

Tribunale di Civitavecchia
Esecuzione immobiliare Rg 206/25

Giudice: Dottssa Federica Ferretti

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. Dottssa Federica Ferretti del 13/05/2026 (all 1), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 11/05/2026 (all 2), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 206/2025. 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: allegato 3, 3a, 3b, 3c

2)

2) effettui, 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 4).

La suddetta è ultraventennale.

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

- Negozio sito in Cerveteri, località Marina di Cerveteri, Via da denominare snc, piano S/1, T, censito al F 54, plla 112, sub 2, cat C1, classe 3°, 52 mq (all 3, 3a);

Lo stato civile degli esecutati al momento dell' acquisto era di comunione legale, come da atto di compravendita del 22/09/1979, Notaio Nardacci, rep 2196, racc 1620.

Mentre al momento della stipula dell' atto di mutuo erano in regime di separazione dei beni, (All 5):

- [REDACTED]
- [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 3c).

CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Legge 302/98)

[REDACTED]

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di accertamento atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 7 maggio 2024 repertorio n. 23723/9724 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 8 maggio 2024 al numero generale 4952 e al numero particolare 664 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Giuseppe Grezar 14 Roma, per capitale di € 28.648,87 oltre ad interessi [REDACTED] 6.5729774, a carico di [REDACTED] P [REDACTED]

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Civitavecchia del 28 novembre 2025 repertorio n. 3910 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 27 gennaio 2026 al numero generale 641 e al numero particolare 482 a favore di Kruk Investimenti S.r.l. con sede in Milano C.F. 11759870964, domicilio ipotecario eletto in Kruk Investimenti S.r.l. Piazza Della Trivulziana 4/a Milano, a carico [REDACTED]

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL	16/04/2026
---	-------------------

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Anderlini Leonello del 16 luglio 2010 repertorio n. 62015/37775 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 20 luglio 2010 al numero generale 9314 e al numero particolare 2210 a favore di Banca Popolare Di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto (PG) C.F. 01959720549, domicilio ipotecario eletto in Spoleto Piazza L. Pianciani N. 5, per capitale di € 200.000,00 oltre [REDACTED]

[REDACTED]

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-...

immobile sito nel Comune di Cerveteri (RM) riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 112 Subalterno 2;

Titolarità	Plena proprietà'	Quota	1/1
------------	------------------	-------	-----

Attuale Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

Nardacci Vittorio del 22 settembre 1979 repertorio n. 2196/1520 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 4 ottobre 1979 al numero di registro generale 6556 e numero di registro particolare [REDACTED]

5)

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

L'atto di provenienza ultraventennale è quello di compravendita del 22/09/1979, Notaio Nardacci, rep 2196, racc 1620, col quale gli esecutati acquistavano il bene oggetto di esecuzione, (all 7).

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 05/06/2026, (all 8), presso l' immobile sito in sito in Cerveteri, località Marina di Cerveteri, Via da denominare snc, piano S/1, T, censito al F 54, plla 112, sub 2, cat C1, classe 3°, 52 mq (all 3, 3a), lo scrivente ha potuto verificare che l' immobile pignorato si trova all' interno di uno "shopping small". L' UIU internamente si sviluppa su 2 piani, Terra e seminterrato.

Il piano terra è composto da una piccola sala d' attesa, un ambiente principale, una stanza non finestrata, bagno e antibagno.

Il piano seminterrato è allo stato rustico ed è un unico ambiente con delle finestrelle alte che affacciano sull' intercapedine.

In fase di sopralluogo il CTU ha rilevato delle difformità planimetriche rispetto alla planimetria di impianto catastale del 1972, (all 3°), quindi al fine di presentare la relativa variazione catastale, ho effettuato rilievo architettonico.

Sup lorda: : piano Terra 50,00 mq, piano seminterrato 60,00.

Sup netta: piano Terra 40,00 mq, piano seminterrato 48,00 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.

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 erronci 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

I dati del pignoramento, (all 9), 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 è di difforme rispetto alla planimetria di impianto catastale del 1972, (all 3°), quindi è stata presentata la relativa variazione catastale , pllo Rm 0417984 del 13/0772026, (all 10 e 10a), con cui si è provveduto ad aggiornare planimetria e toponomastica:

- Negozio sito in Cerveteri, località Marina di Cerveteri, Via Pietro Alfani snc, piano S/1, T, censito al F 54, plla 112, sub 2, cat C1, classe 3°, 52 mq .

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;

(In conformità a quanto disposto dai provvedimenti di approvazione del P.R.G.: delibere di G.R. Lazio n. 3505 del 7/6/1980, n. 5052 del 6/11/1980 e n. 5144 del 6.10.1981.-

La zonizzazione di PRG è CERENOVA, lottizzazione fatta salva.

