

ALLEGATO N° 10

Bozzetto Descrittivo

LOTTO 01 – CORPO A

Ul identificata al Catasto di RIETI (RI)
Foglio 75/RI P.IIa 227 Sub.16

LOTTO 1 – CORPO A (LOTTO 1 di 3)**IMMOBILE IDENTIFICATO IN PROPRIETÀ DI:**

- [REDACTED]
Proprietà per 1/1.

IMMOBILE ADIBITO A:

Unità immobiliare, adibita ad Abitazione Civile, identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 16, Indirizzo Via Antonio Gherardi n.9, Piano S1, 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: 117 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 759,19.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'appartamento fa parte di una palazzina con attività commerciali al piano terra ed appartamenti per i restanti piani, ad eccezione del piano seminterrato ove sono presenti cantine a servizio degli appartamenti soprastanti. Si accede all'appartamento posto al secondo piano della palazzina, attraverso il vano scale, accessibile direttamente da strada pubblica, tramite un portone in metallo e vetro prospiciente un marciapiede posto al piano strada. Dal portone di ingresso dell'appartamento, del tipo in legno tamburato, si ha accesso ad ampio atrio di ingresso, dal quale si accede ai locali della zona giorno (sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno-tinello di ampia metratura ed uno studio) oltre che ad un corridoio che consente di raggiungere le due camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio. Infine, sempre dall'atrio di ingresso, si accede anche ad un piccolo lavatoio prospiciente una corte condominiale chiusa. Il locale adibito a zona pranzo e lo studio sono dotati di un piccolo terrazzo coperto. Un altro ampio terrazzo è invece accessibile da entrambe le camere da letto. Dunque, tutti i locali sono dotati di finestre di buone dimensioni. La caldaia, del tipo standard, è posta a ridosso dell'angolo cottura e viene impiegata sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento invernale, mediante termosifoni in ghisa. L'appartamento è inoltre dotato di locale cantina, posto al piano seminterrato, provvisto di finestra di aerazione. L'unità immobiliare è dotata di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento, anche se gli stessi risultano in buono stato conservativo, essendo l'appartamento normalmente abitato. Dunque, i principali impianti presenti sono l'elettrico, l'idrotermosanitario ed il gas. L'immobile risulta rifinito con finiture normali ed in un sufficiente stato manutentivo. Gli infissi della zona giorno risultano più recenti di quelli presenti nella zona notte. L'appartamento appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria. La palazzina risulta priva di ascensore.

CONFINI:

L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) al Foglio 75, Particella 227, Sub. 16, di fatto confina su due lati con la via pubblica comunale (Via A. Gherardi ad ovest e Via G. Ferrari a sud), sul lato nord con il vano scala e la chiostrina condominiale, sul lato ad est si affaccia su altro immobile che si sviluppa esclusivamente al piano terra della medesima proprietà. Salvo altri.

PRATICHE EDILIZIE:

Come Titolo Abilitativo Edilizio agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) vale la Licenza di Costruzione n. 2079 del 27/12/1955 in approvazione alla domanda di rilascio n.21605 del 27/12/1955 con cui sono stati autorizzati i lavori già approvati con Nulla Osta Edilizio n. 21443 del 21/12/1955. Intestazione della pratica: Sig. [REDACTED]. Tipo Pratica: Licenza di Costruzione. Inerente Lavori riguardanti il: [...] "Progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione, di proprietà del Signor [REDACTED], in Rieti località Via Ferrari.". Oggetto: Nuova Costruzione.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme ad eccezione della dimensione del locale di servizio destinato a lavatoio che, in planimetria, ha una profondità diversa ed in particolare maggiore rispetto a quanto di fatto rilevato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, sono state riscontrate difformità inerenti una parziale diversa distribuzione degli spazi interni per alcuni vani abitabili nonché un diverso sviluppo del locale di servizio destinato a lavatoio/ripostiglio, accessibile direttamente dall'ingresso principale dell'appartamento, che di fatto risulta più piccolo rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato. Sempre rispetto a tale elaborato grafico, l'immobile oggetto di stima risulta non conforme anche per l'assenza di una finestra (delle due rappresentate) nel vano più esposto a sud-est, oltre che per una minore dimensione del terrazzo coperto esposto a sud, con conseguente variazione della superficie del vano abitabile adiacente. Peraltro, l'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità, non già come civile abitazione, ma piuttosto come ufficio.

AGIBILITÀ:

Per l'immobile in questione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è presente il Certificato di Abitabilità n.187 del 22/03/1958 rilasciato dal Comune di Rieti a seguito di richiesta presentata dal Sig. [REDACTED] al Comune di Rieti in data 11/03/1958 e protocollata al medesimo riferimento di protocollo n.187 in data 12/03/1958. Si fa presente che tale abitabilità certifica l'immobile con destinazione ad ufficio e non già come civile abitazione come invece di fatto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Non note.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/02/2026, l'immobile è risultato essere abitato dalla Debitrice e dal marito, ovvero, ai fini della procedura, risulta libero.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo di vendita a base d'asta del cespite, nello stato di "libero" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo le quote indicate esplicitamente nell'elaborato peritale: **€ 165.750,00**