
TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED] (mandante)
e per essa
[REDACTED] (mandataria)

Contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2024**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott.ssa MARILINA GUGLIELMI

Custode Giudiziario:

Avv. Pietrangelo Zilembo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 001 - CORPO A

Esperto Alla Stima: **[REDACTED]**
Codice Fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**
Studio In: **[REDACTED]**
Tel./Fax – Cell.: **[REDACTED]**
Email: **[REDACTED]**
PEC: **[REDACTED]**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Categoria: Immobile adibito a Civile Abitazione [A/4].

Dati Catastali: Bene intestato agli Uffici del Catasto a:

- 1) ██████████, nat. a ██████ (██) il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Unità immobiliare, adibita a Civile Abitazione, identificata agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9, Indirizzo Via Dei Coronari 41, Piano 2, Categoria [a/4], Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: Totale 46 [mq] , Totale escluse aree scoperte 45 [mq]; Rendita € 78,76; Partita 1000141.

2. Stato di Possesso

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 19/09/2025, l'immobile è risultato in corso di liberazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No, in quanto l'accesso alla u.i. può avvenire solo tramite scale.



4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Creditori Iscritti:

1) [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], Via [REDACTED]. Ipoteca Volontaria con Iscrizione Registro Generale n.8342 e Registro Particolare n.1844. Presentazione n.39 del 19/07/2007.

1) [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], Via [REDACTED] (c/o [REDACTED]). Ipoteca Giudiziale con Pubblico Ufficiale il Tribunale di Rieti (sezione distaccata di Poggio Mirteto) con Iscrizione Registro Generale n.1223 e Registro Particolare n.80. Presentazione n.1 del 18/02/2013.

5. Comproprietari

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni



Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

Continuità delle Trascrizioni: Si.

8. Prezzo

Bene: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari 58, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001 / LOTTO UNICO - CORPO A / CORPO UNICO:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero e di fatto in cui si trova:

€ 21.500,00



Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari n.58 (proveniente dal civico n.41), identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

LOTTO 001: CORPO A – CORPO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipotecaria allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecarie – Atti di Provenienza – Altro").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipotecaria già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecarie – Atti di Provenienza – Altro").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a civile abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Subalterno 9.

Immobile sito in Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031 - Via Dei Coronari n.58.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel nucleo antico del centro storico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), in Via Dei Coronari n.58. Appartiene ad un fabbricato più ampio costituito da più unità immobiliari di altra proprietà. L'edificazione del fabbricato principale in muratura portante è certamente risalente ad epoca remota ma al riguardo non è possibile attribuire con precisione una data certa: tuttavia è possibile presumere che sia antecedente agli anni 1940. È caratterizzato da due vani abitabili ed un servizio igienico, che si sviluppano su un unico livello, posto al piano secondo di una palazzina del tipo a schiera circolare continua. I due vani principali sono collegati l'uno con l'altro: attraverso un piccolo disimpegno si ha accesso ad un primo vano destinato a soggiorno con angolo cottura da cui si ha accesso disimpegnato sia ad un secondo vano destinato a camera da letto che al servizio igienico, provvisto di finestra. I vani principali sono dotati di portafinestra che dà accesso ad un piccolo balcone che affaccia sulla sottostante via pubblica. Nel soggiorno è presente un camino a legna. Il portone di ingresso all'immobile è raggiungibile attraverso una scala raggiungibile direttamente dalla prospiciente strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato più ampio che include altre unità immobiliari di altra proprietà non costituito in condominio. La u.i. in questione è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrotermosanitario oltre che quello per la distribuzione dell'energia elettrica. Non è presente un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldacqua elettrico. Tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un sufficiente stato conservativo e richiede comunque opere di manutenzione ordinaria per essere utilizzato.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO



Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del [REDACTED]:

- [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietari per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; residente in [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED]).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietari per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobile adibito a Civile Abitazione così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Civile Abitazione, identificata agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9, Indirizzo Via Dei Coronari 41, Piano 2, Categoria [A/4], Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: Totale 46 [mq]; Totale escluse aree scoperte 45 [mq]; Rendita € 78,76; Partita 1000141.

