

**Tribunale di Civitavecchia**  
**Esecuzione immobiliare Rg 44/25**  
Giudice: Dott Stefano Palmaccio

**Perizia tecnica**

**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 G.E. Dott Stefano Palmaccio del 13/05/2025 ( all 1 ), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 09/05/2025 ( all 2 ), redige la presente perizia tecnica inerente l'esecuzione immobiliare R.G. 44/2025. Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., ( all 2 ), come da elencazione di seguito:

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 3, 3a.3b,3c, 3d,  
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.

In questo 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.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa 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.

-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, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 3b).  
La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti, ( all 3, 3a, 3b, 3c ).

- Appartamento sito in Fiumicino, Via Silvio Angelucci n 49, piano T, int A2 censito al F 1064, plla 561, sub 508, cat A/2, classe 2°, vani 3,5 ( all 3, 3a );

E'ì stato acquisito l' atto ultraventennale, Compravendita del 12/01/2004, Notaio Floridi Giovanni, Rep 9522/5742, ( all 4 ).

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato in quanto è stata depositata la sentenza di separazione n 447/08, ( all 5 ).

Con l atto di compravendita del 12/01/2004, Notaio Floridi Giovanni, Rep 9522/5742, ( all 4 ), in regime di separazione dei beni [redacted]

• Appartamento sito in Fiumicino, Via Silvio Angelucci n 49, piano T, int A censito al F 1064, plla 561, sub 506, cat A/2, classe 2°, vani 6,5 ( all 4a ).

Con la sentenza di sentenza di separazione n 447/08, ( all 5 ), [redacted] impegnano a dividere l' appartamento che viene frazionato e genera:

• F 1064, plla 561, sub 508, cat A/2, classe 2°, vani 3,5 ( all 3, 3a );

Con successivo atto di divisione del 06/05/2009 del Notaio Privitera Antonino, rep 44550/27435, il bene pignorato è ass [redacted]

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);**

Si conferma il contenuto della relazione notarile tramite ispezione ipotecaria ( all 3b ).

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

**ISCRIZIONE NN. 67195/15918 del 19/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA** nascita da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 15/11/2010 Numero di repertorio 64004/14072 Notaio **SACCHETTI ANDREA** Sede ROMA.

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted])

Grava su Fiumicino Foglio 1064 Particella 561 Sub. 508

TRASCRIZIONE NN. 56638/39654 del 18/11/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2019 Numero di repertorio 2596 emesso da TRIBUNALE CIVITAVECCHIA UNEP Sede CIVITAVECCHIA (RM)

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

CODICE FISCALE [REDACTED] VIA [REDACTED],

contro [REDACTED]

Grava su Fiumicino foglio 1064 particella 561 sub 508 con unità precedente identificata da Foglio 1064 Particella 561 Subalterno 506

TRASCRIZIONE NN. 46538/32131 del 03/11/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/06/2020 Numero di repertorio 1082 emesso da TRIBUNALE CIVITAVECCHIA UNEP Sede CIVITAVECCHIA (RM)

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

CODICE FISCALE [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Fiumicino foglio 1064 particella 561 sub 508 con unità precedente identificata da Foglio 1064 Particella 561 Subalterno 506

TRASCRIZIONE NN. 16287/11750 del 24/03/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/02/2025 Numero di repertorio 386 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Sede CIVITAVECCHIA (RM)

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

CODICE FISCALE [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Fiumicino foglio 1064 particella 561 sub 508 con unità precedente identificata da Foglio 1064 Particella 561 Subalterno 506

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253797, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: FERNANDO ORONZI Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ef02fce6d683763ad84ad70da4e1171

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-...

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 24/03/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

[REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Fiumicino Foglio 1064 Particella 561 Sub. 508 è pervenuta per atto di divisione del 06/05/2009 Numero di repertorio 44550/27435 Notaio PRIVITERA ANTONINO Sede ROMA trascritto il 08/05/2009 nn. 22743/14659 da comproprietà con [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Fiumicino Foglio 1064 Particella 561 Sub. 506 è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/2004 Numero di repertorio 9522/5742 Notaio FLORIDI GIOVANNI Sede ROMA trascritto il 14/01/2004 nn. 1868/1346 da potere [REDACTED]

5)

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

E'ì stato acquisito l'atto ultraventennale, Compravendita del 12/01/2004, Notaio Floridi Giovanni, Rep 9522/5742, (all 4).

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;*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/09/2025, ( all 6 ), presso l' immobile residenziale sito in sito in Fiumicino, Via Silvio Angelucci n 49, piano T, int A2 censito al F 1064, plla 56L, sub 508, cat A/2, classe 2°, vani 3,5 ( all 3, 3a );lo scrivente ha potuto verificare che l' immobile pignorato si trova al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra.

L' appartamento è composto da: un soggiorno con angolo cottura, 2 stanze da letto, 1 matrimoniale, ed 1 singola e da 1 bagno.

