

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCIARO  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

Esecuzione Immobiliare n. 116/2023 R.G.

G. I.: Dott. Lorenzo SANDULLI

### PERIZIA DEL CTU

### Versione Privacy

#### PARTE RICORRENTE (Creditori)

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

#### CONTROPARTE (Debitori)

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

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

Il C.T.U.  
Arch. Giovanni CASCIARO



Formia, 04/06/2024

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCIARO  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

---

### SEZIONE EE. II.

Perizia dell’esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CASCIARO Giovanni, nell’Esecuzione Immobiliare 116/2023  
del R.G.E..

promossa da

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

contro

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

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



## Sommario

INCARICO.....	4
PREMESSA .....	4
DESCRIZIONE.....	4
LOTTO UNICO .....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	5
TITOLARITÀ .....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
PRECISAZIONI.....	7
PATTI.....	7
STATO CONSERVATIVO .....	7
PARTI COMUNI .....	7
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	11
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	15
RIEPILOGO BANDO D'ASTA .....	17
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	19
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2023 DEL R.G.E.....	19

## INCARICO

All’udienza del 03/12/2023, il sottoscritto arch. Giovanni CASCIARO, con studio in Formia (LT) in via Capo Croce n. 45, iscritto all’Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Latina, Sezione A, Settore a, al num. 1298, regolarmente abilitato all’esercizio della professione, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2023 accettava l’incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato a Gaeta (LT) – via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile la cui categoria catastale è A4, ossia abitazione di tipo popolare di proprietà dei Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è costituito da un Subalterno, posto al Piano Primo.

L’immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato “*Corpo B*”, costituito da n. 3 piani fuori terra, con vano scala condominiale di accesso ai Piani Superiori, munito di ingresso dal marciapiede della via principale priva di portierato e dove dal Piano Primo si distribuiscono 3 unità immobiliari a Piano, mentre al Piano Terra vi sono attività commerciali che si affacciano direttamente sul marciapiede della via principale.

L’immobile ubicato al piano Primo, si compone di un ingresso che dà direttamente al soggiorno con una finestra di affaccio sul lato Sud comunicante con la camera da letto matrimoniale con finestra di affaccio sul lato Nord, da un piccolo disimpegno e da cui si accede ad un’altra camera da letto con balcone di affaccio sul lato Ovest, un bagno con servizio annesso con finestra di affaccio sul lato Ovest e da una cucina con balcone di affaccio sempre sul lato Ovest.

La pavimentazione è in grés porcellanato. L’altezza delle stanze è di 2.75 m, mentre il bagno-servizio presenta al suo interno un gradino di altezza 7 cm. Gli infissi sono in alluminio anodizzato semplice con doppio vetro e sono dotate di persiane oscuranti. La porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento in legno laminato. Le porte sono in legno tamburato. La struttura portante è in muratura, mentre le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. Le pareti sono in intonaco di malta di cemento tinteggiate a colori caldi.

L’immobile si trova all’interno del Centro Urbano ed è servita dal trasporto pubblico locale.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato a Gaeta (LT) – via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2)

Intera Proprietà:  $(1/2 + 1/2) = 1$

## CONFINI

Trattasi di Abitazione all’interno di un edificio condominiale, che per la tipologia del fabbricato presenta tre lati di affaccio all’esterno (Sud, Ovest e Nord) ed una confinante con il vano scala condominiale (Est).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,59 mq + 3,52 mq = 74,11 mq	87,83 mq + 5,23 mq + 3,61 mq = 96,67 mq	1,00	96,67 mq	2,75 m	1
Balcone	5,54 mq	5,54 mq	0.30	1,66 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito ad attenta analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata una piena corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Infatti, dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in data 02/02/2024 si evince che nell’attuale zona Ingresso-

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCIARO  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

Soggiorno risulta non più presente un disimpegno che separava il soggiorno dall'ingresso, oltre all'allargamento della porta di accesso all'unità immobiliare.

