



**Tribunale di Civitavecchia**  
**Settore civile Esecuzioni immobiliari**  
**Perizia C.T.U. tecnico estimativa R.G. 41/2024**  
**Giudice Dott Stefano Palmaccio**

**Premessa:**

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del Giudice Dott Stefano Palmaccio del 31/05/2024 ( all 1 ), al fine di rispondere ai quesiti di nomina redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 41/2024.

1)

1) verifichi, prima di ogni altra 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;

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo: allegati 2 e 2a.

2)

2) effettuati, di concerto con il custode, l'esame preliminare della

**documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato.** Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva, ( all 2 ).  
La suddetta è ultraventennale.



I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento sono esatti, ( all 2, 3-3a, 3b )

- Abitazione sita in Fiumicino, Via Siliqua n°80, int 14, piano t-1, censito al F 313, plla 794, sub 19 e 28, cat A/2, classe 4°, vani 2,5 ( all 3e e 3c);
- Posto auto sito in Fiumicino, Via Siliqua n°80, int 14, piano t, censito al F 313, plla 794, sub 48, cat C/6, classe 8°, 24 mq ( all 3d e 3f);

Come da atto di acquisto del 23/01/2009, compravendita del Notaio D' Alessandro Luigi, rep 22.221/14875, ( all 4 ), l' eseguita [REDACTED], dichiara di essere nubile, quindi non necessita di deposito di certificato di stato civile.

3)

**3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 4811/1622 del 27/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/01/2009 Numero di repertorio 22222/14876 Notaio D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA A favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 00218400166 (Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA TIBURTINA N. 1166),**

[REDACTED]  
capitale € 146.261,36 Totale € 292.522,72 Durata 30 anni

Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Subalterno 19 graffate Foglio 313 Particella 794 Subalterno 28, Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Sub. 48

**TRASCRIZIONE NN. 52173/37615 del 29/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2021 Numero di repertorio 1598 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Sede CIVITAVECCHIA (RM)**

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER STUDIO LEGALE LUDINI VIA ALBERICO II 33 ROMA),

contro [REDACTED]

Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Subalterno 19 graffate Foglio 313 Particella 794 Subalterno 28, Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Sub. 48

**TRASCRIZIONE NN. 13771/10277 del 14/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/02/2024 Numero di repertorio 3773 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Sede CIVITAVECCHIA (RM)**

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER STUDIO LEGALE LUDINI VIA ALBERICO II 33 ROMA),

contro [REDACTED]

Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Subalterno 19 graffate Foglio 313 Particella 794 Subalterno 28, Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Sub. 48



4)

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/03/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* [redacted] nota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Subalterno 19 graffate Foglio 313 Particella 794 Subalterno 28, Fiumicino Foglio 313 Particella 794 Sub. 48 è pervenuta per atto di compravendita del 23/01/2009 Numero di repertorio 22221/14875 Notaio D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA trascritto il 27/01/2009 nn. 4810/2307 da [redacted]

\* In riferimento alla provenienza in capo a [redacted], si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione [redacted]

5)

5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

Non necessario.

6)

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

accerti 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 i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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 pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/07/2024, ( all 5 ), presso l' immobile pignorato sito in Fiumicino, località Aranova, Via Siliqua n 80, int 14, rilevando il seguente stato dei luoghi:

1) L' abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra, con piccola corte esclusiva.

#### **Piano terra:**

Corte esclusiva di mq 18;

1 soggiorno con angolo cottura della superficie netta 22 mq e relativa superficie lorda di 29 mq, è altezza interna 2.40 m.

### **Piano primo:**

1 stanza e un bagno della superficie netta 22 mq e relativa superficie lorda di 29 e altezza media interna di m 2.00.

Le altezze interne riportate non permettono di considerare residenziale il piano.

Corte esclusiva: 17 mq; coperta da una tettoia in legno che prende l' intero prospetto, sul quale oltre all' UIU oggetto della presente esecuzione è presente altra proprietà.

La stessa tettoia è priva della relativa legittimità urbanistica.

Superficie residenziale netta totale: 22 mq;

Superficie residenziale lorda totale: 29 mq;

Superficie non residenziale totale: 29 mq  $0,6 = 17,4$  mq;

Superficie commerciale: 46,4 mq.

Corte esclusiva: 18 mq.

2) Posto auto scoperto sito al piano terra di 24 mq

Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 è di civile abitazione e non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

La descrizione del bene nell' atto di pignoramento, ( all 3a ), è conforme allo stato attuale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti, ( all 3a-3c- 3d -3e -3f )

- Abitazione sita in Fiumicino, Via Siliqua n°80, int 14, piano t-1, censito al F 313, plla 794, sub 19 e 28, cat A/2, classe 4°, vani 2,5 ( all 3e e 3c);
- Posto auto sito in Fiumicino, Via Siliqua n°80, int 14, piano t, censito al F 313, plla 794, sub 48, cat C/6, classe 8°, 24 mq ( all 3d e 3f).

