

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Lotto 3	23
Descrizione	24

Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 4	32
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Lotto 5	40
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali.....	43

Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	51
Lotto 5	53
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 282.509,45	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 253.533,50	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 263.656,70	61
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 264.332,50	61
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 253.567,70	62



All'udienza del 16/06/2024, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarloDIMAMBRO@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

DESCRIZIONE

Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/1, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani:

- piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale, preceduto da un portico;

- piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq.

La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino.

Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area di circa 160 mq da destinare a giardino.

La costruzione non è dotata di scala esterna ed interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra, mentre per il piano terra con i piani superiori è presente solo un foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata.

Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

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)

CONFINI

L'unità abitativa confina per un lato con l'immobile distinto con il sub 2, un lato con la p.lla 2729, un lato con la 564, un lato con la p.lla 143.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	47,01 mq	58,39 mq	0,25	14,60 mq	2,51 m	Piano interrato
Abitazione	50,00 mq	63,92 mq	1	63,92 mq	2,77 m	Piano terra
Abitazione	45,61 mq	61,77 mq	1	61,77 mq	2,79 m	Piano primo
Torrino	8,03 mq	12,96 mq	0,5	6,48 mq	2,30 m	Terrazzo
Porticato	11,77 mq	13,24 mq	0,35	4,63 mq	2,51 m	Piano interrato
Balconi	33,68 mq	33,68 mq	0,2	6,74 mq	0,00 m	Piano terra - piano primo
Terrazzo	84,43 mq	96,20 mq	0,15	14,43 mq	0,00 m	Piano terra - piano copertura
Giardino	157,92 mq	162,84 mq	0,1	16,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				188,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1981 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 222 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 26 95 Reddito dominicale € 16,01 Reddito agrario € 4,87
Dal 08/03/2010 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2467 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 22 06

		Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 3,99
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 18 78
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 17 24 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,12
Dal 22/02/2017 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 1 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2727	1		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni saranno costituite dalla strada all'interno del Piano di Lottizzazione che attualmente risulta essere una viabilità di cantiere, per le altre parti comuni indivise con relativi diritti saranno individuate con il regolamento di condominio. L'area antistante e quella retrostante della villetta non sono fisicamente delimitate, si presentano come un unico spazio in continuità tra tutte le abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest-Sud Est

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,51 m - piano rialzato h 2,77 m - piano primo h 2,79 m, misure a grezzo;

Str. verticali: in cemento armato;

Solai: laterocemento ;

Copertura: terrazza;

Manto di copertura: con massetto privo di pavimento;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate da stuccare e tinteggiare, manca l'intonaco sulla parete esterna e

all'interno del piano seminterrato, pareti interne in forati intonacate da stuccare e tinteggiare;

Pavimentazione interna: è mancante;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Scale: assenti, c'è il foro del vano scala che collega il piano rialzato con il primo piano e con la terrazza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da completare;

Terreno esclusivo: terreno antistate e retrostante al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1981 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Cerbo Pasquale	22/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/02/1981	2419	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2010 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	02/02/2010	26958	8638

		Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
		Latina	10/02/2010	3404	2112				
		Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Dal 27/07/2011 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497				
		Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
Dal 27/07/2011 al 01/03/2017	**** Omissis ****	De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497				
						Trascrizione			
						Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
						Latina	27/07/2011	18487	12460
						Registrazione			
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Assegnazione di aree edificabili							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497				
		Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		Scalabrini Fabrizia	01/03/2017	2766	2203				
		Trascrizione							
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
		Latina	11/04/2017	8307	6011				
						Registrazione			
						Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Consenso ad iscrizione ipotecaria
Iscritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14758 - Reg. part. 2282
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 10.000,00
Rogante: Lanza Roberto
Data: 19/05/2022
N° repertorio: 1981
N° raccolta: 1057
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/03/2024
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 903
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 21/02/2024
N° repertorio: 299
N° raccolta: 2024

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 27/07/2015
Reg. gen. 15323 - Reg. part. 11303

