
TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	12
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	22
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	26
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2023 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.500,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2.....	37
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	37



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2
Censito i catasto al foglio 36 particella 1655 sub 7 (**allegato 1**)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T
Censito i catasto al foglio 36 particella 1655 sub 22 (**allegato 2**)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Trattasi di una abitazione posta al piano secondo di un edificio composto da n. 4 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore che raggiunge tutti i piani. Il fabbricato è posto su via Carso al civico n. 3, l'accesso al condominio avviene tramite un cancello pedonale e carrabile posto su strada che conduce al portone di ingresso tramite un'area estera totalmente recintata, costituita da camminamenti e posti auto coperti e scoperti. L'abitazione è esposta sul versante sud-est, nord est, composta da n. 2 camere da letto un bagno con finestra, un locale sogg./pranzo, un piccolo terrazzino ove è ubicata la caldaia e un ampio terrazzo che si affaccia sul soggiorno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Trattasi un posto auto coperto posto sul piano pilotis al piano terra, il posto auto è a servizio dell'abitazione int. 7, esso è pavimentato con cemento industriale l'accesso avviene dal cancello carrabile posto su via Carso civico 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Si precisa che il bene è pervenuto all'esecutato per rogito stipulato con la Sig.ra (ex proprietaria) tramite atto notaio Farinero Pasquale in data 18/01/2010 al rep. n° 5045 racc. n° 2253, trascritto il 21/01/2010 ai nn. 4517/2912, (**allegato 3**), nel quale acquistava la piena proprietà, dichiarando di essere di stato civile libero, l'esecutato ha contratto matrimonio in data con la sig.ra data successiva al giorno dell'atto. (**allegato 3a**)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

L'abitazione confina a nord-ovest con abitazione int. 8 e vano scala; a sud-ovest con abitazione int. 6, a sud est con via Carso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Il posto auto confina a nord-ovest con spazio di manovra; a sud-ovest con posto auto sub 21, a sud est con distacco via Carso.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,63 mq	61,90 mq	1	61,90 mq	2,70 m	2
Terrazza	31,50 mq	31,50 mq	0,25	7,88 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,78 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

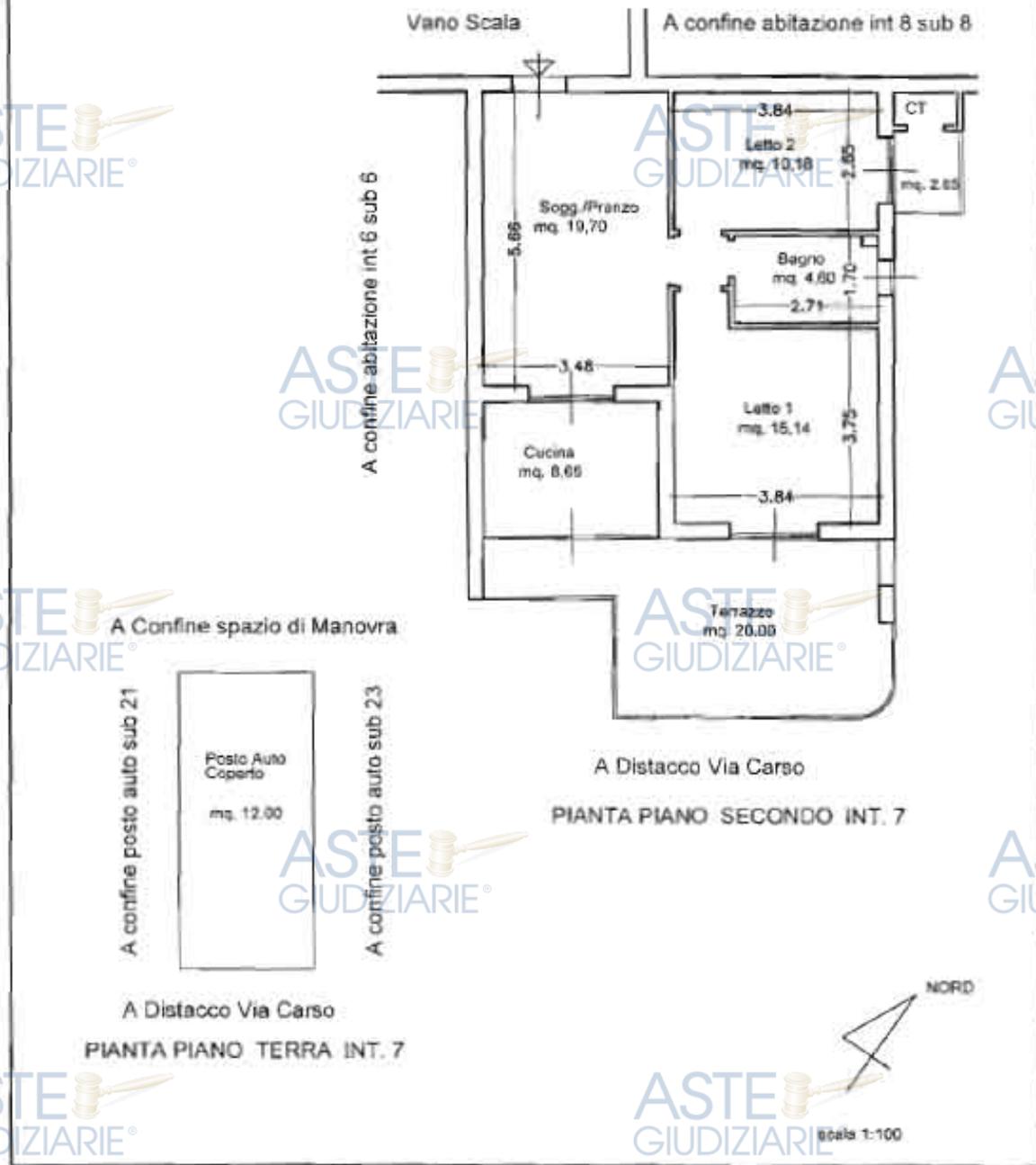
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appendice A Confronto tra planimetria catastale in atti e rilievo CTU