Si precisa inoltre che, che l'unica planimetria presente al Catasto Fabbricati è quella del 30/01/2018 in cui è stata presentata Pratica n. LT0009515 del 31/01/2018, per diversa distribuzione degli spazi interni presso l'Ufficio del Catasto di Latina (n. 1395.1/2018).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Intestatari	Proprietà	Dati Catastali
Antecedente al 06/04/1976	**** Omissis ****	Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25
Dal 06/04/1976 al 08/05/1996	**** Omissis ****	Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25
Dal 08/05/1996 al 05/02/1998	**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****	Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25
Dal 05/02/1998 al 30/10/2000	**** Omissis ****, **** Omissis ****	Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25
Dal 30/10/2000 ad oggi 04/06/2024	**** Omissis ****, **** Omissis ****	Fog. 36, P.Ila 178, Sub. 25 Rendita: Euro 296,96 Zona Censuaria 1 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie 99 mq
Dati Classamento		Dati Catastali
Dal'8/02/1986 al 01/01/1992		Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25 Rendita: Lire 963 Zona Censuaria 2 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002		Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25 Rendita: Euro 336,99 Rendita: Lire 652.500 Zona Censuaria 2 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani
Dal 13/08/2002 al 06/09/2005		Fog. SU2, P.Ila 167, Sub. 25 Rendita: Euro 267,27 Zona Censuaria 2 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani
Dal 06/09/2005 al 30/08/2016		Fog. 36, P.Ila 178, Sub. 25 Rendita: Euro 267,27 Zona Censuaria 2 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani
Dal 30/08/2016 al 31/01/2018		Fog. 36, P.Ila 178, Sub. 25 Rendita: Euro 267,27 Zona Censuaria 1 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani
Dal 31/01/2018 al 01/02/2019 <b>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI –</b> <b>Variazione del 30/01/2018, Pratica n. LT0009515 in atti da 31/01/2018 (n. 1395.1/2018)</b>		Fog. 36, P.Ila 178, Sub. 25 Rendita: Euro 296,96 Zona Censuaria 1 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 5 vani
Dal 01/02/2019 ad oggi 04/06/2024		Fog. 36, P.Ila 178, Sub. 25

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCIARO  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

	Rendita: Euro 296,96 Zona Censuaria 1 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 5 vani
--	--

I titolari corrispondono a quelli attuali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	178	25	1	A4	3	5	99	296,96	1	NO

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in data 02/02/2024 si evince che nell'attuale zona Ingresso-Soggiorno risulta non più presente un disimpegno che separava il soggiorno dall'ingresso, oltre all'allargamento della porta di accesso all'immobile. In ogni caso tali difformità sono da ritenersi del tutto trascurabili, poiché non comportano alcun aumento di volume e/o superficie, modifica dei vani dal punto di vista catastale.

### **PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione

### **PATTI**

L'immobile risulta abitato dalla proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione, ben curato. Stando al Primo Piano, gli affacci hanno un buon livello di esposizione, orientamento, aerazione e illuminazione. Gli infissi sono in buone condizioni, così come le persiane. Gli impianti tecnologici (Idrico-sanitario, elettrico e gas) sono anch'esse in buone condizioni, oltre alla presenza di un impianto autonomo di riscaldamento e ACS a metano, mediante una caldaia alloggiata sul balcone lato Ovest.

### **PARTI COMUNI**

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCIARO  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

L’immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ma è privo di parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l’esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L’immobile oggetto di perizia, consiste in un’abitazione di tipo popolare posto al Piano Primo. L’immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato “*Corpo B*”, costituito da n. 3 piani fuori terra, con vano scala condominiale di accesso ai Piani Superiori, munito di ingresso dal marciapiede della via principale priva di portierato e dove dal Piano Primo si distribuiscono 3 unità immobiliari a Piano, mentre al Piano Terra vi sono attività commerciali che si affacciano direttamente sul marciapiede della via principale.

Da un controllo visivo l’immobile presenta delle buone condizioni statiche. La struttura portante è in muratura. Gli impianti sono tutti sottotraccia

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell’immobile.

Dal sopralluogo effettuato in data 02/02/2024, alla presenza del Custode Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si constatava che l’immobile risultava abitato dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari dell’immobile.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Non specificato			
Antecedente al 06/04/1976	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/04/1976 al 08/05/1996	**** Omissis ****	**** Omissis ****	06/04/1976	648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/1996 al 05/02/1998	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Formia		03/03/1977	992, VOL72
<b>Voltura per Successione</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/02/1998 al 30/10/2000	**** Omissis **** **** Omissis ****				
Dal 30/10/2000 ad oggi 04/06/2024	**** Omissis **** **** Omissis ****				
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia		18/09/1996	83, VOL 271
<b>Compravendita</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		Latina		11/3/1998	3930
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia		13/2/1998	258
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina		31/10/2000	20674
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia		08/11/2000	2165

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina non si rilevano formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso del P.U.C.G. (ex P.R.G.) adottato con D.C.C. n. 146 del 07/07/1971 ed approvato con D.G.R. n. 1498 del 10/10/1973 vigente, è: "Sottozona B1-Completamento".