Quota: 1/1

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

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 14/08/2020

Reg. gen. 16731 - Reg. part. 11972

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 26/04/2024

Reg. gen. 10840 - Reg. part. 8504

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Modifica contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 21/06/2021

Reg. gen. 15576 - Reg. part. 1698

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

Contro **** Omissis ****

- **Risoluzione parziale**

Trascritto a Latina il 03/06/2022

Reg. gen. 15327 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade:

- in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956;
- dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.;
- non risulta essere gravata da usi civici;
- risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Dagli atti acquisiti dal Ufficio Tecnico del Comune di Gaeta risulta rilasciato il permesso a costruire n° 99 del 19/10/2015 per la costruzione di n° 18 unità abitative, di cui n° 11 unità abitative costituiscono una stecca di

L'unità abitativa risulta in corso di costruzione, il foro del vano scala che collega il piano interrato al piano terra è stato chiuso, manca la tramezzatura che divide il garage con la cantina. Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia risultano delle difformità per una diversa distribuzione interna. Si rileva che è decorso il termine d'efficacia del titolo edilizio che comporta, per la prosecuzione dei lavori, la richiesta di un nuovo titolo edilizio tenendo conto, ai fini della sanabilità delle opere interne, della sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, pari a 1000,00 euro oltre alle spese tecniche.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

DESCRIZIONE

Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/4, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1".

L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani:

- piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale;
- piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq.

La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino.

Il fabbricato ha un'area esterna in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 36 mq da destinare a giardino.

L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna.

Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata.

Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

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)

CONFINI

L'unità abitativa confina per un lato con l'immobile distinto con il sub 3, per due lati con la p.lla 2729, un lato con il sub 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	47,04 mq	54,23 mq	0,25	13,56 mq	2,62 m	Piano interrato
Abitazione	50,72 mq	60,19 mq	1	60,19 mq	2,82 m	Piano terra
Abitazione	46,34 mq	59,80 mq	1	59,80 mq	2,81 m	Piano primo
Torrino	8,03 mq	12,96 mq	0,5	6,48 mq	2,30 m	Terrazzo
Porticato	13,13 mq	13,58 mq	0,35	4,75 mq	2,51 m	Piano interrato
Balconi	19,27 mq	19,27 mq	0,25	4,82 mq	0,00 m	Piano terra - piano primo-terrazzo
Terrazzo	64,55 mq	71,82 mq	0,2	14,36 mq	0,00 m	Piano terra - piano copertura
Giardino	49,30 mq	52,67 mq	0,1	5,27 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1981 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 222 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 26 95 Reddito dominicale € 16,01 Reddito agrario € 4,87
Dal 08/03/2010 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2467 Qualità Carrubeto Cl.21

		Superficie (ha are ca) 00 22 06 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 3,99
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 18 78
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 17 24 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,12
Dal 22/02/2017 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 4 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2727	4		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni saranno costituite dalla strada all'interno del Piano di Lottizzazione che attualmente risulta essere una viabilità di cantiere, per le altre parti comuni e relativi diritti saranno individuate con il regolamento di condominio. L'area antistante e quella retrostante della villetta non sono fisicamente delimitate, si presentano come un unico spazio in continuità tra tutte le abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest-Sud Est

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,51 m - piano rialzato h 2,77 m - piano primo h 2,79 m, misure a grezzo;

Str. verticali: in cemento armato;

Solai: laterocemento ;

Copertura: terrazza;

Manto di copertura: con massetto privo di pavimento;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate da stuccare e tinteggiare, manca l'intonaco sulla parete esterna e

all'interno del piano seminterrato, pareti interne in forati intonacate da stuccare e tinteggiare;

Pavimentazione interna: è mancante;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Scale: assenti, c'è il foro del vano scala che collega il piano rialzato con il primo piano e con la terrazza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da completare;

Terreno esclusivo: terreno antistate e retrostante al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1981 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Cerbo Pasquale	22/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/02/1981	2419	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2010 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	02/02/2010	26958	8638

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/02/2010	3404	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18487	12460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Assegnazione di aree edificabili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18488	12461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scalabrini Fabrizia	01/03/2017	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/03/2024
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 903
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 21/02/2024
N° repertorio: 299
N° raccolta: 2024

