

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	24



Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.160,00</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 165.760,00</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2 .....	30



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3

## DESCRIZIONE

Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici.

Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 4 vani in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Piano Ammezzato tra piano Primo e Secondo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani) interna allo stabile e ad uso comune con terze persone.

Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti dell'immobile in descrizione erano utilizzati come ufficio privato dalla parte esecutata che lo ha adattato a tale uso eliminando la cucina e il bagno posti al piano terra così come rilevabile dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 17 marzo 1987. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati).

Si precisa che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende sicuramente meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. Sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nonostante sia stata rilasciata Concessione i Sanatoria dal comune di Gaeta), così come dall'attuale ufficio. L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata per le quali l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere alla eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica in caso di accertata possibilità di sanatoria.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale per averlo ricevuto con denuncia di successione in morte di Papa Michele.

## CONFINI

L'immobile confina con vicolo 14 di via Indipendenza, mappali n. 1407, 3063 e 1410 di altre ditte.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vano con 2 ripostigli	26,40 mq	40,00 mq	,8	32,00 mq	2,14 m	Terra
Vano con soffitto a volta	25,00 mq	40,00 mq	0,6	24,00 mq	1,99 m	Ammezzato tra Terra e Primo
Vano con bagno	26,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,60 m	Primo
Ripostiglio	3,00 mq	4,00 mq	,5	2,00 mq	1,58 m	Ammezzato tra primo e Secondo
Balcone scoperto	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

1) L'incidenza condominiale è data dai diritti sulla scala comune a più unità.

2) Si precisa che le planimetrie redatte dal CTU a seguito rilievo in loco e il consequenziale sviluppo delle superfici potrebbero discostarsi dal reale stato di fatto in quanto la presenza degli arredi ha impedito in alcuni casi e ostacolato in altri, la misurazione delle pareti e delle diagonali degli ambienti. Per tale ragione l'immobile è trasferito nello stato di fatto in cui realmente si trova indipendentemente da quanto accertato dallo scrivente

sia nella tavola grafica che nella quantificazione delle superfici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU 4, Part. 1408, Sub. 2 Categoria A3 Piano Terra e Primo + lastrico solare
Dal 01/01/1992 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU, Part. 1408, Sub. 4 Categoria A4
Dal 05/08/1995 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1408, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 185,92 Piano T-1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1408	4	2	A4	1	4,5	68 mq	185,92 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Rispetto all'originaria planimetria catastale lo stato di fatto del piano terra è mancante del locale w.c. e della cucina che sono stati rimossi per adattarlo - senza titolo edilizio - ad ufficio privato; lo scrivente ritiene che gli ambienti citati possono essere ripristinati così da ricondurli - a spese e onere dell'aggiudicatario - allo stato ante intervento edile; per tale ragione non procede alla variazione DOCFA la quale, in caso di mancato o difforme ripristino dello stato dei luoghi, sarà a carico dell'aggiudicatario.

2) il mappale n. 148 sub. 4 deriva dalla fusione dei sub 1 e 2.

3) In visura catastale il bene è ancora intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per mancata e/o errata voltura della denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui risulta rinunciataria la predetta moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui quota viene quindi devoluta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne acquisisce la piena proprietà.



L'unità immobiliare vanta diritti sulla scala ad uso comune con terze persone censita presso l'Agenza del territorio di Latina come Bene Comune Non Censibile sub. 6 (ex sub 5).

Per completezza di informazioni si riferisce che l'esecutato con atto De Prisco Massimo ha ceduto a terzi i propri diritti vantati sul terrazzo comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità vanta diritti sulle parti comuni dell'edificio ovvero al vano scala che serve anche altri immobili ai piani superiori.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)

Altezza interna utile: variabile; i primi due piani con altezza interna inferiore alla minima per la civile abitazione stabilita in mt. 2,70

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: prevalenza volte.

Copertura: terrazza

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco.

Pavimentazione interna: piastrelle.