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della L. R. sul Paesaggio n. 24/98 e ss. mm. e ii., pubblicato sul S. n. 2 al B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, l'intero immobile comprensivo dell'unità immobiliare eseguita ricade:

- secondo la Tavola A “Sistemi ed Ambiti di Paesaggio”, Tav. A41 - Foglio 415, nel:
  - Sistema del Paesaggio Insediativo, in **Paesaggio degli insediamenti Urbani**;
  - Sistema del paesaggio Naturale, in **Coste marine, Lacuali e corsi d’acqua**;
  - **Aree di visuale**;
- secondo la Tavola B “Beni Paesaggistici”, Tav. B41 - Foglio 415, nei:
  - Beni Dichiariativi, art. 136, c.1, lett. c) e d) del D.Lgs 42/2004 e smi, in **beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche** e precisamente il bene individuato nel repertorio regionale col seguente numero identificativo **cd059\_004: Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia, istituito con DM 17/05/1956**.
  - Beni ricognitivi di legge, art. 142, c.1, let. a) del D.Lgs 42/2004 e smi, in **protezione delle fasce costiere marittime**.
- secondo la Tavola C “Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e azioni strategiche del PTPR”, Tav. C41 - Foglio 415, nei:
  - Beni del Patrimonio culturale, in **Tessuto Urbano**

Riguardo al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio – Tav. 2.13 Sud agg. a novembre 2021, Autorità che svolge, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi e della Legge Regionale 39/96, le attività di pianificazione, programmazione e coordinamento degli interventi attinenti la difesa del suolo, **non ricade in nessuna area vincolata** (Frana e Inondazione con relativi livello di Rischio).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 10/02/2024 a mezzo PEC è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti al Comune di Gaeta allo S.U.E. per verificare la sussistenza di eventuali titoli abilitativi relativi all'immobile periziato.

Dalla ricerca è emerso che:

per l'immobile è stata presentata al Comune di Gaeta domanda di sanatoria edilizia in data 29/3/1986 prot. n. 10042/971/S ai sensi della Legge n. 47/1985, ed è stata pagata per intero l'oblazione per difformità riguardanti l'ampliamento del locale WC esistente e la creazione di due ripostigli sempre sul medesimo balcone. Per tale istanza è stato espresso con Nota del “*VII Settore Urbanistica e Assetto del Territorio*” del Comune di Gaeta n. 33569 del 5/11/2002, Parere Ambientale Favorevole, pertanto ad oggi non vi sono elementi ostativi ai fini del rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria.

A tal riguardo si precisa:

1. che con Nota dell’Ufficio Condono, prot. n. 0024258 del 08/05/2024, viene accolto solo l’ampliamento del locale WC, mentre i due ripostigli della superficie lorda di 3,61 mq, per essere sanati dovranno seguire un’altra domanda di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e smi;
2. a seguito della Nota citata al punto precedente, in data 21/05/2024 Prot. n. 026825 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato all’Ufficio Condono del Comune di Gaeta, domanda per integrazione dell’istanza di sanatoria edilizia del 29/3/1986 prot. n. 10042/971/S, ai sensi della Legge n. 47/1985, per la regolarizzazione dei due ripostigli.

Pertanto, qualora l’immobile dovesse andare all’asta, prima che venga presentata tutta la documentazione e/o elaborati per la sanatoria dei due ripostigli, al valore stimato dell’immobile andranno stralciate eventualmente le sole spese per lo più tecniche per tale pratica e che in ogni caso non supereranno l’1,5/2% del valore posto a base d’asta.

L’immobile risulta agibile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità impianti.**

Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico.

Dalla visione del titolo edilizio suddetto l’unica difformità risulterebbe la creazione dei due ripostigli giacenti sui due balconi, ma per i suddetti locali è in corso la relativa istanza di condono, pertanto al momento sono del tutto legittime, fatto salvo l’eventuale parere negativo dell’Ufficio Condono.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, ma presumibilmente avendo un vano scala comune (Scala B) per tutti gli inquilini è quindi la certezza che almeno le spese della pulizia scale e il consumo dell’energia elettrica vengano ripartite per tutti gli inquilini che usufruiscono del suddetto vano.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattasi di lotto unico così costituito:

- Bene n° 1 – Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, piano 1.