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 27/07/2015
Reg. gen. 15323 - Reg. part. 11303
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Latina il 14/08/2020
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 11972
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 26/04/2024
Reg. gen. 10840 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Modifica di contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 21/06/2021

Reg. gen. 15576 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

- **Risoluzione parziale**

Trascritto a Latina il 03/06/2022

Reg. gen. 15327 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade:

- in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956;
- dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.;
- non risulta essere gravata da usi civici;
- risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Dagli atti acquisiti dal Ufficio Tecnico del Comune di Gaeta risulta rilasciato il permesso a costruire n° 99 del 19/10/2015 per la costruzione di n° 18 unità abitative, di cui n° 11 unità abitative costituiscono una stecca di villette a schiera.

L'unità abitativa risulta in corso di costruzione, il foro del vano scala che collega il piano interrato al piano terra è stato chiuso, manca la tramezzatura che divide il garage con la cantina. Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia risultano delle difformità per una diversa distribuzione interna. Si rileva che è decorso il termine d'efficacia del titolo edilizio che comporta, per la prosecuzione dei lavori, la richiesta di un nuovo titolo edilizio tenendo conto, ai fini della sanabilità delle opere interne, della sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, pari a 1000,00 euro oltre alle spese tecniche.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

DESCRIZIONE

Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/7, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione.

L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani:

- piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale;
- piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq.

La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino.

Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 42 mq da destinare a giardino.

L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata.

Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

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)

CONFINI

L'unità abitativa confina per un lato con l'immobile distinto con il sub 6, per due lati con la p.lla 2729, un lato con il sub 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	46,98 mq	54,23 mq	0,5	27,11 mq	2,65 m	Piano interrato
Abitazione	49,98 mq	60,06 mq	1	60,06 mq	2,82 m	Piano terra
Abitazione	46,34 mq	59,80 mq	1	59,80 mq	2,81 m	Piano primo
Torrino	8,03 mq	12,05 mq	0,5	6,03 mq	2,30 m	Terrazzo
Porticato	12,89 mq	13,58 mq	0,35	4,75 mq	2,49 m	Piano interrato
Balconi	19,21 mq	19,21 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	Piano terra - piano primo
Terrazzo	64,73 mq	71,70 mq	0,2	14,34 mq	0,00 m	Piano terra - piano copertura
Giardino	54,44 mq	57,05 mq	0,1	5,71 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1981 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 222 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 26 95

		Reddito dominicale € 16,01 Reddito agrario € 4,87
Dal 08/03/2010 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2467 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 22 06 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 3,99
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 18 78
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 17 24 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,12
Dal 22/02/2017 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 7 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2727	7		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni saranno costituite dalla strada all'interno del Piano di Lottizzazione che attualmente risulta essere una viabilità di cantiere, per le altre parti comuni indivise con relativi diritti saranno individuate con il regolamento di condominio. L'area antistante e quella retrostante della villetta non sono fisicamente delimitate,

si presentano come un unico spazio in continuità tra tutte le abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest-Sud Est

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,51 m - piano rialzato h 2,77 m - piano primo h 2,79 m, misure a grezzo;

Str. verticali: in cemento armato;

Solai: laterocemento ;

Copertura: terrazza;

Manto di copertura: con massetto privo di pavimento;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate da stuccare e tinteggiare, manca l'intonaco sulla parete esterna e

all'interno del piano seminterrato, pareti interne in forati intonacate da stuccare e tinteggiare;

Pavimentazione interna: è mancante;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Scale: assenti, c'è il foro del vano scala che collega il piano rialzato con il primo piano e con la terrazza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da completare;

Terreno esclusivo: terreno antistate e retrostante al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1981 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Cerbo Pasquale	22/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/02/1981	2419	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/02/2010 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	02/02/2010	26958	8638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/02/2010	3404	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18487	12460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Assegnazione di aree edificabili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18488	12461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scalabrini Fabrizia	01/03/2017	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/03/2024
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 903
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 21/02/2024
N° repertorio: 299
N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 27/07/2015
Reg. gen. 15323 - Reg. part. 11303
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Latina il 14/08/2020
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 11972
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 26/04/2024

