
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(già promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **101/2023**
(alla quale sono state riunite le n. **154/2024** e n. **74/2025**)
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026 ore 13,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Studio in: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Telefono: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Allegati:

- 1) Elaborati grafici del beni pignorati (tavole n. 1a-1b-1c-1d),
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetria catastale agli atti del catasto-elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Castelnuovo di Farfa
- 5) visure catastali aggiornate, contratto di affitto e relativo verbale di rilascio spontaneo
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di provenienza)
- 7) ricevute invio bozza alle parti
- 8) bozzetto descrittivo

INDICE SINTETICO

1.- Dati Catastali

Beni: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Lotto: UNICO (corpi A-B-C-D-E-F-G)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 3, particella 438 sub 1, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc piano T , comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,50, rendita € 402,84 (con diritto alla corte n. 438 sub 4, comune alle particelle n. 438 sub 1-2-3)

Corpo: B

Categoria: [F/3] unità in corso di costruzione

foglio 3, particella 438 sub 2, scheda catastale non presente (planimetria catastale non prevista per le categ. F/3), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc piano 1 , comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria F/3, (con diritto alla corte n. 438 sub 4, comune alle particelle n. 438 sub 1-2-3)

Corpo: C

Categoria: [F/3] unità in corso di costruzione

foglio 3, particella 438 sub 3, scheda catastale non presente (planimetria catastale non prevista per le categ. F/3), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc piano S1 , comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria F/3, (con diritto alla corte n. 438 sub 4, comune alle particelle n. 438 sub 1-2-3)

Corpo: D

Categoria: terreno uliveto (fg. 3 p.lla 513)

foglio 3, particella 513, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 8.557, reddito dominicale € 33,14, reddito agrario € 17,68, Voc. Fonte Carmine , comune di Castelnuovo di Farfa (RI),

Corpo: E

Categoria: terreno seminativo (fg. 3 p.lla 376)

foglio 3, particella 376, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 690, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,10, Voc. Fonte Carmine , comune di Castelnuovo di Farfa (RI),

Corpo: F

Categoria: terreno uliveto (fg. 3 p.lla 514)

foglio 3, particella 514, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 8.557, reddito dominicale € 26,26, reddito agrario € 14,01, Voc. Fonte Carmine , comune di Castelnuovo di Farfa (RI),

Corpo: G

Categoria: terreno uliveto (fg. 3 p.lla 515)

foglio 3, particella 515, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2.110, reddito dominicale € 8,17, reddito agrario € 4,36, Voc. Fonte Carmine, comune di Castelnuovo di Farfa (RI),

Intestazione catastale dei Corpi A-B-C-D-E-F-G:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Stato di possesso

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C (p.lle 438 sub 1-2-3 del fg. 3 con diritto alla corte 438 sub 4)

Possesso: Beni occupati dal proprietario e dai suoi famigliari; da considerarsi liberi ai fini della vendita.

Corpi: D-E (p.lle 376-513 del fg. 3, complessivi mq 9.247)

Possesso: i beni, oggetto di contratto di affitto agrario, reg. a Rieti il 10/07/2025 al n. 2122 serie 3T, sono stati rilasciati spontaneamente dal conduttore in data 13 maggio 2026.

Corpi: F-G (p.lle 514-515 del fg. 3, complessivi mq 8.890)

Possesso: i beni, oggetto di contratto di affitto agrario, reg. a Rieti il 10/07/2025 al n. 2122 serie 3T, sono stati rilasciati spontaneamente dal conduttore in data 13 maggio 2026.

Servitù di passaggio costituita con atto pubblico :

le ispezioni ipotecarie hanno consentito di rinvenire l'atto a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Roma in data 13/10/2006 rep. 204588 trascritto a Rieti il 02/11/2006 al n. 7289 di formalità, con il quale l'esecutato costituiva una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle di terreno n. 376 e 434 (attuale 513) a favore dei fondi in catasto fg. 3 p.lle 21-366-367-386-390-391-382 venduti con lo stesso atto, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Detta servitù lungo il suo tracciato va a servire anche le particelle pignorate n. 514-515 del fg. 3 ma anche che le altre particelle n. 517-519-520 non pignorate, anch'esse di proprietà dell'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, ma limitatamente all'appartamento al piano terra (Corpo A) ed al garage (Corpo C).

Corpi: D-E-F-G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: trattasi di terreni agricoli, pertanto accessibili con notevoli difficoltà

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ipoteca in rinnovazione della originaria iscrizione a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 1209 r.p. del 02/09/2003; la rinnovazione porta il n. di formalità n. 473 r.p. del 19/07/2023)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (oggi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscrizione 1209 r.p. del 02/09/2003 e relativa rinnovazione n. 473 r.p. del 19/07/2023 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (oggi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscrizione 948 r.p. del 13/05/2006) e relativa ipoteca in rinnovazione n. 381 r.p. del 14/04/2026
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 1741 r.p. del 26/03/2019 non cancellato in conservatoria)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 3188 r.p. del 01/04/2010 non cancellato in conservatoria)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (pignoramento n. 5904 r.p. del 18/07/2023)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (iscrizione n. 75 r.p. eseguita in data 5/2/2024, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento)

Corpo: B

Creditori Iscritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ipoteca in rinnovazione della originaria iscrizione a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 1209 r.p. del 02/09/2003; la rinnovazione porta il n. di formalità n. 473 r.p. del 19/07/2023)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (oggi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscrizione 1209 r.p. del 02/09/2003 e relativa rinnovazione n. 473 r.p. del 19/07/2023
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (oggi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscrizione 948 r.p. del 13/05/2006) e relativa ipoteca in rinnovazione n. 381 r.p. del 14/04/2026
- XXXXXXXXXXXX (iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1

-XXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 1741 r.p. del 26/03/2019 non cancellato in conservatoria)

-XXXXXXXXXXXX(pignoramento n. 5904 r.p. del 18/07/2023)

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 75 r.p. eseguita in data 5/2/2024, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento)

Corpo: C

-XXXXXXXXXXXX iscrizione 948 r.p. del 13/05/2006) e relativa ipoteca in rinnovazione n. 381 r.p. del 14/04/2026

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1

-XXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 1741 r.p. del 26/03/2019 non cancellato in conservatoria)

-XXXXXXXXXXXX(pignoramento n. 5904 r.p. del 18/07/2023)

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 75 r.p. eseguita in data 5/2/2024, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento)

Corpo: D

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 992 r.p. del 19/12/2024 in rinnovazione della iscrizione 79 r.p. del 18/01/2005)

-XXXXXXXXXXXX(pignoramento n. 8983 r.p. del 15/11/2024)

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1

-XXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 1741 r.p. del 26/03/2019 non cancellato in conservatoria)

Corpo: E

-XXXXXXXXXXXX(992 r.p. del 19/12/2024 in rinnovazione della iscrizione 79 r.p. del 18/01/2005)

-XXXXXXXXXXXX(pignoramento n. 8983 r.p. del 15/11/2024)

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1

-XXXXXXXXXXXX (procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 1741 r.p. del 26/03/2019 non cancellato in conservatoria)

-XXXXXXXXXXXX(procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 3188 r.p. del 01/04/2010 non cancellato in conservatoria)

Corpi: F-G

-XXXXXXXXXXXX(992 r.p. del 19/12/2024 in rinnovazione della iscrizione 79 r.p. del 18/01/2005)

-XXXXXXXXXXXX(iscrizione n. 684 r.p. del 31/05/2011) – vedasi quanto indicato al successivo cap. 4.2.1

-XXXXXXXXXXXX(procedura esecutiva estinta, ma pignoramento n. 3188 r.p. del 01/04/2010 non cancellato in conservatoria)

-XXXXXXXXXXXX(pignoramento n. 6488 r.p. del 06/08/2025)

5. Comproprietari

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D-E-F-G

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D-E-F-G

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

Corpo: A-B-C-D-E-F-G

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Lotto: UNICO

(corpi A-B-C) **Valore complessivo intero:** € 146.521,00

(corpi D-E) **Valore complessivo intero:** € 28.295,82

(corpi F-G) **Valore complessivo intero:** € 27.203,40

Tornano.....€ 202.020,22

Beni in **Castelnuovo di Farfa (RI)**
Voc. Fonte Carmine snc

Lotto: UNICO (corpi A-B-C-D-E-F-G)

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.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] Voc. Fonte Carmine snc,
Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 3, particella 438 sub 1, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc, piano T, comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,50, rendita 402,84

Confini

La particella n. 438 sub 1 del fg. 3 di Castelnuovo di Farfa, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati con la corte comune n. 438 sub 4 (utilità comune ai sub 1-2-3 della particella n. 438)

-la intera particella n. 438 (costituita dalla corte comune sub 4 e dalli sub 1-2-3) confina a est con le particelle n. 513-376 (appartenenti alla stessa ditta)

-a sud con la particella n. 513 (appartenente alla stessa ditta)

-ovest e nord con la particella n. 515 (appartenente alla stessa ditta).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri totali : € 1.000,00

Identificativo corpo: B.

Categoria: In corso di costruzione [F3] Voc. Fonte Carmine snc,
Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3, particella 438 sub 2, scheda catastale assente (non presente in banca dati : categ. F/3), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc, piano 1, comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria F/3,

Confini

La particella n. 438 sub 2 del fg. 3 di Castelnuovo di Farfa, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati con la corte comune n. 438 sub 4 (utilità comune ai sub 1-2-3 della particella n. 438)

-la intera particella n. 438 (costituita dalla corte comune sub 4 e dalli sub 1-2-3) confina a est con le particelle n. 513-376 (appartenenti alla stessa ditta)

-a sud con la particella n. 513 (appartenente alla stessa ditta)

-ovest e nord con la particella n. 515 (appartenente alla stessa ditta).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

La porzione al piano sottotetto non può essere utilizzata, per i motivi indicati al cap. 7.2; la parte strettamente necessaria e quella utilizzabile, andranno unite al piano sottostante e adeguato l'elab. planimetrico.

Oneri totali : operazione connessa ai sub 1-3

Identificativo corpo: C.

Categoria: In corso di costruzione [F3] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3, particella 438 sub 3, scheda catastale assente (non presente in banca dati : categ. F/3), indirizzo Voc. Fonte Carmine snc, piano S1, comune Castelnuovo di Farfa (RI), categoria F/3,

Confini

La particella n. 438 sub 3 del fg. 3 di Castelnuovo di Farfa, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati con la corte comune n. 438 sub 4 (utilità comune ai sub 1-2-3 della particella n. 438)

-la intera particella n. 438 (costituita dalla corte comune sub 4 e dalli sub 1-2-3) confina a est con le particelle n. 513-376 (appartenenti alla stessa ditta)

-a sud con la particella n. 513 (appartenente alla stessa ditta)

-ovest e nord con la particella n. 515 (appartenente alla stessa ditta).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

La porzione al piano seminterrato risulta utilizzata nonostante sia prevalentemente al rustico. Andrà quindi accatastata previa regolarizzazione amministrativa delle opere da sanare.