### **Reportage fotografico**

Piano terra corte comune



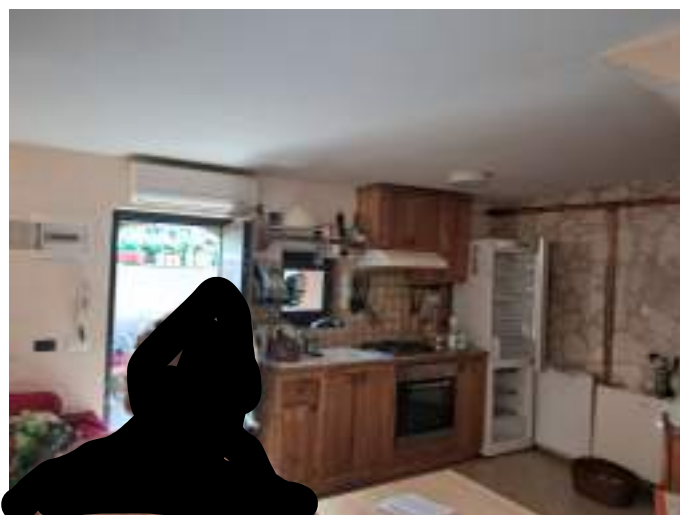


Piano terra corte esclusiva





Piano terra soggiorno e angolo cottura

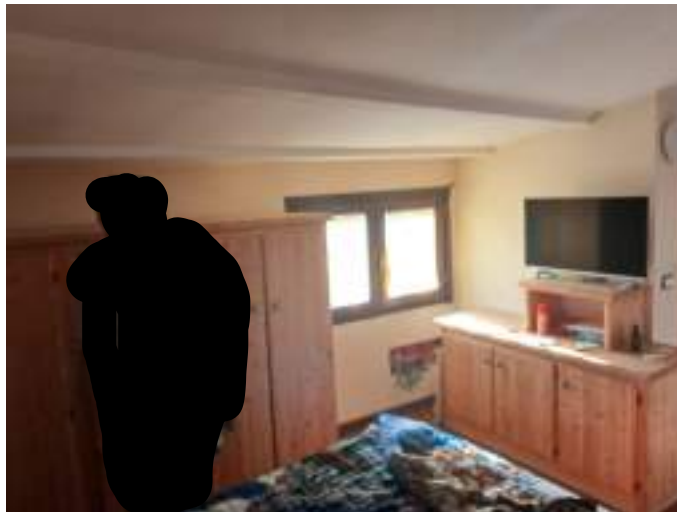






Piano primo sottotetto





Posto auto



7)

7) proceda, 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici),

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in atti, prot 049283 del 2/05/96, nella quale al piano terra è riportata un'altezza di m 2.90 e al primo piano di m 3.00, dal rilievo effettuato l'altezza del piano terra è di m 2.40 e al piano primo l'altezza media, essendo la copertura a falde inclinate è di m 2.00.

Lo Scrivente attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. ha depositato variazione catastale prot RM 0566384 del 04/10/2024, ( all 6 e 6a ), per esatta rappresentazione grafica.

- Abitazione sita in Fiumicino, Via Siliqua n°80, int 14, piano t-1, censito al F 313, plla 794, sub 19 e 28, cat A/2, classe 4°, vani 2,5 ( all 6 e 6a);

8)

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta,

Non necessario.

9)

9 ) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall' Istrumento Atto pubblico del 237/01/2009, compravendita del Notaio D'Alessandro Luigi, rep 22.221,/14875 ( all 4 ), il bene esecutato risulta edificato in assenza di licenza edilizia, è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria presso il Comune di Roma, Ripartizione XV, p.llo 74217/85, ( all 7, 7a )

Il Comune di Fiumicino ha rilasciato Concessione edilizia in Sanatoria n 359/9/96 del 20/09/96, ( all 7b ).

La tettoia è priva della relativa legittimità urbanistica.

## Osservazioni tecniche

### Tettoia



Lo Scrivente non ha aggiornato la planimetria e la mappa catastale riportando la tettoia che copre la piccola corte esclusiva in quanto la stessa è comune all' UIU confinante e per poter aggiornare la mappa catastale serve la firma di entrambe le proprietà, tale operazione è propedeutica all' aggiornamento della planimetria.

E' comunque possibile sanarla presentando in Comune una CILA a sanatoria, i costi sono di circa € 1500 tra diritti di segreteria , sanzione e spese di presentazione catastali oltre alle spese per la prestazione professionale del tecnico.