Reg. gen. 10840 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Modifica di contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 21/06/2021
Reg. gen. 15576 - Reg. part. 1689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Risoluzione parziale**

Trascritto a Latina il 03/06/2022
Reg. gen. 15327 - Reg. part. 1689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade:

- in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956;
- dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.;
- non risulta essere gravata da usi civici;
- risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli atti acquisiti dal Ufficio Tecnico del Comune di Gaeta risulta rilasciato il permesso a costruire n° 99 del 19/10/2015 per la costruzione di n° 18 unità abitative, di cui n° 11 unità abitative costituiscono una stecca di villette a schiera.

L'unità abitativa risulta in corso di costruzione, al piano interrato è presente il foro del vano scala che collega i piani superiori, manca la tramezzatura della scala, e la tramezzatura che divide il garage dalla cantina. Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia risulta una sostanziale conformità. Si rileva che è decorso il termine d'efficacia del titolo edilizio che comporta, per la prosecuzione dei lavori, la richiesta di un nuovo titolo





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

DESCRIZIONE

Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/8, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione.

L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani:

- piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale;
- piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq.

La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino.

Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 43 mq da destinare a giardino.

L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata.

Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

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)

CONFINI

L'unità abitativa confina per un lato con l'immobile distinto con il sub 7, per due lati con la p.lla 2729, un lato con il sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	46,93 mq	54,23 mq	0,5	27,11 mq	2,62 m	Piano interrato
Abitazione	50,28 mq	60,17 mq	1	60,17 mq	2,82 m	Piano terra
Abitazione	46,27 mq	59,80 mq	1	59,80 mq	2,81 m	Piano primo
Torrino	8,03 mq	12,05 mq	0,5	6,03 mq	2,30 m	Terrazzo
Porticato	12,95 mq	13,58 mq	0,35	4,82 mq	2,62 m	Piano interrato
Balconi	19,21 mq	19,21 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	Piano terra - piano primo
Terrazzo	64,73 mq	71,70 mq	0,2	14,34 mq	0,00 m	Piano terra - piano copertura
Giardino	55,85 mq	58,25 mq	0,1	5,83 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1981 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 222 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 26 95 Reddito dominicale € 16,01 Reddito agrario € 4,87
Dal 08/03/2010 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2467 Qualità Carrubeto Cl.21

		Superficie (ha are ca) 00 22 06 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 3,99
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 18 78
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 17 24 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,12
Dal 22/02/2017 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 8 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2727	8		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni saranno costituite dalla strada all'interno del Piano di Lottizzazione che attualmente risulta essere una viabilità di cantiere, per le altre parti comuni e relativi diritti saranno individuate con il regolamento di condominio. L'area antistante e quella retrostante della villetta non sono fisicamente delimitate, si presentano come un unico spazio in continuità tra tutte le abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest-Sud Est

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,51 m - piano rialzato h 2,77 m - piano primo h 2,79 m, misure a grezzo;

Str. verticali: in cemento armato;

Solai: laterocemento ;

Copertura: terrazza;

Manto di copertura: con massetto privo di pavimento;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate da stuccare e tinteggiare, manca l'intonaco sulla parete esterna e

all'interno del piano seminterrato, pareti interne in forati intonacate da stuccare e tinteggiare;

Pavimentazione interna: è mancante;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Scale: assenti, c'è il foro del vano scala che collega il piano rialzato con il primo piano e con la terrazza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da completare;

Terreno esclusivo: terreno antistate e retrostante al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1981 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Cerbo Pasquale	22/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/02/1981	2419	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2010 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	02/02/2010	26958	8638

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/02/2010	3404	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18487	12460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Assegnazione di aree edificabili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18488	12461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scalabrini Fabrizia	01/03/2017	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/03/2024
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 903
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 21/02/2024
N° repertorio: 299
N° raccolta: 2024

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 27/07/2015
Reg. gen. 15323 - Reg. part. 11303
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Latina il 14/08/2020
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 11972
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 26/04/2024
Reg. gen. 10840 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Modifica di contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 21/06/2021

Reg. gen. 15576 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

- **Risoluzione parziale**

Trascritto a Latina il 03/06/2022

Reg. gen. 15327 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade:

- in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956;
- dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.;
- non risulta essere gravata da usi civici;
- risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Dagli atti acquisiti dal Ufficio Tecnico del Comune di Gaeta risulta rilasciato il permesso a costruire n° 99 del 19/10/2015 per la costruzione di n° 18 unità abitative, di cui n° 11 unità abitative costituiscono una stecca di villette a schiera.