Oneri totali : € 1.000,00

Identificativo corpo: D

Voc. Fonte Carmine, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Categoria : terreno, distinto al catasto terreni di Castelnuovo di Farfa, al **foglio 3, particella 376**, qualità seminativo (in realtà uliveto), classe 01, reddito dominicale € 2,85, reddito agrario € 2,85, superficie catastale mq 690; per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: E

Voc. Fonte Carmine, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Categoria : terreno, distinto al catasto terreni di Castelnuovo di Farfa, al **foglio 3, particella 513**, qualità uliveto, classe 01, reddito dominicale € 33,14, reddito agrario € 17,68, superficie catastale mq 8557; per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
I due corpi D-E sono uniti tra loro lungo una linea di confine.

Confini

Le particelle n. 376-513 del fg. 3 di Castelnuovo di Farfa, del Catasto Terreni, confinano:

-a nord con le particelle 383-438-515 del foglio 3 (appartenenti alla stessa ditta)

-ad est con la strada pubblica denominata Via Fonte Carmine e con la particella n. 380

-a sud con la particella 380

-ad ovest ed a piu lati, con le particella 514-515 (appartenenti alla stessa ditta)

Identificativo corpo: F

Voc. Fonte Carmine, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Categoria : terreno, distinto al catasto terreni di Castelnuovo di Farfa, al **foglio 3, particella 514**, qualità uliveto, classe 01, reddito dominicale € 26,26, reddito agrario € 14,01, superficie catastale mq 6780; per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: G

Voc. Fonte Carmine, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Categoria : terreno, distinto al catasto terreni di Castelnuovo di Farfa, al **foglio 3, particella 515**, qualità uliveto, classe 01, reddito dominicale € 8,17, reddito agrario € 4,36, superficie catastale mq 2110; per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
I due corpi F-G sono uniti tra loro lungo una linea di confine.

Confini

Le particelle n. 514-515 del fg. 3 di Castelnuovo di Farfa, del Catasto Terreni, confinano:

- a nord e nord-ovest con le particelle n. 788-385 e n. 517-520 del foglio 3 (queste ultime appartenenti alla stessa ditta)
 - a sud con la particella 513-438 (appartenenti alla stessa ditta)
 - ad est con la particella n. 513-376 (appartenenti alla stessa ditta)
- Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sono posizionati gli immobili si trova a circa 1.5 km dal centro del piccolo paese di Castelnuovo di Farfa, nel quale sono presenti le principali attività commerciali (negozi di alimentari di vario genere, farmacia, bar, stazione di servizio, ecc.), servizi pubblici (comune, ufficio postale) e privati (sportello bancario).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 13 km, Passo Corese 25 km, Fiano Romano 25 km.

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Principali collegamenti pubblici:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Identificativo corpo: B

(porzione di fabbricato categ. F/3 – in corso di costruzione, Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Identificativo corpo: C

(porzione categ. F/3 – in corso di costruzione, Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Tutti e 3 i corpi A-B-C hanno diritto sulla corte comune n. 438 sub 4 del foglio 3 di Castelnuovo di Farfa, (comune alle sole particelle n. 438 sub 1-2 e 3).

Nota : l'ente urbano n. 438 di mq 2.803 tra coperto e scoperto, si è formato a seguito del Tipo Mappale del 13/06/2003 Pratica n. 77922 in atti dal 13/06/2003 (n. 1564.2/2003), per mezzo del quale sono state accorpate le particelle di terreno n. 435 (ex 379 parte) di mq 1.758 e n. 437 (ex 384 parte) di mq 1.045, ambedue

pervenute all'esecutato in virtù dell'atto di donazione citato in perizia.
Le unità immobiliari n. 438 sub 1-2-3 con diritto alla corte comune n. 438 sub 4, sono state censite al NCEU in data 19/06/2003.

Possesso: Beni occupati dal proprietario e dai suoi famigliari; da considerarsi liberi ai fini della vendita
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Identificativo corpo: D-E-F-G

Voc. Fonte Carmine, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Possesso: i beni, oggetto di contratto di affitto agrario, reg. a Rieti il 10/07/2025 al n. 2122 serie 3T, sono stati rilasciati spontaneamente dal conduttore in data 13 maggio 2026.

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:

Atto d'obbligo edilizio : a rogito del Notaio **XXXXXXXXXXXX** in data 10/02/2000 rep. 14744 trascritto a Rieti il 25/02/2000 al n. 818 di formalità del r.p., a favore del Comune di Castelnuovo di Farfa ed a carico di **XXXXXXXXXXXX**, relativo alle particelle di terreno n. 389-387-384-379 e 376 di complessivi ha 3 a favore della progettata costruzione.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vedasi N.T.A. riportate nel prospetto al cap. 7.2 – servitù di cui all'atto Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Roma in data 13/10/2006 rep. 204588 trascritto a Rieti il 02/11/2006 al n. 7289 di formalità.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca in rinnovazione a favore di **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Roma il 24/04/1973; Importo ipoteca: € 90.000,00 ; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Poggio Mirteto in data 28/08/2003 rep. 45408, spa Iscritta a Rieti in data 17/09/2023 ai nn. 7301 R.G. e n. 473 R.P. in rinnovazione della iscrizione n. 1209 di formalità del r.p. del 02/09/2003 che era a favore della **XXXXXXXXXXXX** Iscritta a Rieti in data 17/09/2023 ai nn. 7301 R.G. e n. 473 R.P. ; Note: Durata del mutuo : anni 20.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Rieti in data 19/12/2024 al n. 992 r.p., a favore **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX** nella qualità di terzo datore di ipoteca, (e contro **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** per la quota di ½

ciascuno delle particelle n. 113/6 e 113/1 del foglio 3 di Castelnuovo di Farfa); Importo ipoteca: € 220.000,00 ; Importo capitale: € 110.000,00 ; in rinnovazione della ipoteca volontaria Iscritta a Rieti in data 18/01/2005 ai nn. 370 R.G. e n. 79 R.P. (atto a rogito di Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Poggio Mirteto in data 13/01/2005 rep. 53454) Note: Durata del mutuo : anni 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: D-E-F-G

- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Rieti in data 14/04/2026 al n. 381 r.p., a favore di **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX**; Importo ipoteca: € 112.500,00 ; Importo capitale: € 75.000,00 ; in rinnovazione della Ipoteca volontaria Iscritta a Rieti in data 13/05/2006 ai nn. 4245 R.G. e n. 948 R.P. (atto d rogito di Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Poggio Mirteto in data 10/05/2006 rep. 65006; Note: Durata del mutuo : anni 20.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Ipoteca giudiziale (*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX**; Importo ipoteca: € 60.000,00 ; Importo capitale: € 40.142,21 ; A rogito di Tribunale di Rieti rep. 158/2011 Iscritta a Rieti in data 31/5/2011 ai nn. 4995 R.G. e n. 684 R.P. ;

(*) Nota bene: l'ipoteca colpisce, per quel che riguarda la presente procedura esecutiva, le particelle di terreno n. 379-384-376 del foglio 3 di Castelnuovo di Farfa.

L'ente urbano n. 438 di mq 2.803 tra coperto e scoperto, si è formato a seguito della soppressione delle particelle n. 379-384, avvenuta con Tipo Mappale del 13/06/2003 Pratica n. 77922 in atti dal 13/06/2003 (n. 1564.2/2003), per mezzo del quale sono state soppresse ed accorpate le particelle di terreno n. 435 (ex 379 parte) di mq 1.758 e n. 437 (ex 384 parte) di mq 1.045, ambedue pervenute all'esecutato in virtù dell'atto di donazione citato in perizia.

Sebbene quindi ci sia una stretta correlazione tra le particelle 379-384 e le particelle m. 438 sub 1-2-3 oggetto del pignoramento, si mette in evidenza alla procedura esecutiva che alla data del 24/5/2011 (data della notifica del D.I.) le particelle di terreno non esistevano nella banca dati del catasto terreni e che le particelle da colpire erano le n. 438 sub 1-2-3 del catasto fabbricati, in banca dati in virtù di Costituzione del 19/06/2003 Pratica n. 79767 in atti dal 19/06/2003 Costituzione (n. 1179.1/2003).

Allo stesso modo si mette in evidenza alla procedura esecutiva che dalle particelle n. 379-384 derivarono già dal 13/6/2003 le particelle n. 434-436 e da queste dal 18/08/2010 le particelle n. 513-514-515; pertanto anche in questo caso pur esistendo una diretta correlazione tra le particelle 379-384, 434-436, e 513-514-515, nel momento della notifica del D.I. (in data 24/5/2011) le particelle di terreno n. 379-384 non esistevano nella banca dati del catasto terreni e che le particelle da colpire erano le n. 434-436 (dalle quali avranno origine le 513-514-515)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXX**; Importo ipoteca: € 56.600,00 ; Importo capitale: € 56.600,00 ; Atto Tribunale di Rieti rep. 23/2024 del 17/01/2024 Iscritta a Rieti in data 05/02/2024 ai nn. 1050 R.G. e n. 75 R.P. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX**; Atto Tribunale di Rieti rep. 38 trascritto a Rieti in data 01/04/2010 ai nn. 4354 R.G. e n. 3188 R.P.; (procedura esecutiva estinta in tribunale, ma pignoramento non cancellato in conservatoria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-D-E

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Atto Tribunale di Rieti rep. 152 del 05/03/2019 trascritto a Rieti in data 26/03/2019 ai nn. 2231 R.G. e n. 1741 R.P.; (procedura esecutiva estinta in tribunale, ma pignoramento non cancellato in conservatoria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Atto Tribunale di Rieti rep. 418/2023 del 07/07/2023 trascritto a Rieti in data 18/07/2023 ai nn. 7262 R.G. e n. 5904 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXcontro XXXXXXXXXXXX; Atto Tribunale di Rieti rep. 363/2025 del 08/07/2025 trascritto a Rieti in data 06/08//2025 ai nn. 7670 R.G. e n. 6488 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: F-G

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Atto Tribunale di Rieti rep. 1889 del 18/10/2024 trascritto a Rieti in data 15/11/2024 ai nn. 10463 R.G. e n. 8983 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: D-E

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento eseguito, risultano le formalità di cui ai punti 4.2.1 e 4.2.2 che precedono.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

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: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

Indice di prestazione energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

Note Indice di prestazione energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Identificativo corpo: B

(porzione di fabbricato categ. F/3 – in corso di costruzione, Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Identificativo corpo: C

(porzione categ. F/3 – in corso di costruzione, Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Dati precedenti relativi ai corpi: B-C

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX

dal 21/09/2000 alla attualità,

in forza di atto di donazione accettata a rogito del Notaio XXXXXXXXXX di Poggio Mirteto in data 21/09/2000 rep. 32455 trascritto a Rieti il 06/10/2000 ai nn. 6130 r.g. e n. 4695 r.p. dal genitore XXXXXXXXXX

Note: oggetto della donazione erano, con differenti identificativi catastali, variatisi nel corso del tempo a seguito di accatastamenti fabbricato e frazionamenti di terreni, tutte le particelle oggetto della presente procedura esecutiva e più precisamente oggetto di donazione furono le particelle:

-n. 383 di mq 50

-n. 384 di mq 4080

-n. 376 di mq 690

-n. 379 di mq 16015

-n. 389 di mq 6845

-n. 387 di mq 2370

e così per complessivi mq 30050.