COMUNE DI MONTEROTONDO

RILIEVO DELLE STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA CARSO N. 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 36 PART.LLA 1655 SUB 7 (L'ABITAZIONE) E FOGLIO 36 PART.LLA 1655 SUB 22 (IL POSTO AUTO COPERTO)



Rilievo CTU

Firmato Da: FRANCESCO FERRACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30b7b0cd084e7a82e81326565641302e6

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Urbanizzazione protocollo n. 000750337 del 24/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monterotondo

Via Carso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 36
Particella: 1655
Subalterno: 7

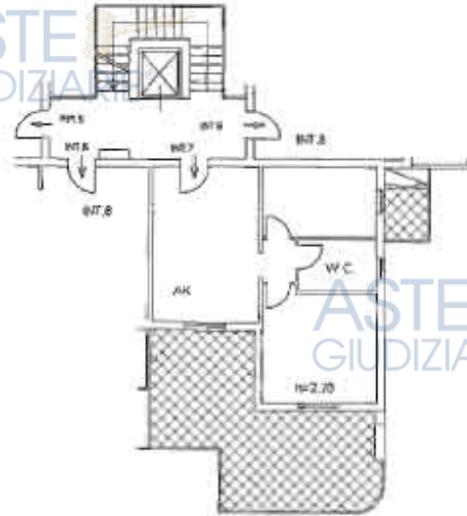
Compilata da:
Cursi Luciano
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 7605

Scala n. 1 Scala 1/200

ABITAZIONE INT 7 PIANO SECONDO



DISTACCO VIA CARSO

Planimetria in atti

Data: 28/02/2024 - n. T347385 - Richiedente

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 000750537 del 24/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monterotondo

Via Carso

div. SNC

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 36

Particella: 1655

Subalterno: 22

Compilata da:
Cursi Luciano

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

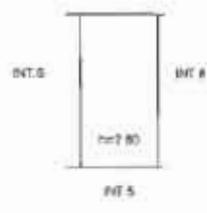
N. 7605

Bozza n. 1

Scala 1:200

P.AUTO COPERTO INT.7

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di MONTEROTONDO(P611) - < Foglio 36 - Particella 1655 - Subalterno 22 ->



Schema planimetria in atti

Data: 28/02/2024 - n. T347385 - Richiedente

Scale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2003 al 23/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7 Categoria A/2 Cl. 2, Cons. 4 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 516,46 Piano 2
Dal 23/02/2004 al 18/01/2010		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7 Categoria A/2 Cl. 2, Cons. 4 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 516,46 Piano 2
Dal 18/01/2010 al 22/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7 Categoria A/2 Cl. 2, Cons. 4 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 516,46 Piano 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2003 al 23/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22 Categoria C/6 Cl.1, Cons. mq. 12 Superficie catastale mq. 12 mq Rendita € 28,51 Piano Terra
Dal 23/02/2004 al 18/01/2010		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22 Categoria C/6 Cl.1, Cons. mq. 12 Superficie catastale mq. 12 mq Rendita € 28,51 Piano T
Dal 18/01/2010 al 22/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22 Categoria C/6 Cl.1, Cons. mq. 12 Superficie catastale mq. 12 mq Rendita € 28,51 Piano Terra