L'unità abitativa risulta in corso di costruzione, al piano interrato è presente il foro del vano scala che collega i piani superiori, manca la tramezzatura della scala, e la tramezzatura che divide il garage dalla cantina. Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia risulta una sostanziale conformità. Si rileva che è decorso il termine d'efficacia del titolo edilizio che comporta, per la prosecuzione dei lavori, la richiesta di un nuovo titolo edilizio.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

DESCRIZIONE

Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/11, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione.

L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani:

- piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale;
- piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq.

La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino.

Il fabbricato è circondato su tre lati un'area di circa 125 mq da destinare a giardino.

L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna.

Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata.

Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

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)

CONFINI

L'unità abitativa confina per un lato con l'immobile distinto con il sub 10, per due lati con la p.lla 2727, un lato con la p.lla 2731.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	46,72 mq	54,23 mq	0,25	13,56 mq	2,49 m	Piano interrato
Abitazione	49,78 mq	61,58 mq	1	61,58 mq	2,82 m	Piano terra
Abitazione	45,62 mq	60,24 mq	1	60,24 mq	2,81 m	Piano primo
Torrino	8,03 mq	11,98 mq	0,5	5,99 mq	2,30 m	Terrazzo
Porticato	13,18 mq	13,58 mq	0,35	4,75 mq	2,62 m	Piano interrato
Balconi	19,61 mq	19,61 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	Piano terra - piano primo
Terrazzo	88,35 mq	98,04 mq	0,15	14,71 mq	0,00 m	Piano terra - terrazzo
Giardino	123,03 mq	126,75 mq	0,1	12,68 mq	0,00 m	Piano interrato - piano terra
Totale superficie convenzionale:				178,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1981 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 222 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 26 95 Reddito dominicale € 16,01 Reddito agrario € 4,87
Dal 08/03/2010 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2467 Qualità Carrubeto

		Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 22 06 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 3,99
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 18 78
Dal 15/02/2017 al 15/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2727 Qualità Carrubeto Cl.21 Superficie (ha are ca) 00 17 24 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,12
Dal 22/02/2017 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 11 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2727	11		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in fase di completamento e in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni saranno costituite dalla strada all'interno del Piano di Lottizzazione che attualmente risulta essere una viabilità di cantiere, per le altre parti comuni indivise con relativi diritti saranno individuate con il regolamento di condominio. L'area antistante e quella retrostante della villetta non sono fisicamente delimitate, si presentano come un unico spazio in continuità tra tutte le abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest-Sud Est

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,51 m - piano rialzato h 2,77 m - piano primo h 2,79 m, misure a grezzo;

Str. verticali: in cemento armato;

Solai: laterocemento ;

Copertura: terrazza;

Manto di copertura: con massetto privo di pavimento;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate da stuccare e tinteggiare, manca l'intonaco sulla parete esterna e

all'interno del piano seminterrato, pareti interne in forati intonacate da stuccare e tinteggiare;

Pavimentazione interna: è mancante;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Scale: assenti, c'è il foro del vano scala che collega il piano rialzato con il primo piano e con la terrazza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da completare;

Terreno esclusivo: terreno antistate e retrostante al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1981 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Cerbo Pasquale	22/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/02/1981	2419	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2010 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	02/02/2010	26958	8638

