

ALLEGATO N°10

Bozzetto Descrittivo

LOTTO 1 (LOTTO UNICO) – CORPO A (CORPO UNICO):

Identificazione: Immobile destinato a Civile Abitazione, 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.

Proprietà: Piena proprietà per la quota di 1/1 de [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], residente in [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.: [REDACTED].

Descrizione: 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.

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.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali, edilizie ed urbanistiche: 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, a valere come unico titolo abilitativo edilizio presente e di riferimento, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme. Per meglio inquadrare la descrizione che precede, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati

Regolarizzabili mediante: non risulta necessaria alcuna pratica di regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

Pratiche Edilizie: Non risultano agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) 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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED], contro [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.
-

STATO DI OCCUPAZIONE:

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

PREZZO DI VENDITA

Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 001 – CORPO A (LOTTO UNICO – CORPO UNICO) arrotondato all'intero più vicino, quale valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.500,00