

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **174/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Fax:** 3498784484  
**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com  
**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### **Lotto:** 001

**Bene:** Via dei Coronari n. 35 (catastalmente n. 30)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 9, particella 83, subalterno 1, graffato con foglio 9 p.lla 84 sub 2, comune CASTELNUOVO DI FARFA (Codice:C224), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € 298,25.

#### **Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 9, particella 88, subalterno 1, piano T, comune CASTELNUOVO DI FARFA (Codice:C224), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 47 mq, rendita € 116,20.

### 2. Stato di possesso

#### **Lotto:** 001

**Bene:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

#### **Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

#### **Lotto:** 001

**Bene:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. **Comproprietari**

**Lotto:** 001

**Beni:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Lotto:** 001

**Beni:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30) - Castelnuovo Di Farfa (RI) – 02031

**Valore complessivo intero:** € 71.140,00

**Lotto:** 002

**Bene:** Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)- Castelnuovo Di Farfa (RI) – 02031

**Valore complessivo intero:** € 19.070,25

Beni in **Castelnuovo Di Farfa (RI)**

**Via Coronari n. 35 (catastalmente n. 30)**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in, Via dei Coronari n. 35 (catastalmente n. 30)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 9, particella 83, subalterno 1, graffato con foglio 9 p.lla 84 sub 2, comune CASTELNUOVO DI FARFA (Codice:C224), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € 298,25.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con la via comunale, con i sub 2 e 3 della stessa p.lla 83.

Lo stato attuale risulta conforme alle ultime planimetrie catastali agli atti degli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Rieti.

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il bene si trova nel centro storico del comune di Castelnuovo di Farfa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** centro storico a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

###### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

###### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (ora OMISSIS) contro OMISSIS Derivante da: IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito del Notaio OMISSIS in data 23/07/2010 ai nn. 164335/36836; Iscritta a Rieti in data 29/07/2010 ai nn. Reg. Gen. 9433/Reg. Part. 1722.

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito dell' UNEP TRIBUNALE DI RIETI in data 06/12/2024 ai nn. 1909 trascritto a Rieti in data 12/01/2025 ai nn. Reg. Gen. 420/Reg. Part. 357.

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna rilevata.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non costituito

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **04/05/2004 al 04/08/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio OMISSIS, in data 04/05/2004, ai nn. 20644/10992; trascritto a Rieti, in data 21/05/2004, ai nn. Reg. Gen. 4538/Reg. Part. 3330.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **02/08/2008 al 23/07/2010**. In forza di atto di compravendita - a rogito del OMISSIS, in data 04/08/2008, ai nn. 18008/6792; trascritto a Rieti, in data 08/08/2008, ai nn. Reg. Gen. 9083/Reg. Part. 6853.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **23/07/2010 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio OMISSIS, in data 23/07/2010, ai nn. 164333/36834; trascritto a Rieti, in data 29/07/2010, ai nn. Reg. Gen. 9432/Reg. Part. 6585.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE (si veda l'allegata attestazione ricevuta dall'ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa), tuttavia, dalle planimetrie catastali storiche risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. Occorrerà procedere alla regolarizzazione dello stato attuale o nell'eventualità non fosse sanabile, andrà ripristinato lo stato riportato nelle planimetrie catastali storiche in allegato.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01

Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 4.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla normativa.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del G. R. del Lazio n. 906 del 21/12/2006
Zona omogenea:	ZONA A - "CENTRO STORICO"
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistico - edilizie relative alla zona territoriale omogenea di cui sopra sono indicate nelle NTA del P.R.G. vigente. L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica con D.Min. LL.PP. del 29/02/1984 e riclassificato come zona sismica 2B con D.G.R. Lazio n. 387/2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità: nessuna**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel centro storico del Comune di Castelnuovo di Farfa con accesso da Via dei Coronari. L'abitazione si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 90 mq disposti sui piani primo e secondo di un fabbricato di maggiore consistenza. Il collegamento verticale tra i livelli è garantito da scala interna, mentre l'accesso all'unità avviene mediante scala esterna prospiciente la pubblica via. Costituisce pertinenza del bene un locale ad uso cantina della superficie calpestabile di circa 50 mq, posto al piano terra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta e anta singola</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres e ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Legno blindato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>Gas</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al piano primo e secondo	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Locali cantina al piano terra	sup reale lorda	80,00	0,20	16,00
		<b>200,00</b>		<b>136,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - 2025