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/02/2010	3404	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18487	12460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Assegnazione di aree edificabili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Prisco Massimo	28/06/2011	28234	9497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/07/2011	18488	12461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2017 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scalabrini Fabrizia	01/03/2017	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/03/2024
Reg. gen. 8295 - Reg. part. 903
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 21/02/2024
N° repertorio: 299
N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 27/07/2015
Reg. gen. 15323 - Reg. part. 11303
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Latina il 14/08/2020
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 11972
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 26/04/2024
Reg. gen. 10840 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Modifica di contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Latina il 21/06/2021

Reg. gen. 15576 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

- **Risoluzione parziale**

Trascritto a Latina il 03/06/2022

Reg. gen. 15327 - Reg. part. 1689

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

Contro **** Omissis ****

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade:

- in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956;
- dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.;
- non risulta essere gravata da usi civici;
- risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Dagli atti acquisiti dal Ufficio Tecnico del Comune di Gaeta risulta rilasciato il permesso a costruire n° 99 del 19/10/2015 per la costruzione di n° 18 unità abitative, di cui n° 11 unità abitative costituiscono una stecca di villette a schiera.

L'unità abitativa risulta in corso di costruzione, il foro del vano scala che collega il piano interrato con il piano terra è stato chiuso, manca la tramezzatura che divide il garage con la cantina. Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia risultano delle difformità per una diversa distribuzione interna. Si rileva che è decorso il termine d'efficacia del titolo edilizio che comporta, per la prosecuzione dei lavori, la richiesta di un nuovo titolo edilizio tenendo conto, ai fini della sanabilità delle opere interne, della sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, è pari a 1000,00 euro oltre alle spese tecniche.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc**
 Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/1, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale, preceduto da un portico; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area di circa 160 mq da destinare a giardino. La costruzione non è dotata di scala esterna ed interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra, mentre per il piano terra con i piani superiori è presente solo un foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 1, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 566.550,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.
 Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.
 L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare, al quale è stata detratta una somma, determinata con il computo metrico per il completamento delle opere.
 Al valore valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
 Per la diversa distribuzione interna si tiene conto della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, mentre per le spese tecniche una cifra forfettaria incidente dell'5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gaeta (LT) - Via Calegna snc	188,85 mq	3.000,00 €/mq	€ 566.550,00	100,00%	€ 566.550,00
				Valore di stima:	€ 566.550,00

Valore di stima: € 566.550,00

Valore finale di stima: € 282.509,45

Al valore di stima si detrae l'importo desunto dal computo metrico e stima di € 234.960,00 (IVA Inclusa) per il completamento dei lavori:

€ 566.550,00 - € 234.960,00 = € 331.590,00;

somma a cui si detrae il 10% per il rischio assunto per mancata garanzia:

€ 331.590,00 - 10% = € 298.431,00;

all'importo determinato si sottrae il 5% per spese tecniche ed € 1.000,00 quali oneri per la regolarizzazione delle difformità interne:

€ 298.431,00 - 5% = € 283.509,45 - € 1.000,00 = € 282.509,45

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
 Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/4, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrante di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area esterna in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 36 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 507.690,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare, al quale è stata detratta una somma, determinata con il computo metrico per il completamento delle opere.

Al valore valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la diversa distribuzione interna si tiene conto della sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro, mentre per le spese tecniche una cifra forfettaria incidente dell'5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Gaeta (LT) - Via Calegna snc	169,23 mq	3.000,00 €/mq	€ 507.690,00	100,00%	€ 507.690,00
				Valore di stima:	€ 507.690,00

Valore di stima: € 507.690,00

Valore finale di stima: € 253.533,50

Al valore di stima si detrae l'importo desunto dal computo metrico e stima di € 209.990,00 (IVA Inclusa) per il completamento dei lavori:

€ 507.690,00 - € 209.990,00 = € 297.700,00;

somma a cui si detrae il 10% per il rischio assunto per mancata garanzia:

€ 297.700,00-10%= € 267.930,00;

all'importo determinato si sottrae il 5% per spese tecniche ed € 1.000,00 quali oneri per la regolarizzazione delle difformità interne:

€ 267.930,00 - 5% = € 254.533,50 - € 1.000,00 = € 253.533,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/7, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 42 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive

unità abitative e la viabilità del lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 7, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 547.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare, al quale è stata detratta una somma, determinata con il computo metrico per il completamento delle opere.