Trattasi di immobile la cui categoria catastale è A4, ossia abitazione di tipo popolare di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è costituito da un Subalterno, posto al Piano Primo.

L’immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato “*Corpo B*”, costituito da n. 3 piani fuori terra, con vano scala condominiale di accesso ai Piani Superiori, munito di ingresso dal marciapiede della via principale priva di portierato e dove dal Piano Primo si distribuiscono 3 unità immobiliari a Piano, mentre al Piano Terra vi sono attività commerciali che si affacciano direttamente sul marciapiede della via principale.

L’immobile, si compone di un ingresso che dà direttamente al soggiorno con una finestra di affaccio sul lato Sud comunicante con la camera da letto matrimoniale con finestra di affaccio sul lato Nord, da un piccolo disimpegno e da cui si accede ad un’altra camera da letto con balcone di affaccio sul lato Ovest, un bagno con servizio annesso con finestra di affaccio sul lato Ovest e da una cucina con balcone di affaccio sempre sul lato Ovest.

La pavimentazione è in grés porcellanato. L’altezza delle stanze è di 2.75 m, mentre il bagno-servizio presenta al suo interno un gradino di altezza 7 cm. Gli infissi sono in alluminio anodizzato semplice con doppio vetro e sono dotate di persiane oscuranti. La porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento in legno laminato. Le porte sono in legno tamburato. La struttura portante è in muratura, mentre le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. Le pareti sono in intonaco di malta di cemento tinteggiate a colori caldi.

Ciascun balcone è munito di un piccolo ripostiglio.

L’immobile si trova all’interno del Centro Urbano ed è servita dal trasporto pubblico locale.

Identificativo al Catasto Fabbricati – Fg 36, Part. 178, Sub. 25. Graffato No.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2+1/2=1/1).

Valore di stima del bene: €210.700,00.

## Determinazione del valore di mercato dell’appartamento

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, che estrinseche dell’immobile in questione.

## CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL’IMMOBILE

L’appartamento periziatato è ubicato al Piano primo di un fabbricato per civile abitazione composto da tre Piani fuori terra e si inserisce in un contesto paesaggistico a forte caratterizzazione. È posto all’interno del Centro Urbano, sulla principale via di comunicazione che funge anche da Lungomare per cui presenta un Lato mare con

marciapiedi per tutto il litorale costiero del Centro urbano e dall'altra parte edifici a prevalente uso civile e dove al Piano Terra sono presenti anche attività commerciali. L'accesso all'immobile al piano primo avviene attraverso un vano scala condominiale con portone di ingresso a quota marciapiede. Il fabbricato presenta le facciate tinteggiate ed è in buone condizioni.

## ATTI CATASTALI ED IDENTIFICATIVI

Risulta così denunciato al NCEU del Comune di Gaeta:

Ditta intestata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Foglio n. 36, zona censuaria 1, part. 178, sub. 25, piano primo, categoria A/4, classe 3, vani catastali 5, rendita catastale euro 296,96.

## CONSISTENZA (DATI METRICI)

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui di seguito la consistenza in metri quadrati di superficie linda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sul rilievo metrico effettuato in loco.

## IMMOBILE

PIANO	CONSIST.	H	SUPERFICIE COPERTA			SUPERFICIE SCOPERTA		
			ABIT.NE	CANTINE	BOX	BALCONI	TERRAZZI	GIARDINI
1	5	2.75	96,67 m <sup>2</sup>			5,54 m <sup>2</sup>		
	Coeff. Correttivo			1.0		0.30		
	<b>TOTALI</b>		<b>96,67 m<sup>2</sup></b>			<b>1,66 m<sup>2</sup></b>		
Totale m <sup>2</sup> coperti 96,67 m <sup>2</sup> (effettivi 96,67 m <sup>2</sup> )		Totale m <sup>2</sup> comm. scoperti 1,66 m <sup>2</sup> (effettivi 5,54 m <sup>2</sup> )						
<b>Totale superficie commerciale</b> <b>98,33 m<sup>2</sup></b> (effettiva 102,21 m <sup>2</sup> )								

Alloggio: 98 m<sup>2</sup>

Dove secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie linda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

## INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

### a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per le vendite di appartamenti destinati a civile abitazione, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto di stima vengono attribuiti, per superficie linda vendibile, i seguenti valori medi unitari. Tali valori fanno riferimento a immobili in buone condizioni di manutenzione.

