

BOZZETTO DESCRITTIVO



R.G.E. **163/2024**

TRIBUNALE DI RIETI ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Diritto di vendita: **Piena proprietà** per la quota di **1/1**

Tipologia: **ABITAZIONE**

Ubicazione: **Comune di CASTEL SANT'ANGELO (RI)**

L'unità immobiliare è ubicata nel nucleo storico della frazione "Castello" del Comune di Castel Sant'Angelo, località situata a breve distanza dal capoluogo e raggiungibile mediante strada comunale. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato facente parte dell'agglomerato storico del paese ed è raggiungibile attraverso la stradina comunale denominata Via dei Calzolari, civ. 17; Data la natura antica dell'edificazione e la particolare conformazione orografica della frazione, la strada presenta una sezione ridotta ed è percorribile esclusivamente a piedi; in sintesi, L'abitazione (categoria A/5), identificata al foglio 16 particella 253 subalterno 1, fa parte di un edificio orientato a nord-est, con affaccio su Via dei Calzolari e vista su edifici sottostanti e su un'area a verde agricolo.

Descrizione: **Abitazione con accesso direttamente dalla via pubblica tramite un portone in legno e una seconda porta interna in metallo, che immettono nell'ingresso da cui si accede sia ai vani del piano terra, sia — attraverso una scala interna in pietra — al piano primo. Internamente è distribuita come segue: PIANO TERRA: ingresso, piccolo disimpegno con accesso alla cantina, piccolo bagno, nicchia e scala; PIANO PRIMO: disimpegno sul vano scala, due camere, ulteriore disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio nella camera più piccola (lato sud).**

Catasto Fabbricati: **Foglio 16, particella 253, subalterno 1, indirizzo via dei Ghibellini, piano T-1, Comune Castel Sant'Angelo, categoria A/5, classe 2[^], consistenza 3,5, superficie 136, rendita € 94,,00.**

Confini: **strada comunale Via dei Calzolari; unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 253, subalterno 10; unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 253, subalterno 11 (stessa ditta); terrapieno sottostante la strada Via dei Ghibellini.**

Consistenza: **Superficie reale interna mq. 85,35, superficie equivalente mq. 75,70.**

Conformità Edilizia: **Fabbricato costruito precedentemente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di pratica DIA n. prot. 6189 per lavori miglioramento igienico-sanitario presentata in data 18/12/2006. variante alla DIA del 12/09/2007 n. prot. 4622.**

Non si attesta la conformità edilizia per i seguenti motivi:

- a) **Errata ubicazione del tramezzo divisorio del bagno posto al piano primo risultando spostato rispetto agli elaborati autorizzati con la D.I.A. del 2007;**
- b) **Realizzazione di un piccolo bagno nel sottoscala del piano terra e creazione di un piccolo disimpegno che conduce alla cantina non previsto nella D.I.A;**
- c) **assenza tramezzo piano terra originariamente dividente la parte comune con l'altro ingresso;**
- d) **Mutamento d'uso del vano posto sul lato nord-ovest del piano primo da cucina a camera;**
- e) **Mancata comunicazione di fine lavori per la D.I.A. del 2007;**
- f) **Mancata**

presentazione dell'agibilità; g) assenza di titolarità al frazionamento presentato con variazione catastale del 30/04/1980, come meglio descritti in perizia.



Difformità catastale:

Non si attesta la conformità edilizia per i seguenti motivi:

a) Diversa distribuzione interna, in particolare: Piano terra: - tramezzo dividente i due ingressi; o Wc posto nel sottoscala, così come il piccolo disimpegno conducente alla cantina; - riallineamento conformazione e dimensioni della finestra del disimpegno che conduce alla cantina; -riallineamento conformazione planimetrica della nicchia vicino alle scale; -ripristino utilità comune; -soppressione del sub. 12 (proprietà esecutato) e ricondurre il tutto al sub. 1; - riallineamento ubicazione e dimensione della porta che conduce al subalterno 11.

Piano primo: - inserimento tramezzo che divide il bagno dal corridoio con conseguente accatastamento del bagno; -inserimento del piccolo ripostiglio posto nella camera; -variazione dei riferimenti toponomastici da via dei Ghibellini n. 22 a Via dei Calzolari n. 17; -aggiornamento categoria catastale, come meglio descritti in perizia.

Stato di occupazione: Compendio occupato dal debitore esecutato



Prezzo base d'asta del lotto



€. **27.270,00**

(diconsi Euro ventisettemiladuecentosettantaeuro)

