

## LOTTO n. 1: Abitazione in villa [A8]

Il bene è una villa dei primi anni del '900 distribuita su tre piani ed interamente circondata da una corte di proprietà. L'ingresso alla dimora si trova sul lato est del fabbricato ed introduce ad un piccolo vano disimpegno tramite il quale è possibile accedere ai locali del piano terra o, attraverso una scala in muratura, ai locali del piano secondo e a parte dei locali del piano primo. Il resto dei vani del primo piano è raggiungibile dal piano terra tramite una scala interna posta sul lato ovest.

Al piano terra nella parte est dell'abitazione si trova la zona giorno con la cucina, la sala pranzo ed un ampio soggiorno, nella parte ovest si trovano due vani non utilizzati al momento del sopralluogo. Il piano primo è costituito da sei camere da letto e tre bagni ed il piano secondo da un bagno e da due vani studio.

La centrale termica a servizio della villa è posta all'interno di un fabbricato seminterrato destinato a garage, non pignorato e costituente un'unità catastale autonoma identificata al NCT al fg. 56 partt. 55 e 221. Lo stesso immobile condivide con la residenza abitativa anche l'impianto elettrico e l'impianto idrico oltre ad avere installati in copertura i pannelli solari a servizio dell'impianto termo-sanitario della dimora.

Quanto rappresentato comporterebbe, in caso di vendita, la necessità di eseguire dei lavori per sezionare le reti degli impianti in comune tra i due fabbricati. Nella stima del valore dell'immobile si è tenuto debitamente conto di questa necessità nella valutazione dell'importo unitario a mq.

La corte che circonda la villa è costituita da un ampio piazzale carrabile sul lato est, da un vialetto sul lato nord e da un giardino sui lati sud ed ovest. L'accesso alla corte avviene tramite una strada privata, che in parte attraversa delle proprietà non pignorate. Il piazzale rappresenta anche l'accesso diretto al garage che come già detto non è pignorato ed è un'unità catastale autonoma.

L'accesso alla corte, e quindi all'immobile oggetto di procedura, avviene attraverso immobili non pignorati identificati al NCEU al fg. 56, partt. 192, 290, 291, 292 e 297.

Ciò determinerebbe in caso di vendita, la necessità di servitù di passaggio sui beni suddetti.

a. **diritto in vendita:** Piena proprietà per la quota di 1/1

b. **tipologia:** Abitazione in villa

c. **sito in** via Foresta, 35 - Rieti - 02100

d. **composto da:**

Destinazione	Superficie reale
<b>Piano terra</b>	
Vano 1	24,30
Vano 2	15,80
Disimpegno 1	8,90
Disimpegno 2	7,00
Bagno	3,85
Cucina	15,30
Pranzo	14,90
Vano 3	17,60
Soggiorno	30,70
Vano 4	15,80
<b>Piano primo</b>	
Camera 1	15,60
Camera 2	13,00
Camera 3	13,20
Bagno 1	5,50

Disimpegno 1	33,50
Disimpegno 2	9,10
Disimpegno 3	8,60
Bagno 2	8,40
Ripostiglio	3,40
Vano scale	9,80
Disimpegno 4	6,10
Camera 4	13,20
Camera 5	13,35
Camera 6	13,00
Bagno	6,10
<b>Piano secondo</b>	
Studio 1	20,20
Studio 2	18,75
Disimpegno 1	7,00
Bagno	4,60
	<b>378,35</b>

e. **dati catastali:** [REDACTED] (1/1 usufrutto) [REDACTED] (1/1 nuda proprietà), foglio 56, particella 74, subalterno 3, indirizzo via Foresta n.35, piano T-1-2, Comune di Rieti, categoria A/8, classe 2, consistenza 21 vani, superficie Totale: 507 mq, Totale escluse aree scoperte 507 mq, rendita € 2.331,80

Confina a nord con la part. 55 (fg. 56), ad est con la part. 192 (fg. 56), a sud con la part. 290 (fg. 56), ed a ovest con la part. 6 del fg. 67.

f. **dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:**

Numero pratica: D.I.A. n. 6936/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Lavori di restauro e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21.02.2000 al n. di prot. 6936

Il Comune di Rieti con nota del 24.02.2000 prot. n. 6936 comunicava al sig.r [REDACTED] ed al tecnico dallo stesso incaricato l'improcedibilità della Denuncia di Inizio Attività.

Numero pratica: D.I.A. n. 8420/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Lavori di restauro e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01.03.2000 al n. di prot. 8420

g. **formalità pregiudizievoli:**

- Trascrizione; A favore di COMUNITÀ MONTANA SALTO CICOLANO contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: REVOCAZIONE DONAZIONE; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI in data 04/07/2017 al n. 2832; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 19/07/2017 al n. 4142 reg. part.
- Trascrizione; A favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI UFF. CENTRALE VIA S. MICHELE 22 contro [REDACTED]; derivante da: COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI; con atto amministrativo, pubblico ufficiale SOPRINTENDENZA in data 14/02/2000 ai nn. 1/1; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 05/08/2000 al n. 3662 reg. part.

Trattasi di bene culturale.

Presenza di vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (d. lgs. 42/2004)

**h. *stato di occupazione:***

Occupato dai debitori e famiglia

**Prezzo base d'asta: € 320.230,00**