



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

G.E. Dr. Riccardo AUDINO

Procedimento n. 821/10

Promosso da: SPV VENEZIA S.r.l.

Contro

**Pignoramento: Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 21 gennaio 2011 al n. 1757 di formalità**

## LOTTO 1

Appartamento sito nel Comune di Frascati, Via Pietro Campana n.16, posto al piano terzo della scala "B" e distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto e locale ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato; l'appartamento è composto soggiorno, cucina con camino, due bagni, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e balcone ed è censito al N.C.E.U. al Foglio MU particella 552 subalterno 20. L'immobile è occupato dalla coniuge dell'amministratore della società esecutata ed è in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il prezzo a base d'asta ammonta a € 869.000,00.

## LOTTO 2

Locale Box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito al N.C.E.U. del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 41; l'immobile è occupato dalla coniuge dell'amministratore della società esecutata ed è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il prezzo a base d'asta ammonta a € 218.000,00.



In data 19/07/2011, il G.E. dr. Riccardo Audino nominava il sottoscritto arch. Iris Pontecorvi, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e provincia con il n. 14222 e Studio Tecnico in Velletri – Piazza Cairoli n. 37, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Presentatasi e prestato giuramento di rito innanzi al Giudice, dallo stesso riceveva i seguenti quesiti:

- 1) *verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*



- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato,
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico



Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se



*non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*



- 19) segnalare tempestivamente al custode ( o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

**PREMESSA**

I beni pignorati, di proprietà della [REDACTED] s.r.l., con sede in Roma, Via Casilina n. 1883/G, con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 21 gennaio 2011 al n. 1757 di formalità, siti nel Comune di Frascati, Via Pietro Campana n.16 (appartamento) e Viale catone 1B (locale box) sono i seguenti:

- **Appartamento**, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 20;
- **Locale Box** (n.30,31,32,40,41), con annesso wc e ripostiglio, posto al piano primo interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 41; (la superficie utile del locale Box nel progetto autorizzato dal Comune di Frascati è suddivisa in aree di parcheggio distinte con i numeri n°30-31-32-40-41);
- **Box interno 45**, secondo piano interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107 (già sub 71);
- **Box interno 46**, secondo piano interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 108, 109 (già sub 72);
- **Box interno 47**, secondo piano interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, (già sub 73).

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, non è stato possibile accedere ai Box distinti con l'interno 45, 46 e 47, posti al secondo piano interrato, sopra descritti, per quanto dichiarato dall'Amministratore della società esecutata Sig. [REDACTED], giusto verbale di sopralluogo che si rimette in allegato (Cfr. all. n° 3).



Il CTU ha provveduto a depositare istanza in data 15/12/2011 (Cfr. all. n° 13) presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari, all'attenzione del Giudice dell'esecuzione Dott. R. Audino, per delucidazione in merito al proseguimento delle operazioni peritali dei Box interno 45, 46 e 47, suddetti.

Tutto ciò premesso, il CTU procederà, alla stima dei beni pignorati per i quali è stato possibile eseguire il sopralluogo e precisamente:

- **Appartamento**, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 20;
- **Locale Box** (n.30,31,32,40,41), con annesso wc e ripostiglio, posto al piano primo interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 41;

mentre procederà alla stima dei box distinti con l'interno 45, 46 e 47 posti al secondo piano interrato, dopo che il Giudice dell'esecuzione Dott. R. Audino, avrà sciolta l'istanza presentata.



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili pignorati, oggetto della presente, si trovano nel Comune di Frascati, città nel territorio dei Castelli Romani che sorge nell'area Tuscolana dei Colli Albani, si segnala l'interessante qualità ambientale e paesaggistica della zona.

I beni pignorati fanno parte di un edificio, realizzato alla fine degli anni '80, sito nel centro storico di Frascati, in Via Pietro Campana – Via Catone, a pochi minuti da Piazza Roma, Piazza San Pietro, dalle Scuderie Aldobrandini, oggi adibite a museo, in Piazza Guglielmo Marconi.



Fig.1 – Vista Aerea del fabbricato

Dall'appartamento, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" e dalla soffitta al piano quarto, si ha un affaccio panoramico molto suggestivo su Villa Aldobrandini, immersa in uno splendido giardino all'italiana, è resa unica dal grandioso ninfeo di 2500 mq con stupende fontane e terrazze su più livelli, un gioiello artistico



italiano dell'ultimo cinquecento, Villa Aldobrandini si impone sulla piazza di Frascati e domina la vicina Roma.