**1.700,00 – 2.800,00 €/m<sup>2</sup>**

### b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato relative alle abitazioni civili, quali risultano nell’osservatorio del mercato immobiliare, nella microzona catastale in cui ricade l’immobile, risultano:

Riferimento anno 2023 – semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: GAETA

Fascia/zona: Centrale/TRATTO LUNGOMARE CABOTO-VIA GARIBALDI-VIA DEL COLLE-STRADA VICINALE CANALI-STRADA COMUNALE CALEGNA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

	minimo €m <sup>2</sup>	massimo €m <sup>2</sup>
Abitazione civile:	<b>2.000,00</b>	<b>2.150,00</b>

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari emerge che nelle adiacenze dell’immobile oggetto di stima gli edifici a destinazione residenziale, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla tra i 2.000,00 €m<sup>2</sup> a 2.150,00 €m<sup>2</sup>. Per l’immobile considereremo il valore medio di 2.075,00 €m<sup>2</sup>, essendo penalizzato per il solo fatto di non avere una “vista mare” come visuale panoramica a differenza delle altre due unità immobiliari confinanti, per cui avremo:

- Valore della piena proprietà dell’intero immobile, m<sup>2</sup> 98 x €m<sup>2</sup> 2.075,00 = Euro **203.350,00 € (euro duecentotremilatrecentocinquanta /00)**

### VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato, all’attualità.

Tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile determinato dal prezzo medio dei valori di cui al punto a) e b):

Descrizione	€m <sup>2</sup>
Appartamento	<b>2.150,00</b>

Applicando i suddetti valori unitari alle superfici, si ottiene:

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valutazione in €
Appartamento 98 m <sup>2</sup> x €m <sup>2</sup> 2.200,00	= <b>€ 210.700,00</b>

### CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all’immobile in argomento risulta pari a **210.700,00 diconsi Euro duecentodiecimilasettecento/00.**

A tale valore suindicato vanno stralciati gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica non meglio specificabili, per lo più spese per il rilascio delle concessioni in sanatoria, specie la seconda rispetto alla prima.

*N.B.: Qualora l’ufficio condono dovesse ritenere che la richiesta di sanatoria dei due ripostigli non possa essere accolta (ipotesi molto remota, poiché le opere abusive sono di entità molto modeste), la consistenza dell’appartamento passerebbe da 98 m<sup>2</sup> a 96 m<sup>2</sup>, come da schema sotto riportato*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	70,59 mq	87,83 mq + 5,23 mq = 93,06 mq	1,00	93,06 mq	2,75 m	1
Balcone	9,10 mq	9,10 mq	0.30	2,73 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,79 mq</b>		

per un valore di € 206.400,00 (Appartamento 96 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 2.150,00 = € 206.400,00) e a tale valore andranno stralciati gli eventuali oneri della demolizione dei due ripostigli e il ripristino dei due balconi allo stato originario, spese tecniche, eventuali sanzioni, nonché variazione planimetrica catastale e che in ogni caso si stima possano essere intorno al 2 - 4% del valore posto a base d’asta (€ 206.400,00).

Tanto dovevasi.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Bene n° 1 – Appartamento Gaeta (LT) – via **** Omissis ****	98,00 m <sup>2</sup>	2.150,00 €/m <sup>2</sup>	€210.700,00	100,00 %	€210.700,00
Valore di Stima				€210.700,00	

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

Formia, 04/06/2024

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCiaro  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giovanni CASCiaro

## ELENCO ALLEGATI

- Documentazione Fotografica.
- Planimetria Catastale.
- Rilievo (pianta appartamento al Piano 1), scala 1:100.
- Quotazione immobili Agenzia delle Entrate.
- Visura attuale dell’Immobile.
- Visura storica.
- Titolo di Proprietà.
- Domanda di sanatoria edilizia in data 29/3/1986 prot. n. 10042/971/S ai sensi della Legge n. 47/1985, (ampliamento WC).
- N.O. Paesaggistico per istanza di Condono.
- Risposta Ufficio Condono del Comune di Gaeta, Prot. 24258 dell’08/05/2024.
- Prot. 026825 del 21/05/2024, Domanda per integrazione domanda di sanatoria edilizia in data 29/3/1986 prot. n. 10042/971/S ai sensi della Legge n. 47/1985 (sanatoria per i 2 ripostigli).

