

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TICINO SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **72/2024**

Comune di Rieti (Ri): Via Chiesa Nuova 146 (catastalmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) – 02100

Lotto 1: Abitazione di tipo economico [A3]

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' TERRIA ALLA VIA CHIESA NUOVA N. 146, AD USO ABITATIVO, INDIPENDENTE CON CORTE ANNESSA. IL MANUFATTO SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI, PIANO TERRA E SEMINTERRATO. AL PIANO TERRA DUE VANI AD USO COMMERCIALE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 48 MQ, 4,5 VANI AD USO RESIDENZIALE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 87 MQ ED UN TERRAZZO, IN ADIACENZA A DUE LATI DELLO STABILE, DI COMPLESIVI CIRCA 95 MQ. AL PIANO SEMINTERRATO MAGAZZINI E CANTINE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 110 MQ. COMPLETA LA PROPRIETA' UNA CORTE (FOGLIO 37, PARTICELLA 47 SUB 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE) E UNA TETTOIA IN LAMIERA POSTA ACCANTO AL FABBRICATO. L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO LA STRADA E SCALE ESTERNE AL FABBRICATO. L'IMMOBILE, ALLO STATO ATTUALE AVVOLTO DALLA VEGETAZIONE, RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE.

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 37, particella 47, subalterno 6, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano S1-T, comune Rieti, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 113, rendita € 284,05;
- foglio 37, particella 47, subalterno 7, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, superficie 100 mq, rendita € 149,15;
- foglio 37, particella 47, subalterno 8, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/7, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 23mq, rendita € 9,81;
- foglio 37, particella 47, subalterno 5, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 532,98;
- foglio 37, particella 47, subalterno 4 bene comune non censibile.

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 53, 54, 24 E STRADA PROVINCIALE.

Il bene risulta libero**Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievo effettuato risultano delle tramezzature e delle aperture difformi rispetto a quanto graficizzato nelle planimetrie catastali.
Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.



Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:

L'UNICO TITOLO PRESENTE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RIETI È IL PERMESSO A COSTRUIRE N. 1285 DEL 25.01.2010, PROT. N. 4205 PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. RISPETTO A DETTO TITOLO EDILIZIO, I CUI LAVORI SONO STATI INIZIATI IN DATA 24/01/2011 E NON TERMINATI, RISULTANO ALCUNE DIFFORMITA' COME SI EVINCE DALL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA PERIZIA. NEL DETTAGLIO RISULTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AL PIANO TERRA ED AL PIANO SEMINTERRATO CHE SOSTANZIALMENTE HA COMPORTATO LO SPOSTAMENTO DI ALCUNE APERTURE INTERNE (ANCHE SU ELEMENTI DI MURATURA PORTANTE). ALL'ESTERNO IL CORPO SCALA CHE CONDUCE DAL PIANO TERRA AL PIANO SEMINTERRATO HA UN ANDAMENTO DIFFERENTE RISPETTO A QUANTO RIPORTATO IN PROGETTO. NON RISULTA LA REGOLARITA' DELL'AREA A PORTICO IN ADIACENZA AL LATO SUD DEL FABBRICATO (SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO PRIMO) E PERTANTO ANDRÀ RIPRISTINATO LO STATO LEGITTIMO. MEGLIO DESCRITTO IN PERIZIA.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08.

Onorari tecnici presunti: € 10.000

Spese presunte per adeguamento: € 20.000,00

Oneri Totali: € 30.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 105.290,50