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

Confini: L'unità immobiliare identificata agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9, confina: a Sud-Est con la strada pubblica Via Regina Margherita; a Nord-Est in parte con la strada pubblica Via Porta Cisterna ed in parte con altra u.i. provvista di propria identificazione catastale riconducibile alla proprietà "[REDACTED]" o suoi eventuali successori; a Nord-Ovest con altra u.i. provvista di propria identificazione catastale riconducibile alla proprietà "[REDACTED]" o suoi eventuali successori; a Sud-Ovest con altra u.i. provvista di propria identificazione catastale riconducibile alla proprietà "[REDACTED]" o suoi eventuali successori; salvo altri.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 19/09/2025, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme, fatta eccezione per l'assenza del camino a legna del tipo aperto presente nel soggiorno. Per meglio inquadrare la descrizione che precede, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: si ritiene non essere indispensabile eseguire un aggiornamento della Planimetria della u.i. oggetto di stima.

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelnuovo Di Farfa (RI), in Via Dei Coronari n.58, nel centro storico di detto comune.

Caratteristiche Zona: Zona centrale prevalentemente residenziale.

Area Urbanistica: Centro storico con parcheggi scarsi ma reperibili nelle immediate vicinanze.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Alberghi, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Commerciali.

Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Roma, ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze naturali e paesaggistiche tipiche della zona collinare limitrofa.

Attrazioni Storiche: Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a livello locale, che provinciale, che regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a civile abitazione identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Subalterno 9.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 19/09/2025, l'immobile è risultato in corso di liberazione.

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:

Non noti e non presenti in atti.

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

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; Importo totale ipoteca: € [REDACTED]; A
rogito del Notaio [REDACTED] in data 13/07/2007 al Numero di Repertorio
2500/1310; Iscritta a Rieti in data 19/07/2007, Presentazione n.39, nn. Reg. Gen.
8342/ Reg. Part. 1844 di Formalità.



Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; Importo totale ipoteca: € [REDACTED]; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Rieti - Sezione Distaccata di Poggio Mirteto (RI) con Atto Giudiziario N.75/2012 del 13/04/2012 - Numero di Repertorio 75/12; Iscritta a Rieti in data 18/02/2013, Presentazione n.1, nn. Reg. Gen. 1223 / Reg. Part. 80 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili; Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti (RI) con Atto Giudiziario Esecutivo del 09/06/2015 al Numero di Repertorio 514; Trascritto a Rieti in data 01/09/2015, Presentazione n.1, nn. Reg. Gen. 6889 / Reg. Part. 5674 di Formalità.

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili; Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti (RI) con Atto Giudiziario Esecutivo del 09/05/2024 al Numero di Repertorio 899; Trascritto a Rieti in data 17/06/2024, Presentazione n.4, nn. Reg. Gen. 5624 / Reg. Part. 4843 di Formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipotecaria in atti, in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Trascrizione della documentazione indicata nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipotecarie - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a negozio identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 414, Subalterno 78.

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON NOTE, VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON NOTE.**

Millesimi di Proprietà: **NON NOTI.**

Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **NO.**

Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**

Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.**

Indice Di Prestazione Energetica: **G.**

Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA.**

Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**



NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Castelnuovo Di Farfa (RI) il giorno 22/01/2025 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 384 del 23/01/2025, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Rieti (RI), inviata al sottoscritto in data 31/01/2025 avente Protocollo 564 del 31/01/2025, da cui è emersa una situazione debitoria a carico del proprietario dell'immobile oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato:

Dal 26/06/1993 al 05/07/2006: è proprietario ■ signor ■ nat a ■ (■) il ■, C.F.: ■, proprietà per la quota di 1/1; Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio ■ con Sede in ■ (■), Rep. n.6767/1212 del 26/06/1993; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 17/07/1993 ai nn. Reg. Gen. 5381/4279 di Formalità. Registrazione presso l'UR di Rieti n. 1531 del 16/07/1993 - Voltura n. 3809.1/1993 - Pratica n. 89650 in atti dal 31/07/2001.

