

ALLEGATO N° 10

Bozzetto Descrittivo

VERSIONE PRIVACY

LOTTO 03 – CORPO C

Ul identificata al Catasto di RIETI (RI)
Foglio 75/RI P.Ila 227 Sub.8

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

- [REDACTED],
Proprietà per 1/1.

IMMOBILE ADIBITO A:

Unità immobiliare, adibita ad Autorimessa, identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 8, Indirizzo Via G. Ferrari n.37, Piano T, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 53 [mq], Superficie Catastale: 53 [mq], Rendita € 208,03

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'Unità Immobiliare, adibita ad Autorimessa, è stata realizzata contestualmente alla palazzina di cui alla medesima particella catastale. È dotata di accesso indipendente carrabile, di cui al civico 37 di Via G. Ferrari. L'accesso è posto direttamente da strada pubblica, tramite serranda metallica avvolgibile, di dimensioni tali da consentire l'accesso autoveicolare. L'apertura è di tipo manuale. Trattasi di un unico ambiente di grandi dimensioni posto al piano terra, con altezza interna utile di ca. 2,75 [m] netti, sprovvisto di finestre e/o aperture oltre l'accesso carrabile precedentemente indicato. L'Unità Immobiliare, in aderenza alla palazzina di più piani fuori terra su due lati e ad un'altra unità immobiliare del tutto simile e destinata a negozio su un altro lato, presenta una copertura piana non accessibile, coperta con guaina bituminosa. È provvisto di un semplice impianto elettrico di illuminazione che del quale non è stato possibile reperire ulteriori informazioni di dettaglio. L'immobile non è provvisto di pavimentazione, presentandosi con finiture sufficienti in un normale stato manutentivo. L'autorimessa appare immediatamente utilizzabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria.

CONFINI:

L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Sub. 8, di fatto confina a Ovest e a Nord con la palazzina di maggiore altezza di cui al medesimo numero di particella catastale, a Sud con la strada pubblica comunale (Via G. Ferrari), ad Est con altra proprietà appartenente al medesimo copro di fabbrica. 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 risultata una sostanziale conformità, ad eccezione della presenza di pilastri emergenti dalle pareti e non presenti nella realtà ed un'altezza netta utile interna riportata in planimetria diversa rispetto a quella reale del cespite.

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 l'assenza di servizi igienici dedicati a tale locale, nonché una dimensione totale del cespite diversa per l'esecuzione di fatto di un frazionamento del locale originariamente previsto in progetto. L'autorimessa di fatto risulta più piccola rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Non note.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/02/2026, l'immobile è risultato essere nelle disponibilità del Debitore, occupato da suppellettili ovvero impiegato di fatto come magazzino.

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: **€ 45.100,00**