Infissi esterni ed interni: In alluminio senza taglio termico esterno e in lego tamburato interne.

Scale: in muratura con pedate in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia da adeguare alle norme in vigore.

Terreno esclusivo: No

Posto auto: No

Soffitta, cantina o simili: No

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato che, al momento del sopralluogo, lo utilizzava come ufficio per la propria attività lavorativa.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/06/1976 al	**** Omissis ****	Rogito

05/08/1995		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Macco Paolo	25/06/1976	92645	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	23/07/1976	8437	9811
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Formia	12/07/1976	1691	67		
Dal 05/08/1995 al 02/07/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/11/1996	19766	14203
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Formia	26/09/1996	38	265		
Dal 02/07/2005 al 03/07/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	03/07/2015	13363	9879
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Formia	16/06/2015	474	9990		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito Esecutivo  
Iscritto a Latina il 19/10/2016

Reg. gen. 21930 - Reg. part. 3497

Quota: 1/1

Importo: € 54.192,44

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 27.096,22

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 17/02/2017

Reg. gen. 3972 - Reg. part. 472

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 48.551,93

- **Ruolo Coinc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 25/06/2019

Reg. gen. 14503 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

Importo: € 76.395,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 38.197,86

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 01/12/2023

Reg. gen. 31201 - Reg. part. 23545

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/01/2024

Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1156

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Per l'unità immobiliare in relazione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 protocollo n. 31769 del 12.08.2005 (fascicolo 92/San/2005) per la regolarizzazione dei seguenti interventi: 1) Fusione di due unità immobiliari; 2) rifacimento del solaio del piano ammezzato; 3) Realizzazione di alcune opere di migliorie interne all'unità immobiliare residenziale.

Lo scrivente precisa che nonostante il grafico di progetto allegato alla C.E. in Sanatoria, indica per il piano terra un'altezza di mt. 2,13 e per il piano ammezzato di m. 2,00 con destinazione d'uso per entrambi a "civile abitazione", lo stesso contrasta con le norme del DM Sanità avendo un'altezza inferiore a quella minima fissata

in m. 2,70 per cui difforme nella destinazione d'uso.

In ogni caso il piano terra è stato modificato - privandolo sia della cucina che del bagno - senza titolo edilizio per utilizzarlo come ufficio privato; tuttavia si ritiene che gli ambienti possono essere ripristinati così da ricondurlo all'uso per civile abitazione.

Il bene, quindi, viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ragione per cui ogni qualsivoglia adempimento anche professionale e spesa, di qualsiasi genere e per qualsivoglia ragione, si renda necessaria per eventuale (improbabile) regolarizzazione urbanistica e/o ripristino degli ambienti eliminati come testé detto così come l'eventuale variazione catastale per mancato o difforme ripristino è/sono a totale a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo di certificato di collaudo (Genio Civile) e del certificato di Agibilità oltre che dell'autorizzazione allo scarico in fogna.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

1) Giova ripetere che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, tale condizione, a modesto avviso dello scrivente, esclude l'immobile dall'uso per la civile abitazione.

2) L'APE va acquisita prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

3) Si evidenzia che il comune di Gaeta, sollecitato inutilmente dallo scrivente, non ha mai rilasciato alcun documento per cui la verifica delle difformità è stata eseguita - probabilmente in maniera incompleta - sulla scorta di titoli abilitativi forniti dall'esecutato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente nel premettere che l'edificio ospita solo due unità immobiliari con in comune tra loro il vano scala e il terrazzo di copertura, riferisce di non essere a conoscenza delle eventuali spese che si sostengono e/o della presenza di un condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici.

Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 2,5 vani catastali in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Secondo con annesso terrazzo ad uso esclusivo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala interna (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani).

Al momento del sopralluogo gli ambienti costituenti l'immobile in descrizione erano utilizzati come abitazione della parte esecutata quindi rifinito in ogni parte utile a tale scopo.

Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati).

