

**TRIBUNALE DI RIETI**  
Esecuzione immobiliare n. 72/2021 RGE

Promossa da: OMISSIS  
Contro: OMISSIS

**BOZZETTO DESCRITTIVO**

**Lotto unico:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di immobili siti nel Comune di Colvecchio (RI), via del Balcone, 3, esplicitati come segue:

CORPO A - Posta al piano sottostrada dello stabile di appartenenza, l'unità, a destinazione di laboratorio artigianale attualmente utilizzata a fini abitativi. Funzionalmente si compone di un soggiorno con angolo cottura, di un disimpegno, di due camere da letto e di due w.c. entrambe non finestrate. Sul fronte posteriore orientato a nord-est è altresì presente una tettoia parzialmente chiusa, sulla quale si affacciano con due porte finestre sia una delle due camere da letto sia il vano soggiorno/angolo cottura. Il tutto per una superficie utile lorda al piano di 75 mq (fabbricato) e di 45 mq (per la tettoia).

Accessori: magazzino di 56,80 mq

CORPO B - Posta al piano rialzato dello stabile di appartenenza, l'unità, a destinazione abitativa, si compone funzionalmente di un soggiorno con angolo cottura che costituisce anche l'ingresso all'abitazione, di un disimpegno, di due camere da letto e di un bagno. Sul fronte posteriore orientato a nord-est è altresì presente un balcone con affaccio diretto da una delle due camere da letto, mediante una porta-finestra. Il tutto per una superficie utile lorda al piano di 75 mq (fabbricato) e di 8,50 mq (per il balcone).

Accessori: corte pertinenziale antistante e retrostante il fabbricato

CORPO C - Terreno residenziale posto a nord-est rispetto allo stabile censito con il n. di part. 223, ha una conformazione rettangolare ed una giacitura in parte pianeggiante ed in parte acclive. Ha una qualità colturale di tipo Uliveto, risultando accessibile solo attraverso la particella 223 ad ovest. Confina con le partt. 215, 216, 248 e 223. Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno, avente nel complesso una superficie pari a 250 mq.

CORPO D - Terreno residenziale posto a sud-ovest rispetto allo stabile censito con il n. di part. 223, ha una conformazione rettangolare con una giacitura in parte pianeggiante ed in parte acclive. Dalla strada comunale via del Balcone costituisce allo stato attuale la rampa di accesso carrabile per arrivare al piano S1 della part. 223. Catastalmente possiede la qualità colturale di uliveto ma le colture non risultano di fatto essere praticate su buona parte della superficie. Risulta essere accessibile direttamente dalla strada comunale via del balcone ed oltre che con essa confina con le partt. 282, 223, 201 e 202. Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno, avente nel complesso una superficie pari a 268 mq.

**Identificativi ed estremi catastali:**

CORPO A - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 1, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Colvecchio, categoria C/3, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 79 mq, rendita € 91,36€;

CORPO B - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 2, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Colvecchio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 144,09€

CORPO C - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS), sezione censuaria Colvecchio foglio 11, particella 202, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 250 mq, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,45

CORPO D - OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS), sezione censuaria Colvecchio foglio 11, particella 248, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 268 mq, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,48

**Rendita Catastale/Redditi dominicali, agrari:**

CORPO A – € 91,36.

CORPO B – € 144,09.

CORPO C – R.D.: € 0,52, R.A.: € 0,45

CORPO D – R.D.: € 0,55, R.A.: € 0,48

**Confini:**

CORPO A – L'u.i. oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 225 appartenente ad altra ditta e sui restanti tre lati con la corte annessa alla part. 223. L'unità risulta essere in parte seminterrata sul lato sud-ovest mentre al piano superiore risulta essere delimitata dal sub. 2 della stessa particella.

CORPO B – L'u.i. oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 225 appartenente ad altra ditta e sui restanti tre lati affaccia sulla corte annessa alla part. 223. L'unità risulta al piano inferiore risulta essere delimitata dal sub. 1 della stessa particella.

CORPO C – L'immobile oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 215 appartenente ad altra ditta, a nord-est con la part. 216 anch'essa di altra ditta, a sud-est con la part. 248 dello stesso proprietario e a sud-ovest con la part. 223 anch'essa appartenente al debitore esecutato.

CORPO D - L'immobile oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 223 appartenente alla stessa ditta, a nord-est con la part. 201 appartenente ad altra ditta, a sud-est con la part. 282 anch'essa di altra ditta; a sud-ovest con la strada comunale denominata via del Balcone.

**Regolarità urbanistico-edilizia:**

CORPO A e B:

1) Numero pratica: 1900/91 - Condonò Edilizio n. 26; Intestazione: OMISSIS; Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85; Per lavori di: Mutamento della destinazione d'uso di due locali al piano seminterrato "da cantina a laboratorio artigiano"; Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1240; Rilascio in data 03/06/1994 al n. di prot. 2488;

2) Numero pratica: 1914/92; Intestazione: OMISSIS; Tipo pratica: Concessione Edilizia; Note tipo pratica: i lavori di che trattasi non risultano essere stati eseguiti dall'intestatario del titolo; Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare; Presentazione in data 14/03/1990 al n. di prot. 952; Rilascio in data 21/06/1994 al n. di prot. 2827;

3) Numero pratica: 2877; Intestazione: OMISSIS; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare; Presentazione in data 25/08/2004 al n. di prot. 3878;  
NOTE: All'istanza di Pdc è stato dato parere favorevole, comunicato con nota del Comune di Colvecchio all'istante recante n. prot. 3878 del 05/10/2004; per dare ulteriore corso alla pratica l'intestatario doveva integrare al Comune documentazione patrimoniale, n. 2 versamenti per oneri e diritti nonché 3 marche da bollo; agli atti dell'ufficio tecnico tale integrazione non è mai stata prodotta dall'intestatario e pertanto lo stesso permesso non è stato ancora rilasciato di fatto.

4) Numero pratica: D.I.A. prot. 5795 del 13/12/1995; Intestazione: OMISSIS; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico); Note tipo pratica: La D.I.A. in questione è stata sospesa in data 15/12/1995 per il ritiro dei disegni allegati in attesa di aggiornamento; Per lavori: di rifacimento del tetto e parziale cambiamento da tetto in terrazzo; Presentazione in data 13/12/1995 al n. di prot. 5795;

5) Numero pratica: D.I.A. prot. 5806 del 14/12/1995; Intestazione: OMISSIS; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico); Per lavori: di realizzazione di un muro di cinta per delimitazione proprietà; Presentazione in data 14/12/1995 al n. di prot. 5806.

**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:**

CORPO A: Occupato dal debitore esecutato.

CORPO B: Occupato dal debitore esecutato.

CORPO C: Occupato dal debitore esecutato.

CORPO D: Occupato dal debitore esecutato.

**Prezzo base d'asta lotto:**

- Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **66.245,00**

Il CTU

Dott. Ing. Simone Marini