

FELICI & FELICI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 - 00049 VELLETRI (RM) - TEL. 06/9641225 FAX 06/9641228 -

Geom. Luciano FELICI

Arch. Federico FELICI

Arch. Patrizio FELICI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: n. 509/06 alla quale è riunita la n. 510/06

Esecutato: _____, nato a _____

Creditore procedente: _____

Creditore intervenuto: _____

Giudice dell'esecuzione: **dott. Riccardo AUDINO**

Esperto: **Geom. Luciano FELICI** incaricato di fornire chiarimenti sulla relazione dell'Esperto,

Geom. Patrizio SARACENI, che ha redatto la perizia di stima in data 18/09/2009

Udienza: 11 novembre 2014

Il sottoscritto Geom. Luciano FELICI, con studio in Velletri al Viale Bruno Buozzi n. 17, veniva

incaricato, nella udienza del 28/01/2014 dall'ill.mo G.E. dott. R. Audino, di fornire chiarimenti in



merito alla situazione catastale del compendio immobiliare oggetto di esecuzione di cui in epigrafe,
così come fatto rilevare dall'Avvocato Carolina MAMMUCARI nella relazione relativa all'esame
della documentazione ipo-catastale depositata in udienza in data 28/01/2014.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli espone quanto segue:

Risposta al punto "3" della relazione dell'Avvocato MAMMUCARI:

*"Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti a identificare inequivocabilmente l'immobile
pignorato.*

*I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella certificazione notarile
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2 comma c.p.c.)
relativi alle unità immobiliari sono identici e atti a identificare l'immobile pignorato.*

*I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella certificazione notarile
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2 comma c.p.c.)
relativi al terreno non sono identici.*

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato "fondo rustico di are 9,42.10" invece di "ettari 09.42.10".

Si rileva che con atto di divisione Repertorio n. 261993, Raccolta n. 27473 a rogito del Notaio

Dott. Vincenzo Silvestroni, il Signor _____ e il Sig. _____, del 3 agosto 2007, a

seguito di atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri in data 17 giugno 1968, repertorio

e raccolta 8064/6193, i signori _____, comproprietari in ragione di ½

indiviso ciascuno hanno diviso e assegnato i beni prima in comproprietà.

Tale atto di divisione è stato stipulato successivamente alla data di notifica e di trascrizione del

pignoramento immobiliare che riguardava la metà indivisa dell'immobile".

Si rappresenta che nell'atto di pignoramento immobiliare depositato nel dicembre 2006 l'immobile

oggetto di esecuzione viene descritto nel modo che segue:

"Quota pari ad ½ di un terreno sito nel Comune di Pomezia e precisamente: fondo rustico di are

9,42.10 censito al C.T. del Comune di Pomezia al foglio 3 particelle 4-5-3/b, pervenuto con atto



Notaio G. Pelloni di Velletri Rep. 8064 del 17/06/1968; al Catasto Fabbricati del Comune di

Pomezia risultavano le seguenti unità immobiliari in Via Campo Ascolano s.n.c.:

- Foglio 3 part. 213 sub. 1, cat. "C/6" di mq. 212, piano S1
- Foglio 3 part. 213 sub. 3, cat. "C/2" di mq. 146, P.T.
- Foglio 3 part. 213 sub. 4, cat. "C/2" di mq. 146, P.T.
- Foglio 3 part. 213 sub. 5, cat. "A/7" di vani 7,5, piano 1° e 2°
- Foglio 3 part. 213 sub. 6, cat. "A/7" di vani 7,5, piano 1° e 2°

Nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari si evince che nella trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei

RR.II. di Roma 2, formalità n. 3087 del 26/01/2007, vengono sottoposti a pignoramento in ragione

di una quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà le sole unità immobiliari urbane e più precisamente:

- Foglio 3 part. 213 sub. 1, cat. "C/6" di mq. 212, piano S1
- Foglio 3 part. 213 sub. 3, cat. "C/2" di mq. 146, P.T.
- Foglio 3 part. 213 sub. 4, cat. "C/2" di mq. 146, P.T.
- Foglio 3 part. 213 sub. 5, cat. "A/7" di vani 7,5, piano 1° e 2°
- Foglio 3 part. 213 sub. 6, cat. "A/7" di vani 7,5, piano 1° e 2°.

Pertanto nella nota di trascrizione non vengono citate le particelle relative al terreno.



In merito alla differenza dei dati catastali del terreno esistente tra il pignoramento immobiliare e la

certificazione notarile si rappresenta quanto segue: nel pignoramento il terreno viene erroneamente

descritto con una consistenza di are 9,42.10 e censito al Catasto Terreni del Comune di

Pomezia al foglio 3 con i numeri 4, 5, 3/b, mentre il terreno aveva (come da atto di provenienza

Notaio Pelloni del 17/06/1968) una consistenza di Ha 09.42.10.