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1655	7		A/2	2	4 vani	59 mq	516,46 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra gli identificativi catastali in atti e quelli riportati nell'atto di pignoramento, ma non sussiste corrispondenza catastale, tra il rilievo effettuato dal CTU e la planimetria in atti del catasto, in particolare è stato chiuso parte del terrazzo, realizzando un vano cucina, inoltre nella toponomastica catastale non è indicato il civico 3

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1655	22		C/6	1	12 mq	12 mq	28,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra gli identificativi catastali in atti e quelli riportati nell'atto di pignoramento, in catasto nella toponomastica catastale non è indicato il civico 3

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

nulla da dichiarare

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito





Vista esterna



Vista esterna





Ingresso dal vano scala



Soggiorno





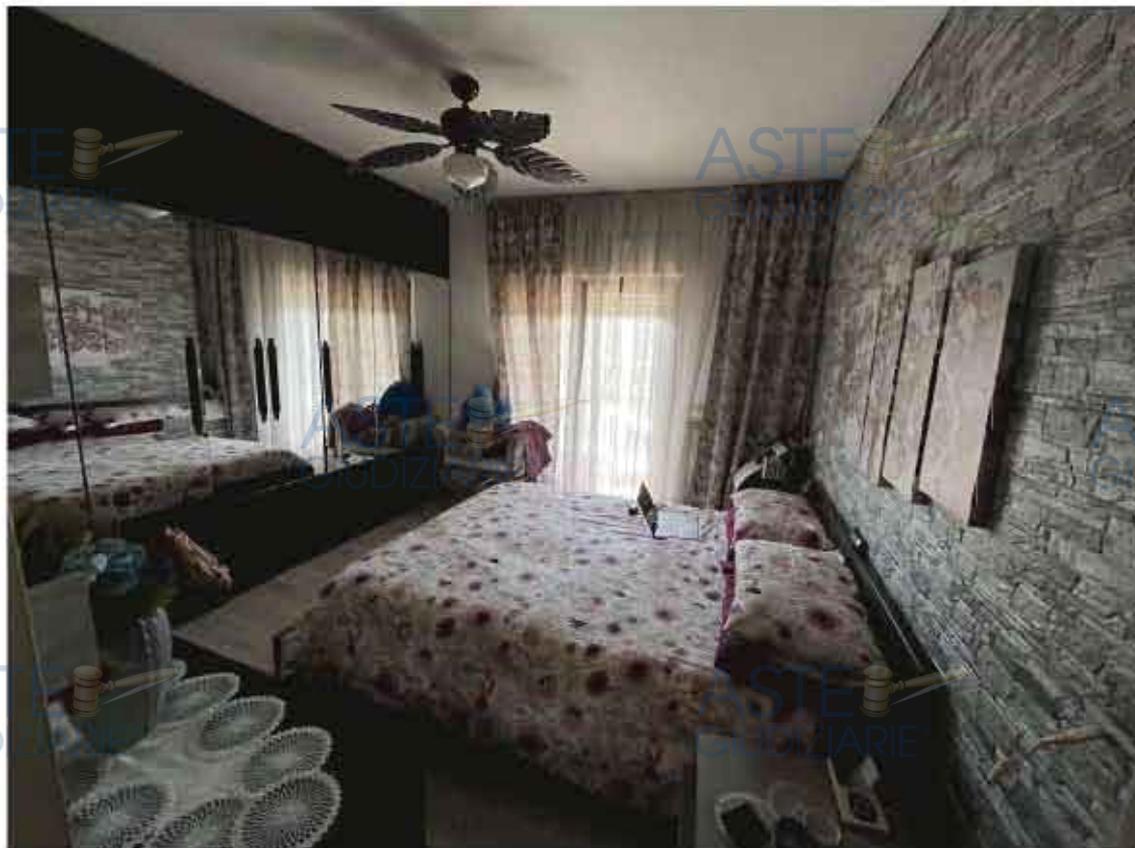
soggiorno



Letto 2



Letto 2



Letto 1



Letto 1



Bagno



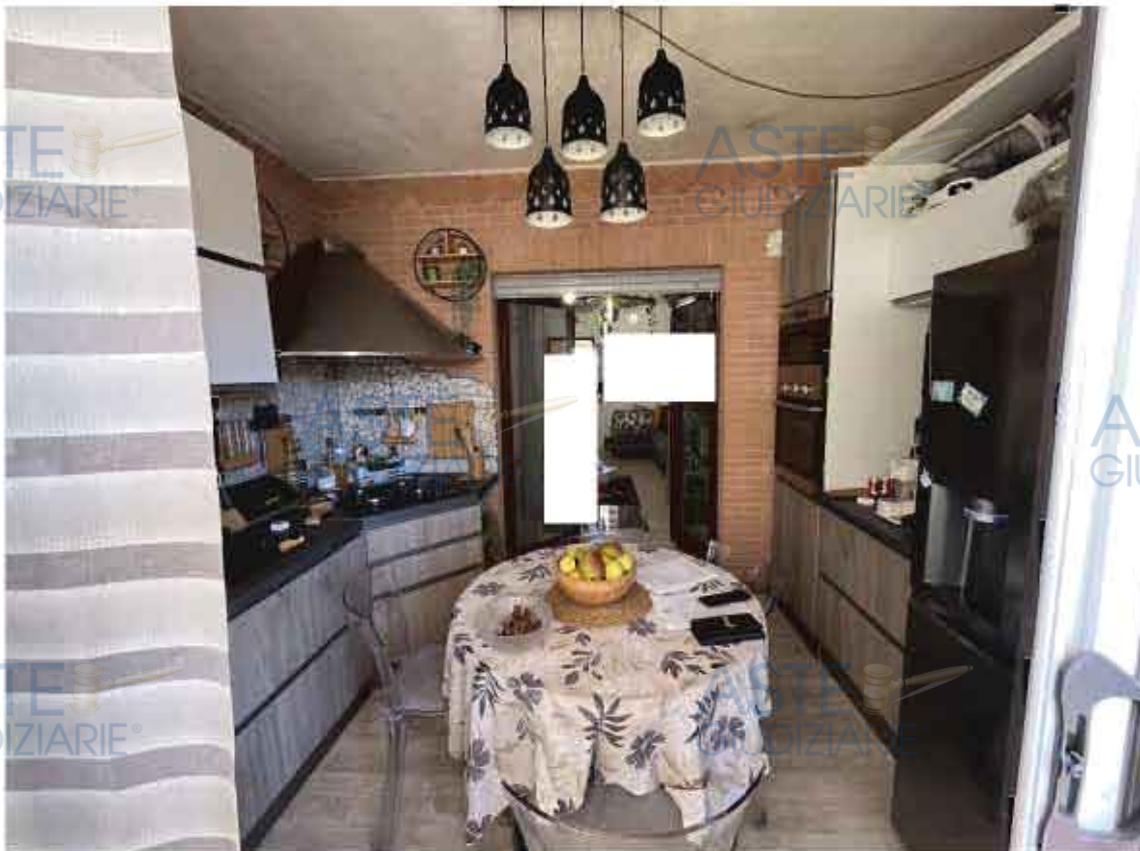
Terrazzo



Terrazzo



Porzione di terrazzo adibito a cucina



Porzione di terrazzo adibito a cucina





Vista esterna posto auto coperto



Vista interna posto auto coperto

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di un condominio costituito, le cui parti comuni sono caratterizzate dal vano scala, ascensore, e dalla corte esterna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Il posto auto coperto staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di un condominio costituito, le cui parti comuni sono caratterizzate dal vano scala, ascensore, e dalla corte esterna adibita a passaggi e spazi di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Il terreno su cui ricadono i beni staggiti particella 1655 (già particelle 1551-1558) risulta gravato dai diritti civici a favore del comune di Monterotondo, come riportato nell'attestazione n. 7/2024 rilasciata dal comune di Monterotondo in data 16/05/2024 con il protocollo 27124.

Il CTU fa rilevare che in sede di richiesta di accesso agli atti, nel fascicolo della concessione edilizia n. 2784 del 18/06/2002 è presente un pagamento effettuato dall'impresa costruttrice quale titolo cauzionale a garanzia del capitale di affranco degli usi civici pari ad €. 36.256,81, corrispondente all'ammontare per la liquidazione dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno; L'amministrazione comunale nella concessione edilizia rilasciata dichiara che i criteri utilizzati della soc. per il calcolo del capitale di affranco appaiono condivisibili e tutelanti l'amministrazione comunale per cui rilascia la concessione edilizia ad edificare. **(allegato 4)**

Per detta procedura di affrancazione degli usi civici se pur versata la somma di € 36.256,81 dalla soc. non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari nessun titolo che determini l'avvenuta affrancazione a favore della società costruttrice del l'uso civico di pascolo gravante sul terreno a favore del Comune di Monterotondo. **(allegato 4a)**

Il CTU a seguito di incarico del giudice del 03/12/2024 ha espletato ulteriori ricerche su base nominativa in considerazione che il fabbricato fa parte di un intervento edilizio più ampio che coinvolgeva più edifici, al fine di reperire l'atto di affrancazione e relativa nota di trascrizione. Il comune di Monterotondo con nota del 05/04/2025 confermava nuovamente che la particella 1655 e gravata da uso civico a favore del Comune di Monterotondo. **(allegato 4b)**

Il CTU in data 15/05/2025 con il prot. 28712 fa istanza al Comune di Monterotondo affinché in via esplorativa determini il capitale di Affranco da versare al Comune di Monterotondo, l'ufficio rispondeva per le vie brevi che

non poteva rispondere all'istanza posta dal CTU in quanto non avendo il titolo per formulare detta richiesta, e invitava il sottoscritto a recarsi presso gli uffici comunali per prendere visione della perizia protocollata il 29/01/2024 al n. 5470, riguardante il progetto di liquidazione dei beni collettivi nel territorio comunale, redatta dal

In data 16/06/2025 il CTU si è recato presso gli uffici comunali per visionare la documentazione e ha riscontrato quanto segue relativamente alla particella 1655 del foglio 36 :

Valore fondo: €. 28.126,01

Capitale liquidazione fondo: €. 3.515,75

Canone annuo: €. 87,89

al fine della liquidazione della particella 1655 gli interessati dovranno versare al comune di Monterotondo la somma pari a €. 3.515,75 oltre oneri quali diritti, spese notarili, trascrizioni e registrazioni, che si possono stimare a circa €. 4.000,00, a ogni condomino spetterà versare la somma dovuta in relazione ai millesimi di proprietà.

La quota parte spettante al condomino intestatario dei beni staggiti risulterà essere €. 559,77

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Il fabbricato su cui ricade l'immobile staggito fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto di n. 4 piani fuori terra, è realizzato in struttura portante in C.A., ed esternamente tamponato da listelli di cortina. L'abitazione è esposta a sud/est nord/est. L'accesso all'edificio avviene tramite un accesso pedonale e carrabile che da via Carso conduce al portone di ingresso, la strada risulta poco trafficata, ha due sensi di marcia con pochi parcheggi pubblici nelle vicinanze. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo normale e vi si accede dalla scala condominiale provvista di ascensore, è costituito da un soggiorno, un bagno con finestra, due camere da letto, un piccolo terrazzino ove è ubicata la caldaia e un vasto terrazzo che si affaccia sul soggiorno, come già detto parte del terrazzo è stato trasformato in cucina senza le opportune autorizzazioni amministrative. La pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da tapparelle in plastica. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas per la stessa non è presente libretto dell'impianto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Il posto auto coperto è ubicato al piano terra all'interno del piano pilotis, la pavimentazione è in cemento industriale, ed è delimitato a terra da strisce verniciate.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

L'abitazione e il posto auto coperto sono occupati dal coniuge dell'esecutato e dai 2 figli minori, a seguito di provvedimento del Presidente del Tribunale di Tivoli in data 07/06/2019 nel quale autorizzava i Coniugi a vivere separatamente, collocando provvisoriamente i figli presso la madre nella casa familiare ad essa assegnata.

(allegato 5)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2003 al 23/02/2004		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	07/09/1999	5173	2698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	30/09/1999	33391	22075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2004 al 18/01/2010		copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	23/02/2004	13146	8672
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	12/03/2004	12383	7899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/01/2010 al 22/04/2024	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Farinaro Pasquale	18/01/2010	5045	2253
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	21/01/2010	4517	2912
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2003 al 23/02/2004	Costituzione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Verde Camillo	07/09/1999	5173	2698	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	30/09/1999	33391	22075	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Dal 23/02/2004 al 18/01/2010	copravendita			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Verde Camillo		23/02/2004	13146	8672	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2		12/03/2004	12383	7899	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 18/01/2010 al
22/04/2024

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Farinaro Pasquale	18/01/2010	5045	2253
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	21/01/2010	4517	2912
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Iscrizioni

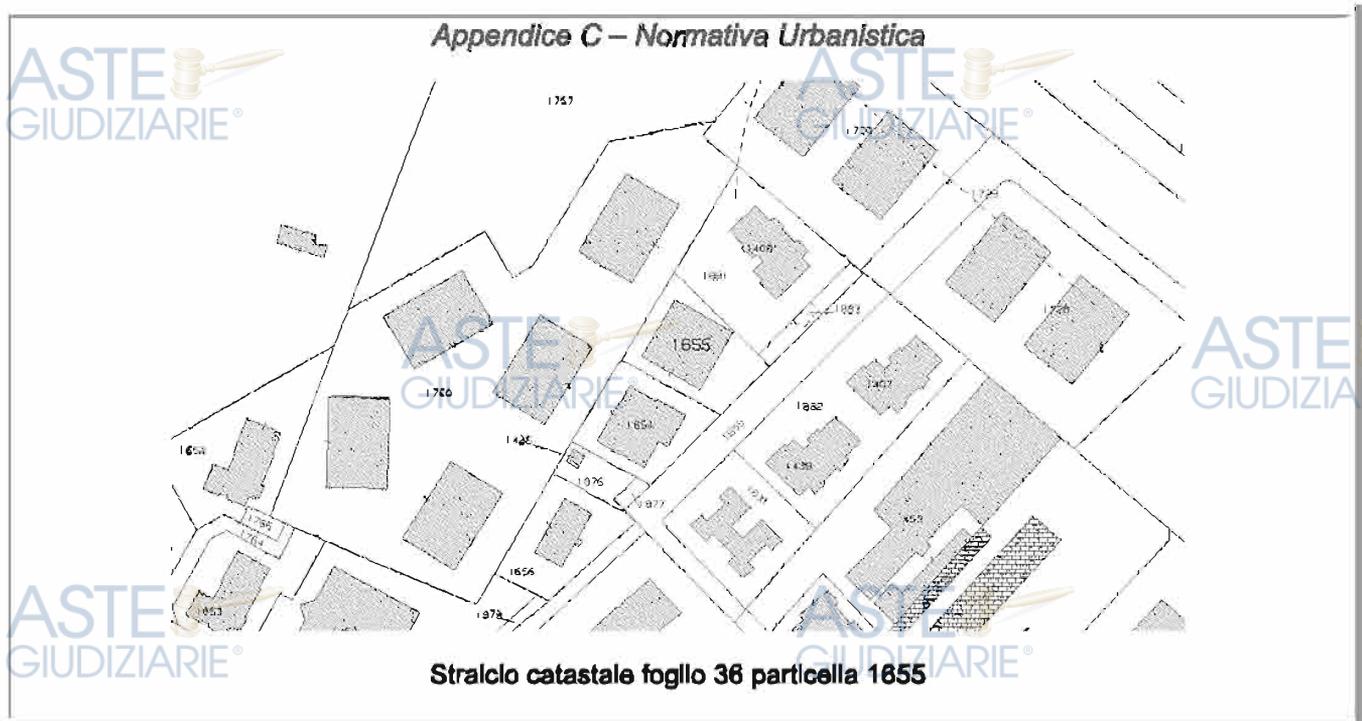
- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 21/01/2010
Reg. gen. 4518 - Reg. part. 774
Quota: 1/1
Importo: € 172.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza
Contro
Capitale: € 172.000,00
Rogante: Farinaro Pasquale
Data: 18/01/2010
N° repertorio: 5046
N° raccolta: 2254

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 28/11/2023
Reg. gen. 649645 - Reg. part. 46471
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

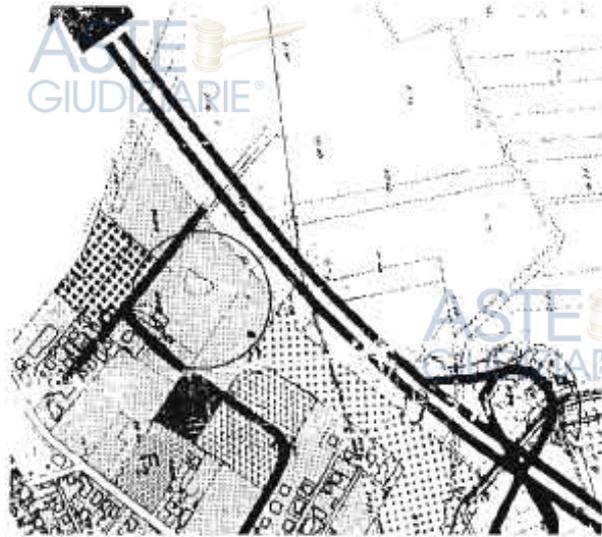
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T



STRALCIO DI P.R.G. Scala 1:5000

*COPIA R - RICOSTRUZIONE DELLA FAV. 2 (ZONIZZAZIONE)
RELIBERA C.C. N° 3 DEL 15.02.1982
ZONA



STRALCIO PRG ZONA B/6 DEL P.P. SCALO



Stralcio Ortofoto



Stralcio PTPR TAV. A
Paesaggio degli insediamenti in evoluzione



Stralcio PTPR TAV. B
Area non vincolata

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Il fabbricato su cui ricadono i beni staggiti in esame, fu edificato in virtù della concessione edilizia n. 2784 del 18/06/2002 (pratica edilizia n. 14/99) con la quale si autorizzava la realizzazione di un fabbricato per civile



abitazione. In data 06/04/2003 la soc.

titolare della concessione edilizia n 2784 del 18/06/2022 presenta DIA per la variante in corso d'opera, detta richiesta con nota del 27/05/2003 veniva trasformata in richiesta di concessione edilizia, in quanto l'immobile ricade in zona esondabile; Il comune in data 30/06/2006 rilascia concessione edilizia n. 3115. (allegato 6-7-7a)

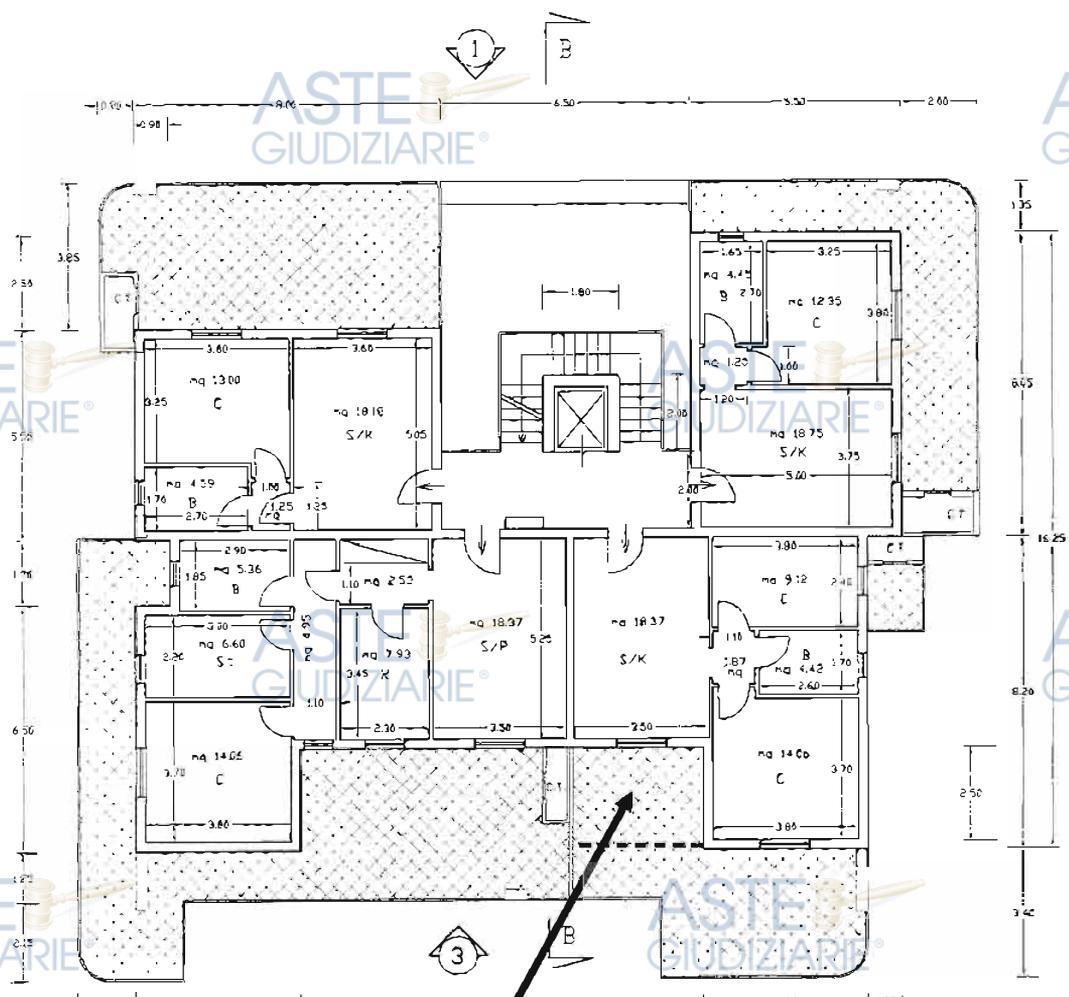
Il CTU fa rilevare che l'abitazione staggita presenta alcune difformità rispetto a quanto legittimato nella concessione edilizia in variante n. 3115 del 2003, in particolare come già detto è stato chiuso arte del terrazzo tramite una vetrata realizzando un vano cucina, detta difformità non può esser sanata, il CTU al fine della regolarizzazione urbanistica considera il ripristino allo stato legittimato con la concessione n. 3115/2003, tramite la rimozione della vetrata e il ripristino dell'originaria destinazione terrazzo.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta provvisto del certificato di agibilità n. 879 rilasciato in data 11/12/2003, relativa alla pratica n. 14/99. (allegato 8)

Stralcio del progetto allegato alla concessione edilizia n. 3115 del 2003

Piano secondo



Porzione di terrazzo trasformata in vano cucina

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.714,00

Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito, i millesimi di proprietà risultano essere 71,75 per l'abitazione e 2,73 per il posto auto, l'amministratore ha riferito che non ci sono spese straordinarie deliberate, e che nel condominio non ci sono particolari criticità.