### Documentazione di condono

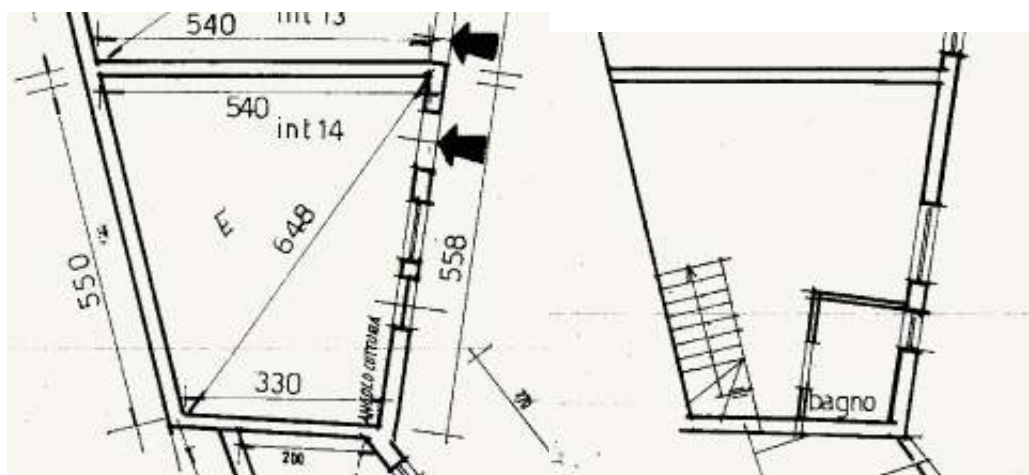
La concessione edilizia in Sanatoria n 359/9/96 del 20/09/96 rilasciata dal Comune di Fiumicino è unica n 2 fabbricati di civile abitazione di 14 UIU, la particella 974, pari a mq 461,23 e mc 1.748,93.

La documentazione trasmessa dal Comune di Fiumicino inerente la domanda di Concessione in Sanatoria presso il Comune di Roma, Ripartizione XV, p.llo 74217/85, non è completa infatti manca quella inerente il bene pignorato.

L' elaborato grafico presenta degli errori:

Piano terra

Piano primo



Nella planimetria del piano terra non è stata disegnata la scala interna, graficizzata solo al piano primo.

Tali errori sono marginali e la concessione edilizia in Sanatoria n 359/9/96 del 20/09/96 rilasciata dal Comune di Fiumicino essendo unica per tutte le UIU non va rettificata.

La determinazione dirigenziale del Comune di Roma p.llo QI/199641/2021, ( all 8 ), per le UIU residenziali prevede un'altezza minima di m 2.20, art A, punto 6, pag 9.

L' alloggio monostanza superficie minima 28 mq, art A, punto 10, pag 10.

Le altezze interne come descritto in precedenza erano errate quelle riportate sulla planimetria catastale in atti prot 049283 del 2/05/96, ma giuste quelle del progetto di richiesta di Concessione in Sanatoria presso il Comune di Roma, Ripartizione XV, p.llo 74217/85, pari ad un'altezza esterna calcolata sul prospetto di m 4.95.



10)

10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari.



11)

**11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, ( all 5 ).

12)

**12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.

13)



13) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato 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.1078;

Al momento del pignoramento la parte esecutata era unica intestataria di un atto regolarmente trascritto, ( all 4, 2a).

14)

14) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorato possono essere venduti in un unico lotto.





15)

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La procedura estimativa adottata per la valutazione degli immobili siti nel Comune Fiumicino, Via Siliqua n° 80, è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che viene desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE O.M.I. ( all 9), dell' Agenzia delle Entrate.

Abitazioni di tipo economico:

- val min: 1.250€;
- val max: € 1.850;

Per la superficie residenziale si applicherà il valore minimo di €1.250 a causa delle altezze interne.

Per la superficie non residenziale il valore sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 750,00

Per la corte esclusiva il valore sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 125,00

Per il posto auto scoperto il 10% del valore Medio dei box:  $800€ + € 1.200 / 2 = € 1.000,00$   
 $X 10\% = € 100,00$

**V di mercato dell' immobile residenziale: € 1.250 X 29 mq + € 125,00 X 18 mq + € 750,00 X 29 mq = € 60.250,00 ( euro sessantamila duecentocinquanta/00)**



**V di mercato del posto auto scoperto: € 100,00 X 24 mq = € 2.400,00 ( euroduemilaquattrocento/00 )**

**V totale di mercato : € 62.650,00 ( eurosessantaduemilaseicentocinquanta/00 )**

Roma 04 Ottobre 2024

In Fede  
Arch Fernando Oronzi