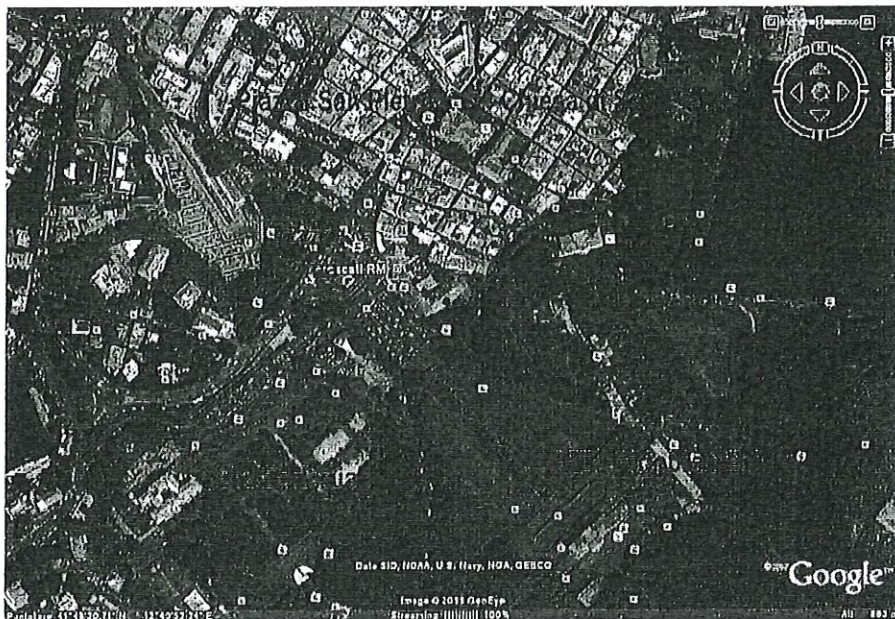


Fig.2 – Inquadramento Territoriale



Al fine di acquisire la documentazione relativa all'immobile la scrivente CTU ha effettuato preliminarmente una serie di ricerche presso gli Uffici Catastali per richiedere le visure catastali e copia delle planimetrie depositate presso l'ufficio stesso.

Inoltre, per verificare la conformità urbanistica-edilizia, in data 20/10/2011 ha provveduto a richiedere al Comune di Frascati (RM) notizie e documentazione circa gli immobili oggetto della procedura di che trattasi.

In data 21/10/2011, con lettera raccomandata A/R (Cfr. all. n° 4), comunicava quindi al debitore l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

Il giorno 12/11/2011, la CTU ha effettuato il sopralluogo alla presenza del Sig. [REDACTED] Amministratore della società esecutata "[REDACTED] s.r.l.", con sede in Roma, Via Casilina n. 1883/G.

La CTU provvedeva dunque, alla presenza della nominata parte, ad una dettagliata ispezione degli immobili, oggetto della presente, siti nel Comune di Frascati (RM), Via Pietro Campana n. 16 e Viale Catone 1B (già snc), rilevando lo stato dei luoghi.

Le risultanze di queste operazioni di sopralluogo sono allegate alla presente e sono:

1. Verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3);
2. Documentazione fotografica (Cfr. all. n° 1);

Quindi, sulla scorta di tutta la documentazione occorrente all'espletamento dell'incarico, si espone quanto appresso.



**Quesito n°1-** *verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);*

Visto l'esame della documentazione ipocatastale dell'esperto nominato Notaio dott. Edmondo Maria Capecelatro, (Cfr. all. n° 11) si riporta quanto segue:

Procedura esecutiva n. 821/10 R.G., promossa da "SPV VENEZIA S.R.L." con sede legale in Milano, via Tiziano n.32, c.f. 12867280153, nei confronti di "██████████ S.R.L.", con sede in Roma, Via Casilina n. 1883/G, con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 21 gennaio 2011 al n. 1757 di formalità, sui seguenti immobili si ti nel Comune di Frascati e precisamente:

- Appartamento sito in Via Pietro campana n.16, posto al piano terzo della scala "B", distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 20, cat. A/2, classe 3, vani 11, R.C.E. 2.329,22;
- Box sito al piano primo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 41, cat. C/6, classe 4, mq 103, R.C.E. 404,28;
- Box n. 45 sito al piano secondo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 71, cat. C/6, classe 3, mq 204, R.C. Lire 1.958; si precisa al riguardo che l'unità immobiliare in oggetto è stata soppressa dal 10 marzo 1995 ed ha originato i



- seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552 subalterni: 101,102,103,104,105,106 e 107;
- Box n. 46 sito al piano secondo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 71, cat. C/6, classe 6, mq 38, R.C. Lire 623; al riguardo si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata soppressa dal 10 marzo 1995 ed ha originato i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552 subalterni: 108,109;
  - Box n. 47 sito al piano secondo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 73, cat. C/6, classe 3, mq 223, R.C. Lire 2140; al riguardo si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata soppressa dal 10 marzo 1995 ed ha originato i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552 subalterni: 110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120 e 121.

Il sottoscritto Dott. Edmondo Maria Capecelatro, Notaio in Velletri, in relazione all'incarico conferitogli, di esaminare la documentazione depositata, attesta:

- a) Che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, di cui all'art. 567,2 comma c.p.c. è stata depositata nei termini previsti da tale articolo;
- b) Che l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'immobile pignorato, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 497 e 501 c.p.c.;
- c) Che i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione identificano inequivocabilmente l'immobile in oggetto e risultano conformi ai dati indicati nella certificazione notarile in atti. **Si precisa che dalla certificazione notarile in atti si evince:**



- che l'unità immobiliare distinta alla MU part. 552, sub. 71, è stata soppressa ed ha originato il foglio MU particella 552 subalterni 101,102,103,104,105,106 e 107;
  - che l'unità immobiliare distinta alla MU part. 552, sub. 72, è stata soppressa ed ha originato il foglio MU particella 552 subalterni 108 e 109;
  - che l'unità immobiliare distinta alla MU part. 552, sub. 73, è stata soppressa ed ha originato il foglio MU particella 552 subalterni 110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120 e 121.
- d) Che la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta. Al riguardo si precisa però che l'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 41, mentre nella certificazione notarile in atti viene descritto come "*Box sito al piano primo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c.*", l'atto di pignoramento fa riferimento ai "*Box n. 30,31,32,40,41 oltre annesso ripostiglio*". Andrebbe perciò chiarita tale incongruenza. (VEDI Quesito n°3 del presente elaborato peritale)
- e) Che in base alla certificazione notarile prodotta sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la regolarità delle iscrizioni. Al riguardo si precisa però che, in base alla certificazione notarile in atti, tale continuità mancherebbe in relazione al box auto n. 46, censito al MU, part. 552, sub 72, per il quale è riportato solo l'atto di acquisto della "*SABA 84 SRL*", e cioè l'atto a rogito del Notaio Giuseppe Taddei del 1° febbraio 1991 al n. 8202 trascritto il 28 febbraio 1991 al n. 8202 di formalità, mancando quindi il ventennio dalla trascrizione del pignoramento;



- f) Che gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà della esecutata "[REDACTED] S.R.L." in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Taddei del 18 aprile 1988, rep. 17556, trascritto l'11 maggio 1988 al numero 10777 di formalità, con cui la "[REDACTED] S.R.L." acquista dalla "[REDACTED]" le seguenti porzioni immobiliari in Comune di Frascati:
- Appartamento sito al piano terzo della scala "B", distinto con il numero interno 8, con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato ( in realtà l'accesso è al primo piano interrato), censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 20;
  - Box sito al piano primo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel Catasto Fabbricati del comune di Frascati alla MU part. 552 sub 41;
  - Boxes siti al piano secondo interrato, con accesso da Via Catone s.n.c., censito nel Catasto fabbricati del comune di Frascati alla MU part. 552, sub 71 e 73.
- Il box auto n.46, censito alla MU, part. 552, sub 72, è stato poi acquistato con il suddetto atto a rogito del Notaio Giuseppe Taddei del 1° febbraio 1991, già descritto alla precedente lettera "G".
- g) Che dalla certificazione notarile in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 19 luglio 2010 al n. 10812 di formalità, a favore di ~~[REDACTED]~~ ed a carico della ~~[REDACTED] S.R.L.~~, per Euro 4.546,26 sorte capitale ed €10.000,00, ipoteca gravante sui boxes in Frascati censiti alla MU particella 552, subalterni 110,111, 105, 106, 107, 109, in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Roma il 15 maggio 2009, rep. 5633;
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 dicembre 2009 al n. 24295 di formalità a favore di ~~[REDACTED]~~ ed a carico della ~~[REDACTED] S.R.L.~~ in forza di sentenza di condanna emessa dal tribunale di Roma l'8 giugno 2009 rep. 5643 per € 4.200,00



sorte capitale ed € 5.000,00, ipoteca gravante sui boxes in frascati censiti alla MU particella 552, subalterni 110, 111, 105, 106, 107;

- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 dicembre 2009 al n. 24296 di formalità a favore di ~~DEPIANO Mada~~ ed a carico della ~~SARDA 94 S.R.L.~~, in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Roma l'8 giugno 2009 rep. 5643 per € 4.200,00 sorte capitale ed € 5.000,00, ipoteca gravante su boxes in Frascati censiti alla MU particella 552, subalterni 110,111,105,106,107;
- 4) Ipoteca volontaria iscritta il 4 agosto 2005 al n. 15574 di formalità a favore della BNL ed a carico della ~~SARDA 94 S.R.L.~~ ed altri in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 3 settembre 1985 al n. 2627 di formalità, mutuo a rogito del Notaio massimo Forlini del 30 agosto 1985 rep. 301181 per Euro 4.131.655,19 ipoteca gravante limitatamente su vari appartamenti tra cui l'int. 8 della scala B e tre posti auto interni 8,9 e 10, nonché nove boxes interni 23,30,31,32,40,41,45,46 e 47. A margine dell'ipoteca originaria risulta annotazione di frazionamento eseguita in data 27 gennaio 1993 al n. 497 di formalità, giusta atto a rogito Notaio massimo Forlini del 3 dicembre 1991 rep. 27075, registrato a Roma il 16 dicembre 1991 al n. 40693 serie 1/E, in forza del quale:
  - Al lotto 18, che individua l'appartamento int. 8 della scala B con annessi boxes nn. 30,31,32,40,41 al piano S1 e soffitta, è stata attribuita una quota di Lire 301.000.000 per capitale;
  - Al lotto 46, che individua il box n.45 al piano S2, è stata attribuita una quota di Lire 94.000.000;
  - Al lotto 47, che individua il box n. 46 al piano S2, è stata attribuita una quota di Lire 18.000.000;
  - Al lotto 48, che individua il box n.47 al piano S2, è stata attribuita una quota di Lire 95.000.000;
- 5) Ipoteca volontaria iscritta il 1 giugno 2006 al n. 9627 di formalità a favore della BNL ed a carico della ~~SARDA 94 S.R.L.~~ ed altri in rinnovazione della ipoteca iscritta



il 5 giugno 1986 al n. 2389, in relazione al mutuo a rogito del notaio Forlini del 20 maggio 1986, rep. 9950, per euro 1.291.142,25, ipoteca gravante limitatamente su alcuni appartamenti e tre posti auto 8,9 e 10 al piano S1 e box int. 46 al piano S2. A margine dell'ipoteca originaria risulta annotazione di frazionamento eseguita in data 27 gennaio 1993 al n. 493 di formalità, giusta atto a rogito notaio massimo Forlini del 3 dicembre 1991 rep. 27076 in forza del quale al lotto n.6, che individua il box n.46 al piano S2, è stata attribuita una quota di Lire 22.000.000.

#### Trascrizioni:

- 6) Pignoramento trascritto in data 21 gennaio 2011 al n. 1757 di formalità, a favore della SPV Venezia S.p.A. ed a carico della ~~SPV Venezia~~ SRL gravante sulle porzioni immobiliari di cui in oggetto;
- 7) Domanda giudiziale trascritta il 1 febbraio 2011 al n. 2859, in favore di DEPLANO Maria ed a carico della ~~SPV Venezia~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes int. 3 e 4, censiti al MU, part. 552, sub 110 e 111;
- 8) Domanda giudiziale trascritta il 2 febbraio 2011 al n. 2927, in favore di ~~DEPLANO~~ ~~Roberto~~ ed a carico della ~~SPV Venezia~~ S.R.L., per chiedere l'esecuzione specifica in relazione ai boxes censiti al MU, part. 552, sub.105,106 e 107;
- h) Che dai documenti in atti non risultano altri comproprietari, mentre non è chiaro se è stato notificato l'avviso agli altri creditori iscritti, ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

NOTE: Sarebbe opportuno effettuare verificare le incongruenze rilevate nelle precedenti lettere "c", "d", ed "e".