Si precisa che il vano terra, il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) e il piano secondo presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Gaeta i vani sono privi di destinazione d'uso mentre in testata l'unità viene indicata come "unità immobiliare Abitativa"). L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In riferimento al bene in Gaeta distinto al Foglio n. 36 (ex S.U. 4) mappale n. 1468, la certificazione è mancante del titolo di provenienza a favore del genitore dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo trasferisce con Denuncia di Successione n. 38 trascritta 18.11.1996, RP 14203; RG 19766.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale per averlo ricevuto con denuncia di successione in morte di Papa Michele.

## CONFINI

via pubblica denominata "vico 11, Indipendenza n. 12", fabbricati in aderenza di cui ai mappali n. 1467 e 1469.mappale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,21 m	Terra
Abitazione	25,00 mq	40,00 mq	,6	24,00 mq	1,72 m	Ammezzato
Abitazione	25,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	4,14 m	Primo
Abitazione	15,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,46 m	Secondo
Terrazza	12,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le planimetrie redatte dal CTU a seguito rilievo in loco e il consequenziale sviluppo delle superfici potrebbero discostarsi dal reale stato di fatto in quanto la presenza degli arredi ha impedito in alcuni casi e ostacolato in altri, la misurazione delle pareti e delle diagonali degli ambienti. Per tale ragione l'immobile è trasferito nello stato di fatto in cui realmente si trova indipendentemente da quanto accertato dallo scrivente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU 4, Part. 1468 Categoria A5 Cl.4
Dal 05/08/1995 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU, Part. 1468 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 126,53 Piano T-1-2
Dal 05/07/2024 al 05/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1468, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq Rendita € 303,68

## ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

## ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	36	1468		2	A5	4	6	118 mq	303,68 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Latina non corrispondeva allo stato di fatto, ragione per cui il CTU ha eseguito il necessario aggiornamento mediante variazione DOCFA come da planimetria allegata.

Si precisa che la rendita catastale è provvisoria, quindi variabile in aumento o diminuzione, fino al 05.07.2025.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)

Altezza interna utile: variabile; i primi due piani con altezza interna inferiore alla minima per la civile abitazione stabilita in mt. 2,70

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: prevalenza volte.

Copertura: terrazza



Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco.

Pavimentazione interna: piastrelle.

Infissi esterni ed interni: In alluminio senza taglio termico esterno e in lego tamburato interne.

Scale: in muratura con pedate in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia da adeguare alle norme in vigore.

Terreno esclusivo: No

Posto auto: No

Soffitta, cantina o simili: No

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato che, al momento del sopralluogo, lo utilizzava come ufficio per la propria attività lavorativa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1921 al 17/03/1944	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Bartolo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	25/04/1921	10602	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Gaeta	02/04/1921	757	
Dal 17/03/1944 al 01/12/1953	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	25/10/1955	26491	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Formia	18/10/1955	68	55
Dal 01/12/1953 al 23/03/1955	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	25/10/1955	26449	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Formia		61	55		
Dal 23/03/1955 al 05/08/1995	**** Omissis ****	<b>Riunione Usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/08/1995 al 02/07/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/11/1996	19766	14203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Formia	26/09/1996	38	265		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non è stato rilevato alcun atto di accettazione dell'eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/02/2017  
Reg. gen. 3972 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.551,93
- **Ruolo Coinc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Latina il 25/06/2019  
Reg. gen. 14503 - Reg. part. 2288  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.395,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 38.197,86

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 01/12/2023  
Reg. gen. 31201 - Reg. part. 23545  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 19/01/2024  
Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1156  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Per l'unità immobiliare in relazione è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 15987 (in realtà è una numerazione che fa riferimento ad un protocollo e non a C.E.) del 11 giugno 1996 per intervento di "Manutenzione Ordinaria" consistenti in - si ripete testualmente - "Sostituzione dell'attuale copertura con struttura in legno sormontata da tegole, con altra di identica fattura a condizione che vengano mantenute le quote d'imposta e di estradosso della copertura esistente e che vengano adoperati infissi esterni in legno il tutto come da grafici allegati"; nella stessa autorizzazione si citano ulteriori prescrizioni che qui si omettono poiché riguardanti elementi decorativi esterni.