A seguito delle suddette variazioni catastali, verificatesi successivamente all'alla data del 21/09/2000 (e precisamente tipo mappale del 13/06/2003 Pratica n. 77922 in atti dal 13/06/2003 n. 1564.2/2003; frazionamento del 18/08/2010 Pratica n. RI0118660 in atti dal 18/08/2010 presentato il 17/08/2010 n. 118660.1/2010) le particelle oggi nella banca dati del catasto intestate all'esecutato sono le particelle n.:

-438 sub 1-2-3 con corte annessa, che tra coperto e scoperto consta di mq catastali 2803

-n. 383 di mq 50

-n. 376 di mq 690

-n. 513 di mq 8557

-n. 514 di mq 6780

-n. 515 di mq 2110

-n. 517 di mq 2215

-n. 519 di mq 3625

-n. 520 di mq 3220

E così per complessivi mq 30050

Note: dal titolo di provenienza risulta che XXXXXXXXXX era unico figlio del donante; mentre dal quadro D della nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento, risulta che ambedue i genitori del debitore sono deceduti.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX

Fino al 21/09/2000 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio XXXXXXXXXX in data 30/03/1999 rep. 13531 trascritto a Rieti il 21/04/1999 al n. 1898 di formalità del r.p., (intercorso tra XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Locali seminterrati [F3] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Locali sottotetto [F3] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Concessione Edilizia n. 10 rilasciata il 27/12/1999 dal Comune di Castelnuovo di Farfa

Pratica Edilizia n. 50/99 prot. 3939/99

Intestazione: XXXXXXXXXX

Per lavori: costruzione civile abitazione in zona agricola

Presentazione in data 22/10/1999 al n. di prot. 3939

Voltura

La suddetta Concessione Edilizia fu volturata in favore di XXXXXXXXXX, in data 22/01/2001, in virtù dell'Atto a rogito del Notaio XXXXXXXXXX di Poggio Mirteto Rep. 32455 racc. 8188 del 21/09/2000 trascritto a Rieti il 06/10/2000 ai nn. 6130 r.g. e n. 4695 r.p.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Comunicazione Inizio lavori : 05-08/06/2000

Comunicazione fine lavori : 25-30/10/2002

Agibilità/abitabilità : all'interno del fascicolo messo a disposizione non risulta richiesta né rilasciata.

Atto d'obbligo edilizio : attraverso ispezioni carico del dante causa XXXXXXXXXX è stata individuata la trascrizione dell'atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio XXXXXXXXXX in data 10/02/2000 rep. 14744 trascritto a Rieti il 25/02/2000 al n. 818 di formalità del r.p., a favore del Comune di Castelnuovo di Farfa ed a carico di XXXXXXXXXX, relativo alle particelle di terreno n. 389-387-384-379 e 376 di complessivi ha 3.00.00.

Vedere le note sulla conformità edilizia che seguono, per ulteriori dati rilevati.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Locali seminterrati [F3] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) – 02031

Locali sottotetto [F3] Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Note sulla conformità edilizia: la costruzione esistente planimetricamente ricalca sostanzialmente per forma e dimensioni, le previsioni del progetto.

Le porzioni ubicate al piano S1 (n. 438/3, categ. F/3) e al piano 1 (n. 438/2, categ. F/3), risultano tutt'ora prevalentemente allo stato rustico.

La porzione al piano terra risulta completata e abitata, dotata di tutti gli impianti idro-termo-sanitario, elettrico, e quant'altro necessario.

Per ciò che riguarda la conformità urbanistico - edilizia fare pieno riferimento a quanto indicato al successivo cap. 7.2

7.2 Conformità urbanistica: (corpi A-B-C)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo di Farfa adottato con Del. C.C. n. 24 del 28/06/2001
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 21/12/2006 n. 906
Zona omogenea:	Come attestato dal responsabile del Servizio in data 19/06/2024 la particella n. 438 ricade in Zona Agricola E2. Dalla stessa risulta che la edificazione in tale zona è consentita nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e dalle leggi regionali, in particolare legge. Reg. n. 38 del 22/12/1999 e succ. i. e m. nonché dalla legge reg. n. 08 del 27/03/2003 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	Zona E Agricola - Sottozona E2 Nell' sottozona E2 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per conduzione agricola, l'attuazione avviene per intervento diretto. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 20.000 interamente di proprietà del richiedente la concessione, con divieto di asservimento di superfici non di proprietà. Iff 0.03 mc/mq, di cui 0.015 mc/mq abitativi e 0.015 mc/mq per annessi agricoli. Altezza mx 6.50 mt DC ml 10,00 DF 20.00 mt DCS ml 10,00 Per tutto il resto si allegano NTA adottate con del C.C. n. 24 del 28/6/2001.
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se sì, di che tipo?	Atto d'obbligo edilizio

Estremi delle convenzioni:	Atto d'obbligo edilizio : a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX in data 10/02/2000 rep. 14744 trascritto a Rieti il 25/02/2000 al n. 818 di formalità del r.p., a favore del Comune di Castelnuovo di Farfa ed a carico di XXXXXXXXXXXX, relativo alle particelle di terreno n. 389-387-384-379 e 376 di complessivi ha 3 a favore della progetto costruzione.
----------------------------	---

Note sulla conformità:

La pratica edilizia n. 50/99 messa a disposizione ed esaminata a seguito di richiesta di accesso agli atti, è relativa alla richiesta ed al rilascio della concessione edilizia n. 10/1999 (richiesta ai sensi dell'art. 1/3 L. 10/1977) per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, e consentiva, stando a quanto riportato negli elaborati di progetto, di poter realizzare 0.015 mc/mq abitativi e 0.015 mc/mq per annessi agricoli.