Sup lorda 72,00 mq  
Sup netta 61,00 mq

Viste esterne



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

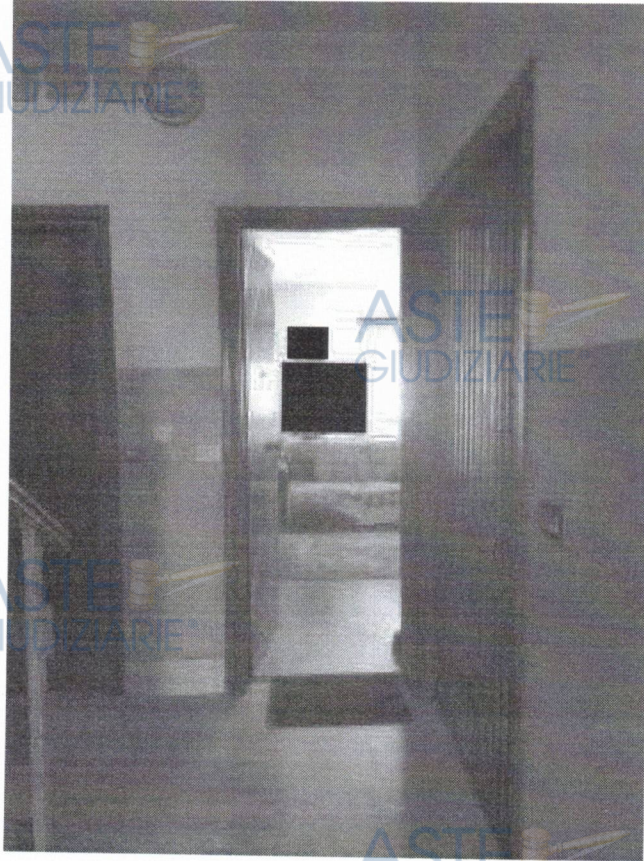
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253737, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: FERNANDO ORONZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ef02fce6d683763ad84ad70da4e1171





Soggiorno



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253737, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: FERNANDO ORONZI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ef02fce6d683763ad84ad700da4e1171

Camera da letto



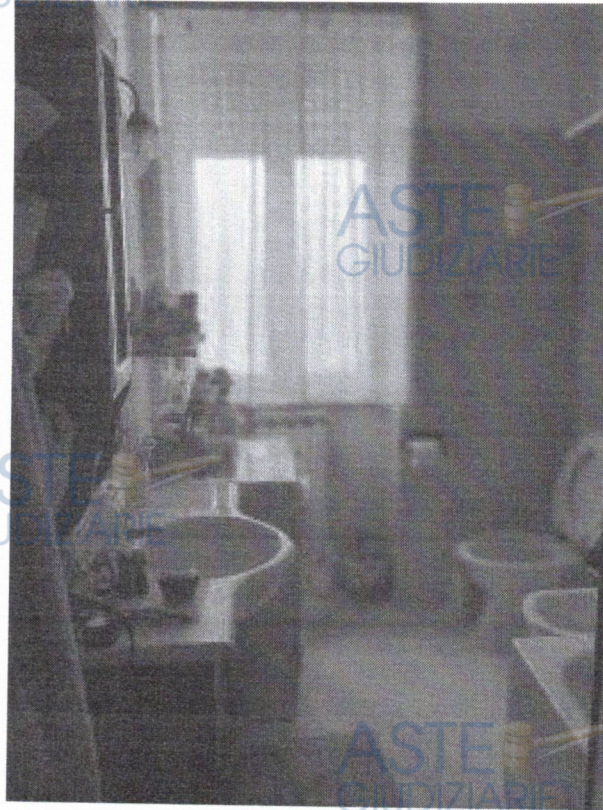
Camera da letto



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253737, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: FERNANDO ORONZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ef02fce6d6683763ad84ad70da4e1171

Bagno



St. Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253737, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

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.



7)

7) 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; e) 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

I dati del pignoramento, (all 7), identificano i beni e sono conformi a quanto accertato.

8)

8) 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 dal sopralluogo effettuato è risultato difforme dalla planimetria catastale depositata, per la demolizione di un tramezzo che divideva il soggiorno dall'ingresso.

Con pllo Rm 272049/2026 (all 8, 8a), è stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni.

La suddetta demolizione non è stata dichiarata agli Uffici tecnici del Comune di Fiumicino, pertanto il futuro aggiudicatario dovrà istruire tramite un tecnico e depositare istruttoria a sanatoria per una spesa complessiva tra sanzioni e spese professionali di circa € 3.000,00.

9)

9) 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 ai fini della stima.

10)

10) 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;

L'immobile esecutato è conforme alle norme urbanistiche vigenti il Comune di Fiumicino ha rilasciato Concessione edilizia in Sanatoria n 1064/s/2003 in data 10 Dicembre 2003.

Successivamente è stata presentata presso i medesimi uffici in data 2007 istruttoria tecnica di frazionamento.

11)

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

Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari.

12)

12) 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 libero come da verbale del custode, ( all 9).

13)

13) **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.  
Non esiste condominio.

14)

14) **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.**

Non necessario.



15)

15) 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;

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;

Non necessita di progetto di divisione.  
Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

16)

16) **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 dell' immobile sito in Fiumicino, Via Silvio Angelucci n 49, piano T, int A2 censito al F 1064, plla 561, sub 508, cat A/2, classe 2°, vani 3,5 ( all 7, 7a ) è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ( O.M.I., all 10 ), dell' Agenzia delle Entrate.  
Il fabbricato ha una tipologia abitazione di tipo economico

Valore medio a mq per superficie residenziale:  $1.750 \text{ €} + \text{€} 2.600 / 2 = \text{€} 2.175,00$ .

**V di mercato dell' immobile pignorato:  $\text{€} 2.175,00 \times 72 \text{ mq} = \text{€} 156.600,00$  ( centocinquantaseimilaseicentoeuro/00 )**

Roma 02 Maggio 2026

In Fede  
Arch Fernando Oronzi

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3715253737, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com