Nella certificazione notarile il terreno viene descritto "come risulta dal titolo di provenienza" e

più precisamente:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Classe	R.D. L.	R.A. L.
3	41	Pascolo	05.02.15	2^	92.898	30.129
	5	Pascolo	03.42.10	2^	63.289	20.526
	91	F.U.A	00.09.85	-	-	-

Da verifica effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, il sottoscritto ha accertato che

nell'atto di provenienza a rogito Notaio G. Pelloni di Velletri del 17/06/1968, Rep. 8064/6193,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/06/1968 al n. 39801 di formalità,

il terreno oggetto di trasferimento viene identificato al C.T. nel modo che segue:



“fondo rustico denominato “Sughereto” sito nel territorio del Comune di Pomezia (RM) costituito

da unico corpo della superficie catastale di Ha 9.42.10 confinante con fosso di Vaccareccia, fosso

consorziale, salvo altri. E' riportato nel catasto terreni al foglio 3 numeri 4-5-3/b,

con il complessivo R.D. di lire 2.071,53 e R.A. di lire 474,39”. Il tipo di frazionamento è stato

redatto su estratto di mappa n. 29724 rilasciato dall'U.T.E. il 25/10/1967 (vedi allegato “A”).

Pertanto si rileva un mero errore nella certificazione notarile sia nella indicazione delle particelle

catastali che nella consistenza del fondo, in quanto non viene riportata la particella 4 di Ha 0.77.60 e

le particelle 41 e 91 sono particelle originate successivamente dalle particelle riportate nell'atto

Pelloni.

A seguito della variazione d'ufficio del 23/12/1995 n. 6722.1/1995 in atti dal 23/02/2001 (prot.

213883) le particelle 41, 5 e 91 del Foglio 3 del Comune di Pomezia venivano variate con

soppressione delle part. 5 e 91 ed accorpamento alla particella 41 che veniva ad acquisire una

consistenza di Ha 08.54.10.



Sempre la predetta particella 41 con la variazione sopra menzionata veniva ridotta nella consistenza

ad Ha 08.53.18 (vedi allegati "B"- "B/1"- "B/2").

La particella originaria 4 del Foglio 3 del Comune di Pomezia all'impianto meccanografico del

04/08/1979 risulta avere una consistenza di Ha 00.77.60 (allegato "C").

Pertanto la consistenza originaria del fondo al 1968 risulta essere la seguente:

-Foglio 3, particella 4, Ha 00.77.60 (successivamente detta particella veniva frazionata ed ha

originato le particelle 208-209);

-Foglio 3, particella 41 di Ha 08.53.10 (detta particella comprende la originaria part. 41 di Ha

05.02.15 più la part. 5 di Ha 03.41.10 e la part. 91 di Ha

00.09.85) per una superficie complessiva di Ha 09.30.70 (Ha

00.77.60 + 08.53.10) che si differenzia dalla superficie

indicata nell'atto di provenienza del Notaio Pelloni del 1968



in Ha 09.42.10).

Successivamente con atto di divisione a rogito Notaio V. Silvestroni di Roma del 03/08/2007 - Rep.

261993 – (atto di divisione stipulato successivamente alla data di notifica e trascrizione del

pignoramento immobiliare), il Signor _____ andava ad assegnarsi il seguente immobile in

Pomezia loc.tà “Sughereto” Via Campo Ascolano s.n.c. e più precisamente:

A) Unità immobiliari ricadenti in un fabbricato sito nel Comune di Pomezia loc.tà “Sughereto”

Via Campo Ascolano e precisamente:

- 1) locale autorimessa e relativa rampa di accesso distinto in catasto al foglio 3 part. 213 sub. 1 – S1 – “omissis”
- 2) locale di deposito distinto in catasto al foglio 3 part. 213 sub. 3 – P.T.- “omissis”
- 3) appartamento ad uso abitativo distinto in catasto al foglio 3 part. 213 sub. 5 – P.1° e P. 2° - “omissis”

B) Porzioni di terreno agricolo sito nel Comune di Pomezia, loc.tà “Sughereto” Via Campo

Ascolano e precisamente:

1) Area della superficie di Ha 04.63.02 distinta in catasto:

Foglio 3 part. 208 di Ha 00.58.60

Foglio 3 part. 211 di Ha 03.74.42

Foglio 3 part. 212 di Ha 00.30.00

Totale Ha 04.63.02

Pertanto le consistenze e gli identificativi catastali degli immobili di proprietà esclusiva

dell'esecutate risultano coerenti con quanto accertato e riportato nell'elaborato

peritale, dal Geom. Patrizio SARACENI, datato 18/09/2009.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, li 25/09/2014

Il C.T.E.

(Geom. Luciano Felici)