Dal 05/07/2006 ad oggi (attuale proprietario): è proprietario ■ Sig. ■ nat a ■ (■) il ■, C.F.: ■, proprietà per la quota di 1/1; Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio ■ con Sede in ■, Rep. n.203895/56384 del 05/07/2006; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 19/07/2006 ai nn. Reg. Gen. 6520 / Reg. Part. 4215 di Formalità. Nota per variazione e voltura presentata con Modello Unico n. 4215.1/2006 - Reparto PI di RIETI, in atti dal 20/07/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA IN ATTI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE CONCEDENTE:

Come indicato nella nota inviata al sottoscritto CTU a mezzo PEC dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa di cui al Protocollo N.5699 del 18/11/2025, non risultano agli atti dell'Ufficio Tecnico di detto comune pratiche edilizie inerenti il cespite oggetto di stima, trattandosi di un immobile edificato prima del 01/09/1967. Per altro, è presumibile ritenere che lo stesso sia stato edificato antecedentemente agli anni 1940.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO:

[-]

AGIBILITÀ:

[-]



7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Note sulla regolarità edilizia ed urbanistica: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 19/09/2025 e lo stato autorizzato, come rappresentato nella planimetria catastale in atti presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, considerato come ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento in atti ritenuto valido (non essendo presenti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) pratiche edilizie riguardanti l'immobile), non sono state riscontrate difformità significative, avendo rilevato una sostanziale conformità della distribuzione e delle destinazioni degli spazi interni. Per una miglior comprensione di quanto descritto, si rimanda alla rappresentazione grafica di cui all' "ALLEGATO N°01", facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Non risultano necessarie pratiche di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio e/o urbanistico, non avendo riscontrato opere e/o interventi di natura edilizia e/o urbanistica non conformi rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il cespite oggetto di stima è incluso in un fabbricato più ampio costituito da più unità immobiliari di altra proprietà, ricompreso nel nucleo antico del centro storico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI). L'edificazione del fabbricato principale è certamente risalente ad epoca remota ma al riguardo non è possibile attribuire con precisione una data certa: tuttavia è possibile presumere che sia antecedente agli anni 1940.

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA e la CONFORMITÀ URBANISTICA.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA: La conformità edilizia certifica la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed i singoli titoli abilitativi rilasciati dal Comune nel corso del tempo, ove esistenti. La conformità urbanistica invece, attesta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) e riguarda anche la destinazione d'uso e la sua collocazione in una zona consentita, come è di fatto. Dunque la conformità urbanistica non può prescindere da quella edilizia.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), Via Dei Coronari n.58, destinato a civile abitazione, identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Subalterno 9.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	D.G.R. n° 906 del 12/12/2006.
Zona Omogenea:	ZONA OMOGENEA CENTRO STORICO
Norme Tecniche Di Attuazione:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni	NON NOTE.



Particolari?	
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA: *Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne la CONFORMITÀ URBANISTICA, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla conformità edilizia, da intendersi come conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).*



Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - CAP 02031, Via Dei Coronari n.58 (proveniente dal civico n.41), identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 9, Particella 86, Sub. 9.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), Via Dei Coronari n.58, destinato a civile abitazione, identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Subalterno 9.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel nucleo antico del centro storico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), in Via Dei Coronari n.58. Appartiene ad un fabbricato più ampio costituito da più unità immobiliari di altra proprietà. L'edificazione del fabbricato principale in muratura portante è certamente risalente ad epoca remota ma al riguardo non è possibile attribuire con precisione una data certa: tuttavia è possibile presumere che sia antecedente agli anni 1940. È caratterizzato da due vani abitabili ed un servizio igienico, che si sviluppano su un unico livello, posto al piano secondo di una palazzina del tipo a schiera circolare continua. I due vani principali sono collegati l'uno con l'altro: attraverso un piccolo disimpegno si ha accesso ad un primo vano destinato a soggiorno con angolo cottura da cui si ha accesso disimpegnato sia ad un secondo vano destinato a camera da letto che al servizio igienico, provvisto di finestra. I vani principali sono dotati di portafinestra che dà accesso ad un piccolo balcone che affaccia sulla sottostante via pubblica. Nel soggiorno è presente un camino a legna. Il portone di ingresso all'immobile è raggiungibile attraverso una scala raggiungibile direttamente dalla prospiciente strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato più ampio che include altre unità immobiliari di altra proprietà non costituito in condominio. La u.i. in questione è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrotermosanitario oltre che quello per la distribuzione dell'energia elettrica. Non è presente un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad uno scalda-acqua elettrico. Tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un sufficiente stato conservativo e richiede comunque opere di manutenzione ordinaria per essere utilizzato.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor
 - [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietari[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; residente in [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED].

EVENTUALI COMPROPRIETARI:

Nessuno.

ECARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Superficie complessiva di circa 52 [mq] lordi.

È posto al Piano Secondo di un più ampio fabbricato in linea, composto da diverse u.i., accessibile dal piano strada tramite scala esterna scoperta accessibile direttamente dal piano strada.

L'edificio è stato costruito presumibilmente in un periodo antecedente agli anni 1940.

Ha un'altezza utile interna minima di circa 1,85 [m] e massima di circa 2,60 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati". L'intero Fabbricato è composto da N.7 piani complessivi di cui sei fuori terra ed uno seminterrato.

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 19/09/2025, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti, apparendo in un normale stato conservativo e non richiedendo particolari opere di manutenzione straordinaria per renderlo immediatamente utilizzabile, escludendo le normali attività di manutenzione ordinaria.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

- Solai: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema in laterizio, acciaio e calcestruzzo); Condizioni: Da Verificare.
- Strutture Portanti: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema in muratura portante con alcune componenti in cemento armato); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

- Infissi Esterni: Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Metallo; Protezione: Assente; Condizioni: Sufficienti.
- Infissi Interni (Porte): Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.
- Pavimentazione Interna: Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gress; Condizioni: Sufficienti.
- Portone Di Ingresso: Tipologia: Anta a Singolo Battente; Materiale: Metallo, Legno, Vetro; Accessori: nessuno; Condizioni: Sufficienti.S

IMPIANTI:

- Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
- Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
- Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	NON ESISTE UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO VERO E PROPRIO MA E PRESENTE UN CAMINO TERMICO A LEGNA NEL SOGGIORNO. PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA È PRESENTE UNO SCALDA ACQUA ELETTRICO.
-----------------------------------	---



Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NON NOTO.
------------------------------	-----------

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato dal CTU durante il sopralluogo degli impianti tecnologici, per tali impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 19/09/2025, prendendo come riferimento la planimetria catastale in atti presso gli uffici del catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI).

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Ingresso	Sup. Reale Lorda	1,50	1,00	1,50
Soggiorno con angolo cottura	Sup. Reale Lorda	29,00	1,00	29,00
Camera	Sup. Reale Lorda	15,00	1,00	15,00
Servizio igienico	Sup. Reale Lorda	2,50	1,00	2,50
Balcone	Sup. Reale Lorda	4,00	0,50	2,00
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	52,00	-	50,00

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Criteri Estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'Uso: Abitazione Civile;

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio adibita ad Abitazione Civile di Tipo Economico;

Periodo: 1° Semestre - Anno 2025.

Zona: Castelnuovo di Farfa (RI) - Zona Centrale - Area Centro Storico.

Tipo di Destinazione: Abitazione Civile.

Tipologia: Abitazione Civile di Tipo Economico.

Superficie di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore di Mercato min. (€/mq): 400,00 [€/mq].

Valore di Mercato max. (€/mq): 600,00 [€/mq].



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Castelnuovo di Farfa (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2025, per immobili adibiti ad abitazione nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: minimo 400,00 (€/mq lordo) - massimo 600,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 1 - CORPO A – CORPO UNICO:

IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE [A/4], ABITAZIONE CIVILE DI TIPO ECONOMICO.

Immobile sito nel Comune di Castelnuovo di Farfa (RI), Via Dei Coronari n.58, destinato a civile abitazione, identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) al Foglio 9, Particella 86, Subalterno 9.



Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 26.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Residenziale P2 (Ingresso Abitazione)	1,50	€ 500,00	€ 750,00
Sup. Residenziale P2 (Soggiorno con Angolo Cottura Abitazione)	29,00	€ 500,00	€ 14.500,00
Sup. Residenziale P2 (Camera Abitazione)	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
Sup. Residenziale P2 (Camera Abitazione)	2,5	€ 500,00	€ 1.250,00
Sup. Secondaria P2 (Balcone)	4,0	€ 500,00	€ 2.000,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 26.000,00
VALORE CORPO:			€ 26.000,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 26.000,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 26.000,00

RIEPILOGO TOTALE LOTTO 1 / LOTTO UNICO – CORPO A / CORPO UNICO:

<i>ID LOTTO 1</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 1 / LOTTO UNICO - CORPO A / CORPO UNICO con Id. Catastale: F.9 P.IIIa 86 Sub. 9.	Abitazione Civile di Tipo Economico con Categoria. Catastale [A/4].	52,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
TOTALE LOTTO:			€ 26.000,00	€ 26.000,00

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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):	€ 3.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunte!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero:	€ 21.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 21.500,00



Data generazione:
28/04/2026

L'Esperto Alla Stima