Zona: Castelnuovo di Farfa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori al piano primo e secondo	120,00	€ 650,00	€ 78.000,00
Locali cantina al piano terra	16,00	€ 650,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 88.400,00</b>
Valore corpo			€ 88.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	136,00	€ 88.400,00	€ 88.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 71.140,00</b>
---	--------------------

Beni in **Castelnuovo Di Farfa (RI)**

Via Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in, Via dei Coronari n. 44 (catastalmente n. 35)

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 9, particella 88, subalterno 1, piano T, comune CASTELNUOVO DI FARFA (Codice:C224), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 47 mq, rendita € 116,20.Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: Il bene confina con la via dei Coronari, con il sub 2 della stessa particella e con la p.lla 90.

Lo stato attuale risulta conforme alle ultime planimetrie catastali agli atti degli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Rieti.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il bene si trova nel centro storico del comune di Castelnuovo di Farfa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** centro storico a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPO-TECA A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; A rogito del Notaio OMISSIS in data 23/07/2010 ai nn. 164335/36836; Iscritta a Rieti in data 29/07/2010 ai nn. Reg. Gen. 9433/Reg. Part. 1722.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito dell' UNEP TRIBUNALE DI RIETI in data 06/12/2024 ai nn. 1909 trascritto a Rieti in data 12/01/2025 ai nn. Reg. Gen. 420/Reg. Part. 357;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale: Non costituito**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **21/12/2000 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio OMISSIS, in data 21/12/2000, ai nn. 4320; trascritto a Rieti, in data 28/12/2000, ai nn. Reg. Gen. 8058/Reg. Part. 6136.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE (si veda l'allegata attestazione ricevuta dall'ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa), tuttavia, dalle planimetrie catastali storiche risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. Occorrerà procedere alla regolarizzazione dello stato attuale o nell'eventualità non fosse sanabile, andrà ripristinato lo stato riportato nelle planimetrie catastali storiche in allegato.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01

Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 3.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla normativa.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del G. R. del Lazio n. 906 del 21/12/2006
Zona omogenea:	ZONA A - "CENTRO STORICO"
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistico - edilizie relative alla zona territoriale omogenea di cui sopra sono indicate nelle NTA del P.R.G. vigente. L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica con D.Min. LL.PP. del 29/02/1984 e riclassificato come zona sismica 2B con D.G.R. Lazio n. 387/2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità: Nessuna**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel centro storico del Comune di Castelnuovo di Farfa con accesso da Via dei Coronari. L'abitazione si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 37 mq disposti al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso all'unità avviene mediante scala esterna prospiciente la pubblica via. Il bene, in stato di abbandono, necessita di interventi di manutenzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,70**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3 m

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **alluminio** condizioni:  
**da normalizzare**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres e ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al piano terra	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
Balcone	sup reale lorda	3,70	0,25	0,93
		<b>54,70</b>		<b>51,93</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - 2025

Zona: Castelnuovo di Farfa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.965,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Vani principali e accessori al piano terra	51,00	€ 500,00	€ 25.500,00
Balcone	0,93	€ 500,00	€ 465,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.965,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 25.965,00</b>
Valore corpo			€ 25.965,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.965,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.965,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	51,93	€ 25.965,00	€ 25.965,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.894,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 19.070,25</b>
---	--------------------

Data generazione:  
27-12-2025

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**