ALLEGATO -I-

Bozzetto descrittivo

TRIBUNALE DI RIETI
Esecuzione immobiliare n. 09/2025 RGE

BOZZETTO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO

IMMOBILI SITI IN VOCABOLO CHIORANO N.40 - MAGLIANO SABINA (RI) – 02046
esplicitati come segue:
Corpo A – Abitazione piano terra: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà; L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si sviluppa al piano terra di un edificio di due piani complessivi, di cui uno seminterrato. L'accesso avviene tramite una terrazza di proprietà esclusiva, raggiungibile unicamente dalla particella 188 di proprietà di terzi, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito.
Il piano terra si apre su un ingresso di 2,05 m² che immette in un disimpegno di 6,23 m²; quest'ultimo serve la zona notte, composta da tre camere da letto (rispettivamente di 10,68 m², 6,87 m² e 7,68 m²) e un servizio igienico di 5,08 m².
L'abitazione include altresì un piano seminterrato, censito catastalmente come magazzino ma di fatto adibito ad uso residenziale come zona giorno, collegato al piano terra tramite una scala interna a rampa unica.
Corpo: B - Abitazione piano seminterrato: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà. L'unità immobiliare, sebbene censita al Catasto Fabbricati come magazzino (cat. C/2), è di fatto adibita ad uso residenziale. È situata al piano seminterrato di un edificio di due piani complessivi.
L'accesso avviene dalla particella 188 di proprietà di terzi, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito, e internamente tramite una scala a rampa unica che conduce a un disimpegno di 1,78 m². Da quest'ultimo si accede a un ripostiglio di 1,73 m² e all'ampio soggiorno di 18,20 m². La zona giorno prosegue con un vano cucina/pranzo di 14,33 m², dal quale si accede direttamente al servizio igienico di 3,80 m².
Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà. L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati come magazzino (cat. C/2), è sviluppata interamente al piano interrato, sovrastata da una copertura a terrazzo complanare all'abitazione prospiciente.
L'accesso avviene dalla particella 188 di proprietà di terzi, tramite una breve rampa di scale a scendere, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito.
L'immobile presenta una superficie utile di 14,87 m² e un'altezza interna di 2,35 m. L'illuminazione naturale è assicurata da una piccola finestra collocata sul lato corto.
Corpo D - Garage piano terra: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà. L'unità immobiliare, censita catastalmente come magazzino, consiste in un fabbricato indipendente realizzato in blocchi di tufo a vista, distribuito su un unico livello con copertura a falda singola.
L'immobile dispone di un doppio accesso: il primo di tipo pedonale, prospiciente uno spazio comune recintato; il secondo di tipo carrabile, mediante apertura scorrevole su strada comune. Il secondo accesso carrabile si affaccia sulla particella 188, sulla quale il passaggio avviene attualmente in via di fatto.
L'altezza utile interna è variabile, con quota compresa tra 2,60 m e 3,10 m.

IDENTIFICATIVI ED ESTREMI CATASTALI

Corpo A – Abitazione piano terra:
1. [redacted], nato a [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Comune di Magliano Sabina (RI), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 3, Vocabolo Chiorano n.40, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 58 mq, Totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14.

Corpo: B - Abitazione piano seminterrato:
1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] i [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
2. [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Comune di Magliano Sabina (Ri), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 4, Vocabolo Chiorano n.40, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, superficie Totale 52 mq, rendita € 49,58.

Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra:

1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

2. [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Comune di Magliano Sabina (Ri), foglio 27, particella 291, Vocabolo Chiorano snc, piano S1 - T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 26,34.

Corpo D - Garage piano terra:

1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

2. [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Comune di Magliano Sabina (Ri), Foglio 27, Particella 186, Vocabolo Chiorano snc, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 24 mq, rendita € 26,34.

ALTRI COMPROPRIETARI

Corpo A – Abitazione piano terra: Nessuno
Corpo: B - Abitazione piano seminterrato: Nessuno
Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: Nessuno
Corpo D - Garage piano terra: Nessuno

CONFINI

Corpo A – Abitazione piano terra: a Nord con strada di accesso comune (part. 188) altra proprietà, a Est con terrazzo stessa proprietà (part. 291), a Sud con part. 146 altra proprietà, a Ovest in aderenza con part. 147 altra proprietà. Salvo altri.

Corpo: B - Abitazione piano seminterrato: a Nord con strada di accesso comune (part.188) altra proprietà, a Est con magazzino seminterrato stessa proprietà (part.291), a Sud con part.146 altra proprietà, a Ovest in aderenza con part.147 altra proprietà. Salvo altri.

Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: a Nord con strada di accesso comune (part.188) altra proprietà, a Est è interrato, a Sud con part.146 altra proprietà, a Ovest risulta interrata in aderenza con la part.148 sub 4 stessa proprietà. Salvo altri.

Corpo D - Garage piano terra: a Nord con strada di accesso comune part.188 altra proprietà, a Est con corte esclusiva su strada pubblica, a sud con corte esclusiva su part.146 di altra proprietà, a Ovest su area pertinenziale esclusiva part.291 da cui si accede. Salvo altri.

ACCESSIBILITÀ

I corpi A, B, C e D risultano di fatto interclusi, in quanto l'unico accesso agli stessi è garantito esclusivamente attraverso la particella di terreno identificata al Foglio 27, particella 188, di superficie pari a 155 mq, di proprietà di soggetti terzi estranei e allo stato degli atti non risulta trascritto alcun titolo costitutivo di servitù di passaggio a favore dei corpi periziandi.

Gli immobili sono pertanto da considerarsi interclusi ai sensi dell'art. 1051 c.c., con diritto del proprietario a richiedere la costituzione di servitù coattiva di passaggio, previo indennizzo ai proprietari del fondo servente.

CONFORMITÀ CATASTALE

Corpo A – Abitazione piano terra: Sono state riscontrate le seguenti difformità: rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate, lo stato di fatto dei beni pignorati presenta lievi difformità. Nello specifico, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e, per quanto riguarda l'esterno, un differente posizionamento della porta d'ingresso posta sulla medesima facciata.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.

Corpo: B - Abitazione piano seminterrato: Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare, censita catastalmente come magazzino (categoria C/2), risulta di fatto collegata all'abitazione principale situata al piano terra e utilizzata impropriamente per fini residenziali. Si

segnalano, inoltre, difformità interne riguardanti una diversa consistenza rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.
Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.

Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: Sotto il profilo catastale, la planimetria depositata risulta coerente allo stato dei luoghi attualmente rilevato. Tuttavia, tale stato di fatto include porzioni realizzate in difformità dal titolo edilizio e non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Ne consegue che, a seguito del necessario ripristino dello stato legittimo mediante demolizione delle opere abusive, la planimetria catastale attualmente depositata non risulterà più conforme. Sarà pertanto necessario procedere, successivamente all'esecuzione delle opere di ripristino, alla presentazione di idonea pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato legittimo dell'immobile.
Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.

Corpo D - Garage piano terra: Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, lo stato di fatto del bene esaminato, a prescindere da lievi e trascurabili difformità metriche, risulta conforme agli atti catastali.
Corpo D - Garage piano terra: Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Corpi: A – Abitazione piano terra, B - Abitazione piano seminterrato:
Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- Autorizzazione edilizia n.1372 del 1989 per lavori di "*Demolizione e ricostruzione del tetto di un fabbricato sito in loc. Chiorano*";
- Autorizzazione edilizia n.1635 del 1991 per la sistemazione dell'area antistante il fabbricato: "*Realizzazione di una recinzione e sistemazione esterna di un immobile in loc. Chiorano*".
Corpo A – Abitazione piano terra: L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e allo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.
Corpo B - Abitazione piano seminterrato: Sono state riscontrate difformità edilizie consistenti in una diversa conformazione planimetrica e in un aumento della superficie utile rispetto allo stato riscontrato negli elaborati grafici contenuti nell'autorizzazione del 1989 e a quanto accatastato.
Tale modifica comporta un incremento plano-volumetrico non conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.
Corpo A – Abitazione piano terra: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
Corpo B - Abitazione piano seminterrato: Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra:
- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- Autorizzazione edilizia n.1872 del 1993 per lavori di manutenzione straordinaria per "*Apertura di una porta in un locale seminterrato in loc. Chiorano*".
È stata riscontrata una difformità del locale interrato consistente in una diversa conformazione planimetrica e in un aumento della superficie utile rispetto al titolo edilizio assentito. Tale modifica comporta un incremento plano-volumetrico non conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.
Corpo C - Magazzino piano seminterrato e terrazzo piano terra: Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Corpo D - Garage piano terra:
- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- Concessione edilizia n.188 del 1977 per la "*Demolizione e ricostruzione di un garage in loc. Chiorano*".
L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e allo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.

Corpo D - Garage piano terra: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non vi sono atti d'obbligo e/o servitù trascritte riguardanti gli immobili oggetto della procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i corpi A, B, C e D risultavano occupati dai debitori esecutati e dai loro familiari.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO

Valore diritto e quota, arrotondato, al netto delle decurtazioni,
nello stato di fatto in cui si trova .....€ 53.700,00

IL CTU
Arch. Massimo CAPASSO