**La CTU ha chiarito l'incongruenza rilevata alla precedente lettera "e", nel Quesito n°3 del presente elaborato peritale.**



La mappa censuaria per la corretta identificazione del bene (Cfr. all. n° 2) è stata prodotta dalla CTU.

**Quesito n°2** - *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

### PREMESSA

Essendo i beni pignorati divisi in natura, il CTU ha proceduto alla formazione di n. 2 singoli Lotti e precisamente:

#### LOTTO1

- *Appartamento, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B" con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato, censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Frascati alla MU, particella 552, sub 20;*

#### LOTTO2

- *Locale Box (n.30,31,32,40,41), con annesso wc e ripostiglio, posto al piano primo interrato, al N.C.E.U del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 sub. 41.*

### LOTTO1

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, del quale l'esecutata società ~~\_\_\_\_\_~~ " è proprietaria, per la quota pari alla piena proprietà, sito nel Comune di Frascati (RM), è porzione di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '80 a cui si accede da Via Pietro Campana in corrispondenza del numero di civico 16.

L'immobile pignorato è costituito da:



**Appartamento, distinto con il numero di interno 8, posto al piano terzo della scala "B", con annessi un vano soffitta al piano quarto ed un ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato.**

L'appartamento confina con vano scala, interno 7 scala "B", distacco su Via Pietro Campana, salvo altri o se variati confini.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina con camino, due bagni, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e balcone.

La soffitta posta al piano superiore, collegata all'appartamento per mezzo di una scala interna, confina con chiostrine su due lati, vano scala "B", salvo altri o se variati confini; la stessa attualmente è usata come abitazione e risulta composta da pranzo/soggiorno, camera, sala hobby, due bagni e tre terrazzini.

Occorre prevedere la rimessa in pristino della destinazione originaria e cioè l'uso a locale soffitta, come da concessione n. 17 del 17/03/1984 e successive varianti in corso d'opera, rilasciate dal Comune di Frascati.

#### **DATI CATASTALI**

Quanto descritto è rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Frascati al Foglio MU particella 552 subalterno 20, in ditta ~~\_\_\_\_\_~~ S.r.l. con sede in Roma".

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

##### **1. Caratteristiche esterne del fabbricato**

Il fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, si sviluppa sui seguenti piani: 1° interrato, 2° interrato, terra, primo, secondo, terzo e piano quarto mansardato (soffitte).

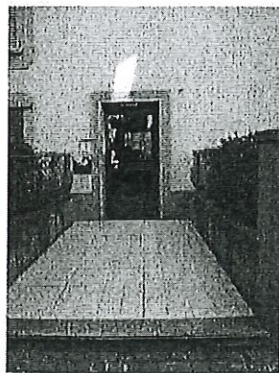


Fig.1 – Vista del fabbricato da Via Pietro Campana n.16

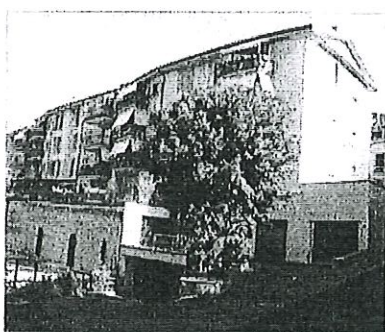
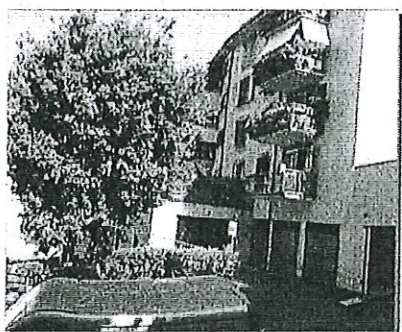


Fig.2 – Vista del fabbricato da Via Catone

I piani, terra, primo, secondo e terzo sono adibiti a civile abitazione, mentre il piano 1° e 2° interrato, ad uso autorimessa.

La comunicazione verticale fra i vari livelli è attuata a mezzo di vano scale ed ascensore.

Le caratteristiche esterne e strutturali del fabbricato sono le seguenti:

- *Struttura verticale portante in conglomerato cementizio armato;*
- *Solaio in latero-cemento;*
- *Copertura a tetto;*
- *Manto di copertura con coppi alla romana;*