Dagli elaborati progettuali risulta che la superficie di terreno agricolo considerata, ai fini del calcolo della cubatura e della superficie della suddetta abitazione, era di 60.000 mq (6 ettari); nello specifico sarebbe stato possibile edificare una cubatura abitativa pari a 900,00 mc ed una agricola pari a 900,00 mc, anche se poi dagli elaborati progettuali, le cubature risultano mc 733,41 (dei quali mc 573,91 dislocati al piano S1 per uso agricolo, mc 159,50 dislocati al piano terra, che identificati dal porticato, sempre per uso agricolo) e mc 516,83 per uso residenziale dei quali mc 102,42 dislocati al piano 1 sottotetto per uso residenziale e mc 414,41 dislocati al piano terra per uso residenziale.

A seguito degli atti di divisione, donazione e divisione, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX in data 30/03/1999 rep. 13531 trascritto a Rieti il 21/04/1999 al n. 1895-1896-1898 di formalità del r.p., (intercorsi tra XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX) effettivamente XXXXXXXXXXXX diveniva pieno proprietario :

-delle particelle n. 383-384-379-389-387 e 376 del foglio 3 di Castelnuovo di Farfa di complessivi i 3 ettari (trascriz. 1895-1898 del 21/4/1999)
-e delle particelle n. 390-21-386-391-382-394-395-366-367 di complessivi 3 ettari e 4 mq, del foglio 3 di Castelnuovo i Farfa (trascriz. 1896 del 21/04/1999).

Pertanto, sebbene con l'atto di donazione accettata a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX di Poggio Mirteto in data 21/09/2000 rep. 32455 trascritto a Rieti il 06/10/2000 ai nn. 6130 r.g. e n. 4695 r.p., XXXXXXXXXXXX donava al figlio XXXXXXXXXXXX solo 30.050 mq, cioè a dire poco più della metà dei 6 ettari considerati ai fini del calcolo della cubatura realizzabile, alla data della presentazione della domanda di concessione edilizia XXXXXXXXXXXX disponeva effettivamente dei 6 ettari richiamati nella domanda di concessione edilizia.

E' stata individuata presso la conservatoria di Rieti la trascrizione dell'atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX in data 10/02/2000 rep. 14744 trascritto a Rieti il 25/02/2000 al n. 818 di formalità del r.p., a favore del Comune di Castelnuovo di Farfa ed a carico di XXXXXXXXXXXX, relativo alle particelle di terreno n. 389-387-384-379 e 376 di complessivi ha 3.00.00.

I restanti 3 ettari furono venduti in epoca successiva alle dichiarate inizio e fine lavori (rispettivamente 05-08/06/2000 e 25-30/10/2002), e precisamente dallo stesso XXXXXXXXXXXX con atto in data 13/10/2006 ad altro soggetto.

Le principali difformità riscontrate riguardano l'innalzamento della quota delle falde di copertura del tetto.

La altezza massima consentita dallo strumento urbanistico, è di mt 6,50, da riferirsi alla sommità della linea di gronda periferica.

Osservando la sezione X-X1 di progetto ed il prospetto B di progetto, tale altezza massima risulterebbe violata, (se si pone a confronto con la documentazione fotografica).

Non essendo stati realizzati i terrapieni laterali alla zona di accesso alla porta del garage, l'intero prospetto B risulta avere una altezza superiore a mt 6,50; sarà quindi indispensabile, per limitare la zona di massima altezza alla zona di accesso al garage e come tale autorizzata, realizzare i due terrapieni previsti in progetto, sul lato sinistro della porta del garage e sula lato destro della finestra della cantina al piano seminterrato.

La elevazione del solaio inclinato della copertura ha ovviamente determinato la realizzazione di una maggiore cubatura; per porre rimedio a tale innalzamento (ma va verificato sul punto il parere benevolo del Comune e del Genio Civile) la soluzione ipotizzata dal ctu è quella di rendere i locali, al pari dei locali confinanti, non utilizzabili, in modo che la loro funzione assolvano a solo sottotetto non praticabile, e solo per accedere al tetto dal balcone autorizzato per la lavori di ordinaria manutenzione (pulizia camino, manutenzione tetto, grondaie e discendenti, antenna, e cose del genere).

Questo potrebbe trovare accoglimento in virtù del fatto che la Concessione Edilizia fu rilasciata, e costituisce il precedente al quale il ctu intende riferirsi, considerando i locali al piano sottotetto come inutilizzabili e come un volume prettamente tecnico al fine di dare una forma architettonica al fabbricato.

Per garantire che ciò accada vanno murate tutte le porte di accesso al piano sottotetto, mantenendone solo una per accedere all'unico terrazzo autorizzato, (dei due terrazzi esistenti), tramite la realizzazione del corridoio previsto in progetto che collega il disimpegno del vano scala con il balcone autorizzato, e della dimensione strettamente necessaria di 1,60 mt di larghezza; ovviamente la verifica che tutto ciò venga realizzato sarà competenza del Comune e del Genio Civile.

Questo eviterebbe la riduzione dello stato di fatto allo stato autorizzato (cioè a dire la demolizione e la ricostruzione dei solai di copertura).

Ad avviso del ctu quindi le difformità vanno sanate nella maniera sopra indicata tenuto anche conto dell'art. 34 secondo comma del D.P.R. 380/2001, (ma va verificato sul punto il parere benevolo del Comune e del Genio Civile) che eviterebbe la riduzione dello stato di fatto allo stato autorizzato (cioè a dire la demolizione e la ricostruzione dei solai di copertura).