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;

Urbanisticamente in quella porzione di territorio da PRG l'edificazione poteva avvenire attraverso la stipula di una convenzione urbanistica tra privato e pubblico.

Una convenzione urbanistica è un accordo scritto tra un comune e un cittadino o una società. Serve a stabilire le regole per costruire e sistemare una zona di terreno. Questo accordo unisce le regole della legge pubblica con gli impegni privati.

Cosa contiene l'accordo

- **Opere pubbliche:** il privato si impegna a costruire strade, parchi o parcheggi.
- **Cessione di aree:** il privato regala al comune parti di terreno per servizi di uso pubblico.
- **Tempi e costi:** indica i prezzi e gli anni massimi di lavoro, che di solito sono dieci.

- a) convenzione autenticata in data 8/4/1965 dal
Notaio Tarquini di Roma, ivi registrata il 15/4/1965
al n.8774;

- b) convenzione e rogito notaio Marasco di Roma
(coad.Riboldi) del 14 gennaio 1969, registrato a
Roma il 1/2/1969 al n.1089 vol.41066;

- c) regolamento in data 22 giugno 1973 per l'esecuzione della convenzione di cui al precedente punto b), registrato a Frascati il 3/9/1973 al n.1158 vol.152;

- d) atto notaio Marasco (coad.Riboldi) del 9 aprile 1969, registrato a Roma il 2/5/1969 al n.5629 vol. 1129, costitutivo del Consorzio Cerenova, modificato con verbali raccolti dal Notaio Ventura di Roma in data 19/12/1973 rep.n.8585 e in data 13/12/1975 rep.n.24969, nonché con verbale per notaio Iacovone di Roma in data 17/12/1977 rep.n.117;

- e) regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Cesare Marini di Roma in data 14 luglio 1972, trascritto a Civitavecchia il giorno 8 settembre 1972 al n.4373 di formalità;

- f) contratto di comodato in data 27 dicembre 1976, registrato a Roma il 13/10/1978 al n.18376, disciplinante l'uso e la manutenzione della zona porticato;

- g) cessione al Comune di Cerveteri per atto del Notaio Cesare Marini di Roma in data 14 aprile 1978 rep.n.48980, registrato a Roma il 22/5/1978 al n.5903, vol.2258, trascritto a Civitavecchia il 23/5/1978

L'immobile ha una struttura tecnico giuridica di legittimazione urbanistica complessa, da quanto appurato dall'atto di proprietà è legittimato urbanisticamente.

Lo Scrivente ai sensi della 241/90 ha fatto accesso agli atti per conoscere il numero di licenza edilizia ed estrarre copia della stessa, (all 5 e 5a).

Invece la diversa distribuzione interna riscontrata non è stata denunciata al Comune con gli strumenti tecnico amministrativi del caso, quindi andrà sanata attraverso CILA a sanatoria pagando un oblazione di circa € 1.000,00 più le spese tecniche per un totale, oblazione e professioni di circa € 2.500,00.

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 il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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.

L'immobile è libero.

13)

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non necessario.

14)

14) 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.

Sono stati forniti i dati inerenti il condominio è risulta un insoluto di € 1.081,93.

15)

15) 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 necessita di progetto di divisione.

16)

16) 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;

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

17) 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 è sito in Cerveteri, località Marina di Cerveteri, Pietro Alfani snc, piano S/1, T, censito al F 54, plla 112, sub 2, cat C1, classe 3°, 52 mq 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 13), dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di sopralluogo lo Scrivente ha riscontrato che il bene pignorato si trova all'interno di uno shopping small on altre attività commerciali, è internamente lo stato di conservazione è buono, solo il piano seminterrato non è rifinito.

Essendo una costruzione di circa 50 anni, verrà attribuito il valore medio attività commerciali.

Valore medio a mq delle attività commerciali: $1.200 \text{ €} + 1.750 \text{ €} / 2 = 1.475,00 \text{ €}$.

Il piano terra essendo commerciale verrà dato il V: $1.475,00 \text{ €/mq}$, mentre al piano seminterrato, essendo accessorio comunicante urbanisticamente il 60% del V commerciale, $885,00 \text{ €}$.

V di mercato dell'immobile pignorato: $1.475,00 \text{ €} \times 50 \text{ mq} + 885,00 \text{ €} \times 60 \text{ mq} = 73.750,00 \text{ €} + 53.100,00 \text{ €} = 126.850,00 \text{ €}$ (eurocentoventiseimilaottococinquanta/00).

Roma 13 Agosto 2026

In Fede
Arch Fernando Oronzi

Notificata alle parti il 03 Agosto, (all 14, 14a, 14b, 14c).