Al valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per le spese tecniche per il completamento dei lavori si tiene conto di una cifra forfettaria incidente dell'5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Gaeta (LT) - Via Calegna snc	182,60 mq	3.000,00 €/mq	€ 547.800,00	100,00%	€ 547.800,00
				Valore di stima:	€ 547.800,00

Valore di stima: € 547.800,00

Valore finale di stima: € 263.656,70

Al valore di stima si detrae l'importo desunto dal computo metrico e stima di € 238.260,00 (incluso IVA) per il completamento dei lavori:

€ 547.800,00 - € 238.260,00 = € 309.540,00;

somma a cui si detrae il 10% per il rischio assunto per mancata garanzia:

€ 309.540,00 - 10% = € 278.586,00;

all'importo determinato si sottrae ulteriore 5% per spese tecniche ed € 1.000,00 quali oneri per la regolarizzazione delle difformità interne:

€ 278.586,00 - 5% = € 264.656,70 - € 1.000,00 = € 263.656,70

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/8, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna

snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 43 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 8, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 548.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare, al quale è stata detratta una somma, determinata con il computo metrico per il completamento delle opere.

Al valore valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la diversa distribuzione interna e per le spese tecniche si tiene conto di una cifra forfettaria incidente dell'5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Gaeta (LT) - Via Calegna snc	182,90 mq	3.000,00 €/mq	€ 548.700,00	100,00%	€ 548.700,00
				Valore di stima:	€ 548.700,00

Valore di stima: € 548.700,00

Valore finale di stima: € 264.332,50

Al valore di stima si detrae l'importo desunto dal computo metrico e stima di € 238.370,00(IVA inclusa) per il completamento dei lavori:

€ 548.700,00 - € 238.370,00 = € 310.330,00;

somma a cui si detrae il 10% per il rischio assunto per mancata garanzia:

€ 310.330,00 - 10% = € 279.297,00;

all'importo determinato si sottrae ulteriore 5% per spese tecniche ed € 1.000,00 quali oneri per la regolarizzazione delle difformità interne:

€ 279.297,00 - 5% = € 265.332,50 - € 1.000,00 = € 264.332,50.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/11, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati un'area di circa 125 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 11, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 535.230,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare, al quale è stata detratta una somma, determinata con il computo metrico per il completamento delle opere.

Al valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la diversa distribuzione interna e per le spese tecniche si tiene conto di una cifra forfettaria incidente dell'5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 5 - Villetta Gaeta (LT) - Via Calegna snc	178,41 mq	3.000,00 €/mq	€ 535.230,00	100,00%	€ 535.230,00	
					Valore di stima:	€ 535.230,00

Valore di stima: € 535.230,00

Valore finale di stima: € 253.567,70

Al valore di stima si detrae l'importo desunto dal computo metrico e stima di € 237.490,00 (IVA inclusa) per il completamento dei lavori:

€ 535.230,00 - € 237.490,00 = € 297.740,00;

somma a cui si detrae il 10% per il rischio assunto per mancata garanzia:

€ 297.740,00 - 10% = € 267.966,00;

all'importo determinato si sottrae il 5% per spese tecniche ed € 1.000,00 quali oneri per la regolarizzazione delle difformità interne:

€ 267.966,00 - 5% = € 254.567,70 - € 1.000,00 = € 253.567,70.

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 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mambro Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza al debitore ed altri atti Sub 1-4-7-8-11
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia Sub 1-4-7-8-11
- ✓ Foto - Documentazione fotografica Sub 1-4-7-8-11
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali Sub 1-4-7-8-11
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie Sintetiche - Provenienza - Pregiudizievoli Sub 1-4-7-8-11



- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale - Estratto di mappa - Elaborato planimetrico Sub 1-4-7-8-11
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo Sub 1-4-7-8-11
- ✓ N° 4 Altri allegati - Computo metrico estimativo Sub 1-4-7-8-11