Stessa sorte per le differenti, minime, differenze nella altezza interna dei locali al piano terra e seminterrato, in cui si sono riscontrate altezze da pavimento al soffitto superiori ai 2,70 di progetto; anche e soprattutto in questo caso deve trovare applicazione il predetto art. 34 secondo comma del D.P.R. 380/2001, (ma va verificato sul punto il parere benevolo del Comune e del Genio Civile) che eviterebbe la riduzione dello stato di fatto allo stato autorizzato (cioè a dire la demolizione e la ricostruzione dei solai interpiano).

Per tutto cio che riguarda i mutamenti della destinazione d'uso abusivamente effettuati al piano seminterrato va ripristinato lo stato autorizzato, con conseguente eliminazione di ogni genere di impianti propedeutici a tali mutamenti, tramite disattivazione dell'impianto di riscaldamento, con rimozione di termosifoni, caldaie, centraline e troncatura e tombatura delle diramazioni da esse dipartenti.

Per tutte quelle opere che hanno determinato diverse distribuzione degli spazi interni, modifiche della muratura portante attraverso modifica delle aperture, consequenziali modifiche prospettiche, alterazione dei rapporti aero-illuminanti, realizzazione scala

interna piano terra-S1, realizzazione accessi e recinzioni, si rende necessario intervenire ove necessario tramite l'adeguamento allo stato autorizzato, mentre per tutte le altre attraverso una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e succ. m. e i.

Il tutto come sarà meglio indicato negli elaborati progettuali da presentare al comune di Castelnuovo di Farfa, che verranno redatti per tutti i motivi sopra indicati dal Tecnico Progettista e Strutturista che dovrà essere incaricato dall'acquirente.

In maniera sintetica ma sufficientemente esaustiva, le difformità riscontrate sono facilmente riconoscibili poiché evidenziate in colore rosso, nei tre elaborati grafici redatti dal ctu (allegati 1a-1b-1c), relativi ciascuno rispettivamente alle singole unità immobiliari n. 438 sub 1, n. 438 sub 2 e n. 438 sub 3, del foglio 3 di Castelnuovo di Farfa.

Per tali ragioni NON si dichiara la conformità urbanistica;

Regolarizzabili mediante: Progetto a sanatoria con accertamento di conformità (art 36 DPR 380/2001) con riferimento laddove occorra al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, e succ. m. e i. con contestuale, laddove occorra, adeguamento allo stato autorizzato con particolare riferimento ai terrapieni indicati nel prospetto B del progetto architettonico, e non realizzati e ai locali sottotetto (catastalmente piano primo).

Costi stimati € 20.000,00 (comprese spese tecniche, sanzioni amministrative, opere edili, spese legali; sono incluse le spese le rimozione di due piccole tettoie fatiscenti insistenti sui terreni pignorati)

Oneri Totali: € 20.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-E

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione messa a disposizione a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Castelnuovo di Farfa.

Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

In ogni caso si precisa che la definizione della situazione urbanistico-edilizia, e catastale, prospettata dal ctu, deve passare al vaglio della pubblica amministrazione tramite la presentazione di idonei elaborati progettuali raffiguranti lo stato approvato, lo stato esistente e lo stato futuro; P.A. che potrebbe anche non condividere o condividere in parte le soluzioni ipotizzate dal ctu in questa perizia, ed avrà solo sulla scorta degli elaborati progettuali la possibilità di meglio quantificare le somme da far pagare, anche in relazione alle scelte progettuali ed alle scelte del genere di interventi che si intenderà porre in essere che restano nella discrezione del proprietario e del Tecnico che dallo stesso verrà incaricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Descrizione: corpi A-B-C

Corpo A: Abitazione di tipo civile [A2]

Corpi B-C: porzioni in corso di costruzione [F3]

Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Fabbricato situato in zona periferica prevalentemente agricola, a circa 1.5 km dal piccolo borgo di Castelnuovo di Farfa, a 15 minuti di auto da Osteria Nuova e da Passo Corese, dove sono presenti innumerevoli attività commerciali di vario genere e servizi, e da dove si può imboccare la Salaria in direzione Roma (raggiungibile in poche decine di minuti) e Rieti (raggiungibile in poche decine di minuti); da Passo Corese si può prendere il treno per Roma (raggiungibile in poche decine di minuti).

Il fabbricato pignorato, di relativa recente costruzione, ha struttura in muratura di laterizio, dotato di ampio portico con struttura in cemento armato, e si presenta in buone condizioni generali.

La porzione al piano terra (A/2) internamente risulta dotata di 2 ampie camere da letto, studio, due bagni, ampia cucina, ampia stanza ad uso pranzo-soggiorno, e ampio ingresso-disimpegno.

Il sottostante piano seminterrato (F/3) è stato autorizzato per un uso non abitativo; in parte risulta trasformato in abitativo e va ricondotto allo stato autorizzato.

Il fabbricato si presenta esteticamente piacevole, dotato di ampio porticato e di ampia corte di pertinenza recintata con accesso carrabile e pedonale, della complessiva superficie catastale di mq 2.803 (tra coperto e scoperto).

Per ogni altro fare pieno riferimento a quanto indicato al cap. 7.2 della presente perizia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Seminterrato Terra e sottotetto.

