delle opere secondo la normativa vigente, come dettagliatamente esposto nelle sezioni specifiche della perizia di stima, occorrerà procedere al ripristino dello stato assentito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 1046, subalterno 5,6, indirizzo VIA VENEZIA n. 16B, piano S1-T-1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 141 mq, rendita € 960,61

Confini: Il bene confina con il sub 1, il sub 2 e il sub 8 della stessa p.la 1046.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 1046, subalterno 7, indirizzo VIA VENEZIA n. 16B, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria C/6, classe 5, consistenza 47 mq, superficie 56, rendita € 46,12

Confini: Il bene confina con il sub 5 e il sub 6 della stessa p.la 1046.

Stato di possesso: Libero

Regolarità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali in atti risultano delle difformità nella distribuzione degli spazi interni, nella posizione/dimensione di alcune aperture sia interne che esterne e un cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti come meglio evidenziato nella sezione conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Oneri Totali Presunti: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO "B" (come indicato nelle pratiche edilizie) - Il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n. 99 del 2008 e successive varianti con DIA n. 120/2010 e DIA n. 16/2014. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso gli Uffici del Genio Civile di Roma, risulta concluso l'iter progettuale con il deposito del collaudo delle opere. Tuttavia, da quanto rilevato risultano delle difformità strutturali tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Nello specifico non è stata presentata una variante al Genio Civile con le modifiche indicate nella DIA n. 120/2010 e successive. Occorrerà pertanto procedere ad un accertamento di conformità con l'intento di sanare le difformità strutturali, se conformi alle NTC vigenti e idonee staticamente, evitando il ripristino ma pagando una sanzione. Detto iter risulta percorribile se quanto realizzato risulta possedere il requisito di doppia conformità (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Oneri Totali Presunti: **€ 100.000,00**

Resta da verificarne l'esito come chiarito nelle considerazioni specificate in perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Prezzo base d'asta del lotto 1:

Prezzo di vendita del lotto (oltre oneri come per Legge):

€ 175.652,50

Comune di Fiano Romano (Rm)

Lotto 2:

Fabbricato in corso di costruzione [F3] sita in Via Venezia 16A - Fiano Romano (RM) - 00065

Piena proprietà (quota pari a 1000/1000) di un villino unifamiliare sito nel Comune di Fiano Romano, via Venezia 16A. L'immobile si presenta attualmente allo stato grezzo, essendo state realizzate unicamente le strutture portanti, i solai e la copertura. Il fabbricato, in corso di costruzione, si articola su tre livelli funzionali: un piano seminterrato, della superficie netta di circa 100 mq, destinato a locali magazzino; un piano terra di circa 80 mq ad uso residenziale, integrato da un'area a portico di circa 20 mq; un piano primo, costituito da un locale sottotetto di circa 14 mq con affaccio sulla sottostante zona giorno. La proprietà è completata da un'area esterna di pertinenza destinata a giardino, della superficie di circa 500 mq, che si sviluppa sui quattro lati del manufatto.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo, si evidenzia la necessità di procedere a una complessa ridefinizione dell'iter edilizio e urbanistico. Dagli accertamenti condotti dalla scrivente CTU, è emersa la totale assenza di titoli autorizzativi a livello strutturale (deposito sismico/genio civile), oltre a ulteriori difformità che richiedono una verifica di compatibilità con la normativa edilizia/urbanistica vigente. Qualora non risultasse tecnicamente o giuridicamente possibile sanare le irregolarità descritte, o in caso di accertata inidoneità statica delle opere realizzate, l'aggiudicatario dovrà farsi carico del ripristino dello stato originariamente assentito, previa demolizione delle porzioni abusive o non regolarizzabili.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 1046, subalterno 2,3, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1-T-1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

Confini: Il bene confina con il sub 4, il sub 5 e il sub 1 della stessa p.lla 1046.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 1046, subalterno 4, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

Confini: Il bene confina con il sub 2 e il sub 3 della stessa p.lla 1046.

Stato di possesso: Libero

Regolarità catastale:

Non risultano planimetrie catastali

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa e pratica Peggeo, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Oneri Totali Presunti: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarità urbanistico-edilizia:

FABBRICATO "A" (come indicato nelle pratiche edilizie) - Il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n. 99 del 2008 e successive varianti con DIA n. 120/2010 e DIA n. 56/2011. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso gli Uffici del Genio Civile di Roma, non risulta una pratica inerente la struttura del fabbricato oggetto di valutazione. Occorrerà pertanto procedere ad un accertamento di conformità con l'intento di sanare l'iter strutturale, se conformi alle NTC vigenti e idonee staticamente, evitando il ripristino ma pagando una sanzione. Detto iter risulta percorribile se quanto realizzato risulta possedere il requisito di doppia conformità (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01

Oneri Totali Presunti: € 100.000,00

Resta da verificarne l'esito come chiarito nelle considerazioni specificate in perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Prezzo base d'asta del lotto 2:

Prezzo di vendita del lotto (oltre oneri come per Legge):

€ 58.470,00