

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 121/2022

Comune di Casperia (Ri) – Via Santa Lucia, 02041

Lotto 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso immobiliare nella zona agricola di Casperia. Il compendio si compone di quattro fabbricati oltre ad una piscina di 50 mq, una corte comune di circa 1.400 mq ed un terreno agricolo (Corpo "D") di qualità seminativo arborato di superficie pari a 1230 mq. Il corpo "A" è composto di due fabbricati di cui uno destinato a frantoio oleario di superficie utile netta pari a circa 150 mq, e uno ad attività di agriturismo di superficie utile netta pari a circa 30 mq oltre area porticata. Non sono compresi nella vendita i macchinari legati all'attività produttiva del frantoio. Il corpo "B", ad uso residenziale, è composto di un fabbricato di due piani per una superficie utile netta pari a circa 165 mq. Lo stesso risulta attualmente non abitabile in quanto con Ordinanza del Sindaco di Casperia n. 18 del 5/09/2016 veniva disposta l'evacuazione e il non utilizzo del fabbricato fino al suo consolidamento. Il corpo "C" è composto da un vecchio fabbricato e un magazzino inagibili per i quali è stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione per danni dal sisma, una tettoia in legno e lamiera utilizzata come rimessa di attrezzi agricoli e una in adiacenza al fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

CORPO A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 341, subalterno 9, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria D/10, rendita € 2.096,00

Confini: Il bene confina con la corte comune (P.la 341 sub 8)

CORPO B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 341, subalterno 5, scheda catastale graffata con p.lla 84 sub 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 218 MQ, rendita € 650,74

Confini: Il bene confina con la corte comune (P.lla 341 sub 8), la p.lla 340 e la p.lla 84 sub 3

CORPO C

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 84, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano 1, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 46, rendita € 94,51

Confini: Il bene confina con le p.lla 341 sub 5 e la p.lla 84 sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 84, subalterno 3, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 64 mq, rendita € 48,81

Confini: Il bene confina con le p.lla 341 sub 5 e la p.lla 340

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 340, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/7, classe U, consistenza 118 mq, superficie 121 mq, rendita € 67,04

Confini: Il bene confina con la corte comune, con la p.lla 341 e la p.lla 450

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 340, subalterno 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 24 mq, rendita € 17,35

Confini: Il bene confina con la corte comune, con la p.lla 341 e la p.lla 450

CORPO D

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CASPERIA (Codice:A472), foglio 2, particella 518, qualità Seminato arborato, classe 2, superficie catastale 1230 mq, reddito dominicale: € 4,76, reddito agrario: € 4,76

Derivante da: Tipo Mappale del 31/07/2012 Pratica n. RI0113010 in atti dal 31/07/2012 presentato il 27/07/2012 (n. 113010.1/2012)

Confini: Il bene confina con la p.lla 82, la p.lla 518 e la p.lla 450

Stato di possesso:

Occupati da con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2022, antecedente alla data di pignoramento e con scadenza 15/07/2037. Importo canone fabbricati: € 1.000,00 con cadenza annuale.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CORPO A

Fabbricati per attività agricole [D10]

Nel fabbricato ad uso agriturismo il portico ha una larghezza e una profondità maggiore rispetto all'assentito. Inoltre, erano in progetto due locali ripostiglio non realizzati.

Risultano opere di sistemazione esterna (piazzali e muretti) non in progetto.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08 per le difformità interne e rimessa in pristino dello stato assentito per gli aumenti di superficie e di volume rispetto ai titoli edilizi.

Onorari tecnici presunti e sanzioni: € 7.000,00 (Locale frantoio) + € 12.000,00 (Locale agriturismo) + 5.000,00 (Opere di sistemazione esterna)

Spese presunte per adeguamento dei manufatti: € 40.000,00

Oneri Totali: € 64.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

CORPO B

Abitazione di tipo civile [A2]

Con riferimento alla documentazione fornita dal Comune di Casperia non vengono rilevate difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

CORPO C

Abitazione di tipo popolare [A4]

Con riferimento ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Casperia al Foglio n. 2 p.lla 84 sub 14 e sub 3 e alla Scia presentata il 20/06/2023 non vengono rilevate difformità.

Non risulta dagli atti forniti dal Comune di Casperia un titolo edilizio che riguardi i fabbricati individuati Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 340 sub. 1. Non è pertanto possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia. **In considerazione della relazione redatta dal Tecnico di parte debitrice, tuttavia, si considera il costo necessario per la rimozione e lo smaltimento della tettoia in legno e in metallo individuata al Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 340 sub 1 in € 3.000,00.**

CORPO D

Terreno Agricolo

Non risultano costruzioni sulla p.lla 518 al Foglio n. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Prezzo base d'asta del lotto 1 :

Prezzo di vendita del lotto (oltre Iva e oneri come per legge):

€ 129.852,80