L'edificio principale è stato costruito tra il 2000 e il 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buone

Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:

Esiste impianto elettrico	SI, conformità e certificazioni : da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000-2002

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a pellet
Stato impianto	funzionante

Note	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.
------	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina, piano terra	sup reale netta	13,06	1,00	13,06
Soggiorno, piano terra	sup reale netta	32,54	1,00	32,54
Camera 1, piano terra	sup reale netta	17,49	1,00	17,49
Camera 2, piano terra	sup reale netta	13,05	1,00	13,05
Studio, piano terra	sup reale netta	14,09	1,00	14,09
Bagno 1, piano terra	sup reale netta	7,08	1,00	7,08
Bagno 2, piano terra	sup reale netta	5,17	1,00	5,17
Ingresso e disimpegno, piano terra	sup reale netta	13,68	1,00	13,68
Portico piano terra	sup reale netta	55,00	0,25	13,75
Superfici non abitative al piano sottotetto	sup reale netta	16,32	0,25	4,08

(corridoio di accesso al balcone e balcone)				
Superfici non abitative al piano seminterrato	sup reale netta	111,42	0,40	44,57
Intercapedini piano seminterrato	sup reale netta	70,00	0,10	7,00
Corte di pertinenza	sup reale netta (al netto dell'ingombro del fabbricato)	2.690	0,01	26,90

Descrizione: **Corpi D-E - Terreno di natura uliveto**
Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto (p.lle 513-376)	sup catastale	9.247	1,00	9.247

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva : mq 9.247

Descrizione: **Corpi F-G - Terreno di natura uliveto**
Voc. Fonte Carmine snc, Castelnuovo di Farfa (RI) - 02031

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto (p.lle 514-515)	sup catastale	8.890	1,00	8.890

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva : mq 8.890

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

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni, e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere, in positivo ed in negativo, sul più probabile prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;
 Uffici del registro di RIETI;
 Ufficio tecnico di CASTELNUOVO DI FARFA;
 Osservatorio del mercato immobiliare: O.M.I. ;
 Commissione provinciale per la determinazione dei valori agricoli medi V.A.M.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro abitato di Castelnuovo di Farfa sono le seguenti:

- Abitazione di tipo Civile da 700 € a 1050 € al mq lordo
- Abitazione di tipo economico da 450 € a 700 € al mq lordo
- box da 430 € a 530 € al mq lordo
- ville e villini da 900 € a 1200 € al mq lordo

Secondo Comm. Prov.le il valore tabellare per uliveti ricadenti nella regione agraria di riferimento n.6, nella quale risulta collocato il comune di Castelnuovo di Farfa, il valore di un ettaro di uliveto è di euro 40.000,00

8.3 Valutazione corpi:

- A. Abitazione di tipo economico [A2]**
- B. porzione in corso di costruzione [F3] piano sottotetto**
- C. porzione in corso di costruzione [F3] piano seminterrato**
compresa la corte pertinenziale n. 438 sub 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.260,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina, piano terra	13,06	€ 1.000,00	€ 13.060,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 101 / 2023

Soggiorno, piano terra	32,54	€ 1.000,00	€ 32.540,00
Camera 1, piano terra	17,49	€ 1.000,00	€ 17.490,00
Camera 2, piano terra	13,05	€ 1.000,00	€ 13.050,00
Studio, piano terra	14,09	€ 1.000,00	€ 14.090,00
Bagno 1, piano terra	7,08	€ 1.000,00	€ 7.080,00
Bagno 2, piano terra	5,17	€ 1.000,00	€ 5.170,00
Ingresso e disimpegno, piano terra	13,68	€ 1.000,00	€ 13.680,00
Portico, piano terra	13,75	€ 1.000,00	€ 13.750,00
Superfici non abitative al piano sottotetto (corridoio e balcone)	4,08	€ 1.000,00	€ 4.080,00
Superfici non abitative al piano seminterrato (al rustico)	44,57	€ 1.000,00	€ 44.570,00
intercapedini al piano seminterrato	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Corte di pertinenza	26,90	€ 20,00	€ 12.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.260,00
Valore Corpo			€ 198.260,00
Valore complessivo intero			€ 198.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.260,00

D-E - terreno uliveto

(fg. 3 p.lla 513-376 mq complessivi 9.247)

Vi insistono un numero considerevole di piante di ulivo, di età stimata tra i 30 e i 50 anni; andameto orografico in leggera pendenza, ubicazione e localizzazione buone, caratteristiche buone, stato di manutenzione discreto. Si considera un deprezzamento del 10% per presenza servitù di passaggio di cui all'atto Notaio Claudio Cerini di Roma in data 13/10/2006 rep. 204588 trascritto a Rieti il 02/11/2006 al n. 7289 di formalità.

Tenuto conto di quanto sopra, sulla scorta dei valori tabellari VAM 2026, si stima che il un valore unitario 3,60 €/mq di superficie del terreno

Stima parametrica semplificata a corpo e non a misura € 33.289,20

F-G - terreno uliveto

(fg. 3 p.lla 514-515 mq complessivi 8.890)

Vi insistono un numero considerevole di piante di ulivo, di età stimata tra i 30 e i 50 anni; andameto orografico in leggera pendenza, ubicazione e localizzazione buone, caratteristiche buone, stato di manutenzione discreto. Si considera un deprezzamento del 10% per presenza servitù di passaggio di cui all'atto Notaio Claudio Cerini di Roma in data 13/10/2006 rep. 204588 trascritto a Rieti il 02/11/2006 al n. 7289 di formalità.

Tenuto conto di quanto sopra, sulla scorta dei valori tabellari VAM 2026, si stima che il un valore unitario 3,60 €/mq di superficie del terreno.

Stima parametrica semplificata a corpo e non a misura € 32.004,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpi A-B-C compresa la corte di pertinenza	Immobile su tre livelli composto da Abitazione di tipo civile [A2] al piano terra, oltre piano primo (sottotetto) e S1 al rustico (ambedue F3)	208,38	€ 198.260,00	€ 198.260,00
Corpi D-E uliveto	Terreno agricolo	9.247	€ 33.289,20	€ 33.289,20
Corpi F-G Uliveto	Terreno agricolo	8.890	€ 32.004,00	€ 32.004,00
			Sommano =====	€ 263.553,20 =====

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%)

€ 39.552,98

Lavori edili e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 22.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 202.020,22

Data generazione: 20/06/2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI