TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ANNA LUISA DI SERAFINO

R.G. n. 420/2017/EI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

I N T E G R A Z I O N E

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- DOVALUE S.p.A. con sede in Verona Viale del Commercio n. 47, codice fiscale 00390840239, quale mandataria di Prisma SPV S.r.l. con sede in Conegliano Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale 05028250263, giusta cessione del credito da parte di Unicredit S.p.A. con sede in Milano Piazza Gae Aulenti n. 3, codice fiscale 00348170101, creditrice procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Piselli con studio in Roma Viale dei Parioli 74, PEC francescopiselli@ordineavvocatiroma.org
- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma Via Giuseppe Grezar n. 14, codice fiscale 13756881002, creditrice intervenuta, in persona del proprio procuratore speciale Antonio Pignataro delegato ai sensi art. 41 Decreto Legislativo n. 112/99, PEC laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE in seno alla procedura di Liquidazione del Patrimonio del [redacted], iscritta al n. 18/2021 G.D. Dott. Claudio Tedeschi, creditrice intervenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. Cristina Savorelli con studio in Roma Via della Balduina n. 63, PEC cristinasavorelli@ordineavvocatiroma.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

- [redacted] creditrice intervenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. John Riccardo Paladini con studio in Albano Laziale Via Pratolungo n. 6/A, PEC john.paladini@pecavvocaticivitavecchia.it
- [redacted], codice fiscale [redacted], creditrice intervenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Petti con studio in Roma Via dell'Amba Aradam n. 24, PEC andreapetti@ordineavvocatiroma.org

C O N T R O

- [redacted] codice fiscale [redacted]
- [redacted], codice fiscale [redacted] entrambi residenti in Monte Porzio Catone Via Monte Ciuffo Superiore n. 2/A, debitori soccombenti, rappresentati e difesi dall'Avv. Mauro Germani con studio in Roma Via dei Valeri n. 1, PEC maurogermani@ordineavvocatiroma.org e dall'Avv. Luigi Benigno con studio in Aversa Via Armando Diaz n. 112, PEC avvocatoluigibenigno@legalmail.it

* * * * * * * * * * *

Ill.mo Sig. Giudice,

con disposizione del 28/07/2026 veniva chiesto al sottoscritto CTU Geom. Mario Mugherli ed al custode giudiziario IVG di Roma S.r.l. di relazionare in ordine alla corretta identificazione del bene pignorato e posto in vendita, con particolare riguardo alla correttezza del bando di vendita, concedendo termine fino alla data del 10/09/2026.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

P R E M E S S O

– che con disposizione del 05/05/2026 veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti in ragione del ricorso di riassunzione presentato dal nominato liquidatore del patrimonio del debitore soccombente [redacted]
– che nell'udienza fissata del 16/07/2026, preso atto della corretta riassunzione della procedura, veniva disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita già delegate
– che la debitrice soccombente, [redacted], per tramite il proprio legale Avv. Luigi Benigno, si costituiva in giudizio depositando in data 21/07/2026 un'istanza di rettifica dell'ordinanza di vendita
– che il sottoscritto CTU eseguiva preliminarmente consultazioni telematiche catastali storiche del bene; quindi, accedeva presso l'Ufficio Territoriale di Roma per quelle di natura cartacea

per tutto quanto visionato ed accertato, il sottoscritto CTU

R E L A Z I O N A

come segue:

1. con Atto di Compravendita a rogito Notaio Agostino D'Ettorre del 27/02/2006 Rep. 75091/9676, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 08/03/2006 al n. 7056 di formalità, la parte debitrice soccombente acquistava in Comune di Monte Porzio Catone *"fabbricato ad uso civile abitazione, articolato sui piani terra e primo, collegati tra loro attraverso scala interna composto: … portico e annessa corte tra coperto e scoperto di circa mq 931. Quanto venduto è censito al N.C.E.U. al foglio 9 particella 144 sub. 503 Cat. A/7 classe 3 vani 11,5 rendita catastale € 1.692,69, …"*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

2. con Atto a rogito Notaio Agostino D'Ettorre del 27/02/2006 Rep. 75092/9677, registrato presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 08/03/2006 al n. 4184 di formalità, le parti creditrice procedente e debitrice soccombente stipulavano un Contratto di Mutuo Fondiario; a garanzia veniva iscritta ipoteca di primo grado sull'immobile di cui al precedente punto 1)
3. con Atto di Compravendita a rogito Notaio Agostino D'Ettorre del 27/02/2006 Rep. 75093/9678, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 08/03/2006 al n. 7058 di formalità, la medesima parte debitrice acquistava un appezzamento di terreno della superficie di mq 4759 in Comune di Monte Porzio Catone identificato in Catasto Terreni al Foglio 9 Particelle 715 e 807
4. con Atto Giudiziario promosso dal creditore procedente Unicredit, registrato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 in data 16/06/2017 al n. 19286 di formalità, veniva trascritto l'Atto di Pignoramento Immobiliare gravante sul bene di cui al punto 1) ed oggetto del Contratto di Mutuo Fondiario di cui al punto 2)
5. dalle risultanze catastali storiche l'appezzamento di terreno di cui al punto 3), identificato in Catasto Terreni al Foglio 9 Particelle 715 e 807 della superficie complessiva di mq 4759, risultava a far data dal 19/12/2002 ricompreso nella Particella 144 a seguito di intervenuta Variazione d'Ufficio e conseguente soppressione delle citate due particelle; detta variazione derivava dalla lavorazione di Tipo Mappale presentato il 07/05/1990 (allegato 01)
6. sempre dalle risultanze catastali storiche il bene pignorato di cui al punto 1), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

144 Sub. 503, a far data dal 05/08/2005 manteneva invariata la propria consistenza ed i propri contorni grafici (allegato 02)

7. ancora dalle risultanze catastali storiche il bene pignorato in questione derivava dalla fusione dei Sub. 7 graffato 3 e Sub. 8 graffato 4, in precedenza denunciati in data 31/12/1991 al prot. 107985, anticipando a tale periodo (1991) l'attuale consistenza e conformazione grafica; la denuncia di accatastamento riguardava anche il Tipo Mappale prot. 99639 del 07/05/1990 con il quale venivano soppresse le Particelle 715 e 807 e ricomprese nella Particella 144 del citato Foglio 9, atto di aggiornamento in seguito lavorato dall'Ufficio in data 19/12/2002 come in precedenza detto (allegato 03)
8. con atto di aggiornamento catastale del 25/05/2018, eseguito dal sottoscritto CTU allo scopo di inserire alcune pertinenze (portico, forno, terrazzo) presenti all'interno del perimetro grafico del Sub. 503, il bene pignorato variava il proprio identificativo in Foglio 9 Particella 144 Sub. 506 graffato ai Sub. 507 e 508 (allegato 04)
9. dalle risultanze catastali storiche cartacee non si rilevavano ulteriori elementi utili al caso

C O N C L U S I O N I

Dall'esame della documentazione catastale reperita e delle variazioni intervenute nel periodo in esame è emerso quanto segue:

Sin dalla presentazione del Tipo Mappale prot 99639 del 07/05/1990 le Particelle 715 e 807 erano state ricomprese nella Particella 144 del Foglio 9, pertanto soppresse d'ufficio con la lavorazione del citato atto di aggiornamento avvenuto in data 19/12/2002.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

La soppressione d'ufficio di dette particelle è comunque stata eseguita in data antecedente la stipula dei due atti di compravendita avvenuti in data 27/02/2006.

Il bene pignorato, sempre identificato in tutti gli atti con il Sub. 503, ha mantenuto invariato nel tempo la propria consistenza e contorno grafico, così come si evince dagli atti catastali che si sono succeduti dalla prima denuncia di accatastamento avvenuta nel 1991 ad oggi.

L'identificazione del bene effettivamente compravenduto e pignorato è avvenuta facendo specifico riferimento ai dati catastali: *"Quanto venduto è censito al N.C.E.U. al foglio 9 particella 144 sub. 503 Cat. A/7 classe 3 vani 11,5 rendita catastale € 1.692,69, …"*, ne consegue che si deve tener conto necessariamente di tale elemento che, per espressa volontà delle parti, perde l'ordinaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti (Ordinanza Corte di Cassazione n. 27834 del 22/09/2022).

Ciò rilevato, si conferma la corretta identificazione del bene pignorato e posto in vendita con quello attualmente identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 144 Sub. 506 graffato con Sub. 507 e 508 (in precedenza identificato con il Sub. 503 derivato dalla fusione dei Sub. 7 graffato 3 ed 8 graffato 4).

ALLEGATI:

- Visure Storiche Catasto Terreni Particelle 715 – 807 – 144
- Visure Storiche Catasto Fabbricati e Planimetrie Sub. 503
- Visure Storiche Catasto Fabbricati e Planimetrie Sub. 7 – 8
- Visure Storiche Catasto Fabbricati e Planimetrie Sub. 506

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e

Roma, 19/08/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d25d3eee7760734091bd3b5647f7e5e