Lo scrivente precisa che nonostante il grafico di progetto allegato alla C.E. citata \_\_\_\_\_, indica la destinazione d'uso come civile abitazione per l'intero edificio e senza indicare le destinazioni d'uso per ambienti interni; stesso grafico riporta solo l'altezza del piano secondo (ultimo con terrazzo che risulta più alta rispetto allo stato di fatto) omettendo le altre dei piani sottostanti che il CTU ha rilevato, invece, in sede di sopralluogo. Dalla verifica eseguita è emerso che il piano terra presenta un'altezza di mt. 2,21 mentre il piano ammezzato di mt. 1,71 di media (ossia max 2,11 al centro della volta; min 1,19 lato cieco e 1,86 lato finestra); altezze queste che contrastano con le norme del DM Sanità che prevede un'altezza minima di m. 2,70.

Il bene quindi viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per cui ogni qualsivoglia spesa, di qualsiasi genere, si renda necessaria per eventuale (improbabile) regolarizzazione urbanistica e/o ripristino degli ambienti eliminati come testé detto è a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo di certificato di collaudo (Genio Civile) e del certificato di Agibilità nonché dell'autorizzazione allo scarico in fogna.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

1) Giova ripetere che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, tale condizione, a modesto avviso dello scrivente, esclude l'immobile dall'uso per la civile abitazione.

2) L'APE va acquisita prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

3) Si evidenzia che il comune di Gaeta, sollecitato inutilmente dallo scrivente, non ha mai rilasciato alcun documento per cui la verifica delle difformità è stata eseguita - probabilmente in maniera incompleta - sulla scorta di titoli abilitativi forniti dall'esecutato.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente nel premettere che l'edificio ospita solo due unità immobiliari con in comune tra loro il vano scala e il terrazzo di copertura, riferisce di non essere a conoscenza delle eventuali spese che si sostengono e/o della presenza di un condominio.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3 Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 4 vani in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Piano Ammezzato tra piano Primo e Secondo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani) interna allo stabile e ad uso comune con terze persone. Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti dell'immobile in descrizione erano utilizzati come ufficio privato dalla parte esecutata che lo ha adattato a tale uso eliminando la cucina e il bagno posti al piano terra così come rilevabile dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 17 marzo 1987. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende sicuramente meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. Sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nonostante sia stata rilasciata Concessione i Sanatoria dal comune di Gaeta), così come dall'attuale ufficio. L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata per le quali l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere alla eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica in caso di accertata possibilità di sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1408, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 165.200,00

I valori di stima sono riferiti alle quotazioni dell'OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e che il CTU ha bilanciato secondo l'effettiva destinazione d'uso e di utilizzabilità con particolare riferimento al piano terra e soppalco tra il piano terra e primo che di fatto, come già detto, hanno un'altezza inferiore alla minima stabilita in m. 2,70 per le civili abitazioni. Si precisa che qualsiasi spesa di qualsivoglia natura occorrente per l'adeguamento degli impianti e/o dei locali e/o dell'intera unità immobiliare e/o per il rilascio di autorizzazioni amministrative in genere ivi compreso il certificato di Agibilità (oggi assente) così come la variazione catastale, è a totale carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	103,25 mq	1.600,00 €/mq	€ 165.200,00	100,00%	€ 165.200,00

Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3					
Valore di stima:					€ 165.200,00

Valore di stima: € 165.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	20,00	%

**Valore finale di stima: € 132.160,00**

Deprezzamento per impossibilità di regolarizzare la destinazione d'uso a civile abitazione per i piani aventi altezza inferiore a mt. 2,70