(allegato 9)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetica comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq 2.200,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2023, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 1450 ad un massimo di € 2100 per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo normale (vedasi appendice seguente.). Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad **€/mq. 1.900,00**; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca nonché dello stato d'uso dell'immobile; mentre per il posto auto coperto il CTU assegna un valore **€/mq. di 700,00**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2
Trattasi di una abitazione posta al piano secondo di un edificio composto da n. 4 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore che raggiunge tutti i piani. Il fabbricato è posto su via Carso al civico n. 3, l'accesso al condominio avviene tramite un cancello pedonale e carrabile posto su strada, che conduce al portone di ingresso tramite un area estera totalmente recintata costituita da camminamenti e posti auto coperti e scoperti. L'abitazione è esposta sul versante sud-est, nord est, composta da n. 2 camere da letto un bagno con finestra, un locale sogg./pranzo, un piccolo terrazzino ove è ubicata la caldaia e un ampio terrazzo che si affaccia sul soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T
posto auto coperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

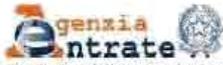
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MONTEROTONDO

Fascia/zona: Suburbana/SCALO(VIA SALARIA)

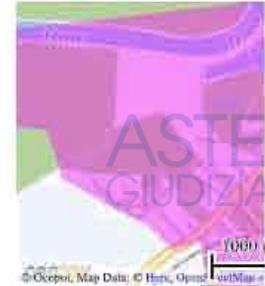
Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2100	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	5,5	8	L
Box	Normale	850	1250	L	3,5	5	L
Ville e Villini	Normale	1600	2350	L	7	9	L



Legenda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2	69,78 mq	1.900,00 €/mq	€ 132.582,00	100,00%	€ 132.582,00
Bene N° 2 - Posto auto coperto Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 140.982,00

Valore di stima: € 140.982,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.714,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese per liquidazione usi civici	559,77	€

Valore finale di stima: € 121.610,03

Valore arrotondato a €. 121.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 09/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco



Elenco allegati:

- 1) Visura e planimetria catastale abitazione sub 7
- 2) Visura e planimetria catastale posto auto sub 22
- 3) Atto di provenienza
- 3a) Estratto per il riassunto di matrimonio
- 4) Richiesta e pagamento liquidazione uso civico
- 4a) Certificazione usi civici
- 4b) risposta del comune di Monterotondo
- 5) Disposizione del Giudice assegnazione provvisoria casa familiare
- 6) Concessione edilizia n. 2784 del 15/05/2002
- 7) Concessione edilizia in variante n- 3115 del 30/06/2003
- 7a) Progetto allegato alla conc. Edilizia in variante n. 3115/2003
- 8) Certificato di agibilità
- 9) Comunicazione dell'amministratore del condominio
- 10) Certificato storico di residenza
- 11) Rilievo CTU
- 12) Elaborato planimetrico ed elenco Subalterni
- 13) Certificati anagrafici

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2
 Trattasi di una abitazione posta al piano secondo di un edificio composto da n. 4 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore che raggiunge tutti i piani. Il fabbricato è posto su via Carso al civico n. 3, l'accesso al condominio avviene tramite un cancello pedonale e carrabile posto su strada, che conduce al portone di ingresso tramite un area estera totalmente recintata costituita da camminamenti e posti auto coperti e scoperti. L'abitazione è esposta sul versante sud-est, nord est, composta da n. 2 camere da letto un bagno con finestra, un locale sogg./pranzo, un piccolo terrazzino ove è ubicata la caldaia e un ampio terrazzo che si affaccia sul soggiorno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7, Categoria A/2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22, Categoria C/6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 121.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 400/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	69,78 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano secondo di un edificio composto da n. 4 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore che raggiunge tutti i piani. Il fabbricato è posto su via Carso al civico n. 3. l'accesso al condominio avviene tramite un cancello pedonale e carrabile posto su strada, che conduce al portone di ingresso tramite un area estera totalmente recintata costituita da camminamenti e posti auto coperti e scoperti. L'abitazione è esposta sul versante sud-est, nord est, composta da n. 2 camere da letto un bagno con finestra, un locale sogg./pranzo, un piccolo terrazzino ove è ubicata la caldaia e un ampio terrazzo che si affaccia sul soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Carso, 3, interno 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1655, Sub. 22, Categoria C/6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito		
Descrizione:	posto auto coperto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3,
INTERNO 7, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA CARSO, 3, INTERNO 7,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 21/01/2010
Reg. gen. 4518 - Reg. part. 774
Quota: 1/1
Importo: € 172.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza
Contro
Capitale: € 172.000,00
Rogante: Farinaro Pasquale
Data: 18/01/2010
N° repertorio: 5046
N° raccolta: 2254

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 28/11/2023
Reg. gen. 649645 - Reg. part. 46471
Quota: 1/1
A favore di
Contro