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/1, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale, preceduto da un portico; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area di circa 160 mq da destinare a giardino. La costruzione non è dotata di scala esterna ed interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra, mentre per il piano terra con i piani superiori è presente solo un foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 1, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade: - in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna; - non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; - è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956; - dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.; - non risulta essere gravata da usi civici; - risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Prezzo base d'asta: € 282.509,45

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/4, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area esterna in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 36 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo

piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 4, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade: - in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna; - non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; - è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956; - dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.; - non risulta essere gravata da usi civici; - risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Prezzo base d'asta: € 253.533,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc

Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/7, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 42 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 7, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade: - in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna; - non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; - è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956; - dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.; - non risulta essere gravata da usi civici; - risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Prezzo base d'asta: € 263.656,70

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/8, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 43 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 8, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade: - in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna; - non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; - è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956; - dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.; - non risulta essere gravata da usi civici; - risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Prezzo base d'asta: € 264.332,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gaeta (LT) - Via Calegna snc
Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/11, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati un'area di circa 125 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 11, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Gaeta l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade: - in zona B, Sottozona "B5" con obbligo di Piano Particolareggiato nel Comprensorio Urbanistico B5 Calegna; - non risulta essere stata percorsa dal fuoco, come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) Catasto Incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; - è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42 e s.m.i., imposto con D.M. del 17/05/1956; - dal .P.T.P.R. la particella ricade in zona "Paesaggio agrario di continuità", normata dall'art. 24 delle N.T.A.; - non risulta essere gravata da usi civici; - risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267, R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98.

Prezzo base d'asta: € 253.567,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.509,45

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Calegna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 1, Categoria F3	Superficie	188,85 mq
Stato conservativo:	Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/1, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale, preceduto da un portico; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati da un'area di circa 160 mq da destinare a giardino. La costruzione non è dotata di scala esterna ed interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra, mentre per il piano terra con i piani superiori è presente solo un foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.533,50

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Calegna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	169,23 mq
Stato conservativo:	Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/4, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1". L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile		

	residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area esterna in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 36 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.656,70

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Calegna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	182,60 mq
Stato conservativo:	Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/7, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 42 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato, preceduto da un portico, è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.332,50

Bene N° 4 - Villetta	
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Calegna snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	182,90 mq
Stato conservativo:	Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Villetta a schiera distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/8, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato ha un'area in continuità con la cucina al piano terra posto nella parte retrostante del fabbricato, rispetto all'accesso principale, della superficie di circa 43 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna, mentre per il collegamento interno tra il piano interrato con i piani superiori è presente solo il foro per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.567,70

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Calegna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2727, Sub. 11, Categoria F3	Superficie	178,41 mq
Stato conservativo:	Immobile in fase di completamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Villetta a schiera di testata distinta in NCEU del comune di Gaeta 2727/11, sita nel comune di Gaeta in Via Calegna snc, che è parte integrate di un edificio in linea costituito da 11 unità abitative realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5-Sub Comparto Lotto 1" in corso di costruzione. L'immobile si trova in una zona di nuova espansione del Comune di Gaeta in posizione leggermente in quota rispetto al lungomare di Via Giovanni Caboto da cui dista circa 600 m. L'immobile in corso di costruzione è costituito da tre piani: - piano interrato di mq 47 di superficie non residenziale; - piano terra e primo per una superficie utile residenziale di circa 95,00 mq. La copertura del piano primo è costituita da un terrazzo di circa 56 mq accessibile da un torrino. Il fabbricato è circondato su tre lati un'area di circa 125 mq da destinare a giardino. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene attraverso una scala esterna. Tra il piano interrato ed il piano terra non è presente il foro del vano scala interno, mentre è presente tra il piano terra e i piani superiori per l'alloggiamento di una scala prefabbricata. Il piano interrato è parzialmente tramezzato ed è privo di rifiniture, il piano terra ed il primo piano hanno le pareti intonacate ed il soffitto privo d'intonaco, mancano: gli infissi esterni ed interni, i pavimenti, gli impianti e relativi collegamenti. All'esterno manca la realizzazione del giardino e degli accessi alle rispettive unità abitative e la viabilità del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