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2  
 Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 2,5 vani catastali in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Secondo con annesso terrazzo ad uso esclusivo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala interna (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani). Al momento del sopralluogo gli ambienti costituenti l'immobile in descrizione erano utilizzati come abitazione della parte esecutata quindi rifinito in ogni parte utile a tale scopo. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra, il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) e il piano secondo presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Gaeta i vani sono privi di destinazione d'uso mentre in testata l'unità viene indicata come "unità immobiliare Abitativa"). L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1468, Zc. 2, Categoria A5  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 207.200,00

I valori di stima sono riferiti alle quotazioni dell'OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e che il CTU ha bilanciato secondo l'effettiva destinazione d'uso e di utilizzabilità con particolare riferimento al piano terra e sottopiano tra il piano terra e primo che di fatto, come già detto, hanno un'altezza inferiore alla minima stabilita in m. 2,70 per le civili abitazioni. Si precisa che qualsiasi spesa di qualsivoglia natura occorrente per adeguamento degli impianti e/o dei locali e/o dell'intera unità immobiliare e/o per il rilascio di autorizzazioni amministrative in genere ivi compreso il certificato di Agibilità (ad oggi assente) è a totale carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2	129,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 207.200,00	100,00%	€ 207.200,00
Valore di stima:					€ 207.200,00

Valore di stima: € 207.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	20,00	%

**Valore finale di stima: € 165.760,00**

Deprezzamento per impossibilità di regolarizzare la destinazione d'uso a civile abitazione per i piani aventi altezza inferiore a mt. 2,70

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) il comune di Gaeta, nonostante i solleciti anche telefonici, non ha mai fornito alcun documento per cui lo scrivente ha eseguito la verifica delle regolarità urbanistica - per quanto possibile - sulla scorta dei titoli edilizi forniti dalla parte esecutata.

2) Acquisire l'APE prima dell'emissione del Decreto di trasferimento.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fiorentino Gennaro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CTU Privacy
- ✓ Altri allegati - Planimetria Stato di Fatto redatta dal CTU
  - ✓ Altri allegati - Lotto 1 - fotografie
  - ✓ Altri allegati - Lotto 1 - titolo edilizio
  - ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Visure catastali
  - ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria e Visura catastale
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Planimetria Stato di Fatto redatta dal CTU
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - fotografie
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - titolo edilizio
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Variazione catastale DOCFA
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Planimetria e visure catastali
  - ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Planimetria storica catastale



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3  
Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 4 vani in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Piano Ammezzato tra piano Primo e Secondo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani) interna allo stabile e ad uso comune con terze persone. Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti dell'immobile in descrizione erano utilizzati come ufficio privato dalla parte esecutata che lo ha adattato a tale uso eliminando la cucina e il bagno posti al piano terra così come rilevabile dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 17 marzo 1987. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende sicuramente meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. Sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nonostante sia stata rilasciata Concessione i Sanatoria dal comune di Gaeta), così come dall'attuale ufficio. L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata per le quali l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere alla eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica in caso di accertata possibilità di sanatoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1408, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 132.160,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2  
Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 2,5 vani catastali in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Secondo con annesso terrazzo ad uso esclusivo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala interna (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani). Al momento del sopralluogo gli ambienti costituenti l'immobile in descrizione erano utilizzati come abitazione della parte esecutata quindi rifinito in ogni parte utile a tale scopo. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione

esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra, il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) e il piano secondo presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Gaeta i vani sono privi di destinazione d'uso mentre in testata l'unità viene indicata come "unità immobiliare Abitativa"). L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1468, Zc. 2, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 165.760,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.160,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Gaeta (LT) - vico 14 Indipendenza n. 6 e 8, piano T-1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1408, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	103,25 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 4 vani in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Piano Ammezzato tra piano Primo e Secondo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani) interna allo stabile e ad uso comune con terze persone. Al momento del sopralluogo tutti gli ambienti dell'immobile in descrizione erano utilizzati come ufficio privato dalla parte eseguita che lo ha adattato a tale uso eliminando la cucina e il bagno posti al piano terra così come rilevabile dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 17 marzo 1987. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra e il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende sicuramente meno fruibile l'ambiente) presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. Sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nonostante sia stata rilasciata Concessione i Sanatoria dal comune di Gaeta), così come dall'attuale ufficio. L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata per le quali l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere alla eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica in caso di accertata possibilità di sanatoria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal soggetto eseguito che, al momento del sopralluogo, lo utilizzava come ufficio per la propria attività lavorativa.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.760,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Gaeta (LT) - vico 11 Indipendenza n. 12, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1468, Zc. 2, Categoria A5	<b>Superficie</b>	129,50 mq

<b>Descrizione:</b>	<p>Edificio posto nel centro storico medioevale di Gaeta caratterizzato dai numerosi vicoli - non carrozzabili - che si diramano dalla strada principale denominata "Indipendenza" la quale, invece, consente il passaggio di modesti e più comuni mezzi meccanici. Il quartiere, ubicato a poche centinaia di metri dal mare e dal più moderno centro abitato, ospita varie attività commerciali che lo rendono funzionale e particolarmente attraente dal punto di vista turistico. L'opera (classe energetica da acquisire prima del decreto di trasferimento), è costituita da n. 2,5 vani catastali in sopraelevazione (meglio rappresentati nell'allegata planimetria redatta dal CTU), distribuiti nei piani Terra; Ammezzato tra piano Terra e Primo; piano Primo e Secondo con annesso terrazzo ad uso esclusivo, tutti collegati tra loro a mezzo di una scala interna (con "alzate" di considerevole altezza che rendono più difficoltoso il superamento dei dislivelli tra i vari piani). Al momento del sopralluogo gli ambienti costituenti l'immobile in descrizione erano utilizzati come abitazione della parte eseguita quindi rifinito in ogni parte utile a tale scopo. Lo stato di conservazione appare visibilmente buono dato che da una ispezione esclusivamente visiva non sono stati rilevate anomalie strutturali mentre il livello di rifinitura è giudicabile sufficiente benché completato con materiali commerciali (infissi interni in legno di vecchia fattura, esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina di tipo industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati). Si precisa che il vano terra, il piano ammezzato (quest'ultimo con soffitto a volta che rende meno fruibile l'ambiente) e il piano secondo presentano altezze inferiori alla minima stabilita in mt. 2,70 dal D.M. sanità n. 190 del 5 luglio 1975, ciò li esclude dall'uso per la civile abitazione (nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Gaeta i vani sono privi di destinazione d'uso mentre in testata l'unità viene indicata come "unità immobiliare Abitativa"). L'immobile, quindi, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le difformità edilizie riscontrate meglio indicate nella voce dedicata.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal soggetto eseguito che, al momento del sopralluogo, lo utilizzava come ufficio per la propria attività lavorativa.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GAETA (LT) - VICO 14 INDIPENDENZA N. 6 E 8, PIANO T-1-2-3

### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito Esecutivo  
Iscritto a Latina il 19/10/2016  
Reg. gen. 21930 - Reg. part. 3497  
Quota: 1/1  
Importo: € 54.192,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.096,22
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/02/2017  
Reg. gen. 3972 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 48.551,93
- **Ruolo Coinc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Latina il 25/06/2019  
Reg. gen. 14503 - Reg. part. 2288  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.395,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 38.197,86

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 01/12/2023  
Reg. gen. 31201 - Reg. part. 23545  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 19/01/2024  
Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1156  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A GAETA (LT) - VICO 11 INDIPENDENZA N. 12, PIANO T-1-2



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 17/02/2017

Reg. gen. 3972 - Reg. part. 472

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 48.551,93

- **Ruolo Coinc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 25/06/2019

Reg. gen. 14503 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

Importo: € 76.395,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 38.197,86

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 01/12/2023

Reg. gen. 31201 - Reg. part. 23545

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/01/2024

Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1156

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