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene n° 1** – Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, piano 1.  
Trattasi di immobile la cui categoria catastale è A4, ossia abitazione di tipo popolare di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è costituito da un Subalterno, posto al Piano Primo.  
L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato “*Corpo B*”, costituito da n. 3 piani fuori terra, con vano scala condominiale di accesso ai Piani Superiori, munito di ingresso dal marciapiede della via principale priva di portierato e dove dal Piano Primo si distribuiscono 3 unità immobiliari a Piano, mentre al Piano Terra vi sono attività commerciali che si affacciano direttamente sul marciapiede della via principale.  
L'immobile, si compone di un ingresso che dà direttamente al soggiorno con una finestra di affaccio sul lato Sud comunicante con la camera da letto matrimoniale con finestra di affaccio sul lato Nord, da un piccolo disimpegno e da cui si accede ad un'altra camera da letto con balcone di affaccio sul lato Ovest, un bagno con servizio annesso con finestra di affaccio sul lato Ovest e da una cucina con balcone di affaccio sempre sul lato Ovest.  
La pavimentazione è in grés porcellanato. L'altezza delle stanze è di 2.75 m, mentre il bagno-servizio presenta al suo interno un gradino di altezza 7 cm. Gli infissi sono in alluminio anodizzato semplice con doppio vetro e sono dotate di persiane oscuranti. La porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento in legno laminato. Le porte sono in legno tamburato. La struttura portante è in muratura, mentre le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. Le pareti sono in intonaco di malta di cemento tinteggiate a colori caldi.  
Ciascun balcone è munito di un piccolo ripostiglio.  
L'immobile si trova all'interno del Centro Urbano ed è servita dal trasporto pubblico locale.  
Identificativo al Catasto Fabbricati – Fg 36, Part. 178, Sub. 25. Graffato No.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2+1/2=1/1).  
Destinazione urbanistica: la destinazione d'uso del P.U.C.G. (ex P.R.G.) adottato con D.C.C. n. 146 del 07/07/1971 ed approvato con D.G.R. n. 1498 del 10/10/1973 vigente, è: “*Sottozona B1-Completamento*”.  
Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della L. R. sul Paesaggio n. 24/98 e ss. mm. e ii., pubblicato sul S. n. 2 al B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, l'intero immobile comprensivo dell'unità immobiliare esecutata ricade:
  - secondo la Tavola A “Sistemi ed Ambiti di Paesaggio”, Tav. A41 - Foglio 415, nel:
    - Sistema del Paesaggio Insediativo, in **Paesaggio degli insediamenti Urbani**;
    - Sistema del paesaggio Naturale, in **Coste marine, Lacuali e corsi d'acqua**;
    - **Aree di visuale**;

- secondo la Tavola B “Beni Paesaggistici”, Tav. B41 - Foglio 415, nei:
  - Beni Dichiariativi, art. 136, c.1, lett. c) e d) del D.Lgs 42/2004 e smi, in **beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche** e precisamente il bene individuato nel repertorio regionale col seguente numero identificativo **cd059\_004: Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia, istituito con DM 17/05/1956.**
  - Beni ricognitivi di legge, art. 142, c.1, let. a) del D.Lgs 42/2004 e smi, in **protezione delle fasce costiere marittime.**
- secondo la Tavola C “Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e azioni strategiche del PTPR”, Tav. C41 - Foglio 415, nei:
  - Beni del Patrimonio culturale, in **Tessuto Urbano**

Riguardo al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio – Tav. 2.13 Sud agg. a novembre 2021, Autorità che svolge, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi e della Legge Regionale 39/96, le attività di pianificazione, programmazione e coordinamento degli interventi attinenti la difesa del suolo, **non ricade in nessuna area vincolata** (Frana e Inondazione con relativi livelli di Rischio).

**Prezzo base d'asta: € 210.700,00**

Studio Tecnico  
arch. Giovanni CASCiaro  
via Capo Croce, 45  
04023 – Formia (LT)

Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Latina num. A1298 – CTU n. AR 149/2019  
Tel. 0771 208775 – Cell. (+39) 339 3729489 – E-mail: g\_casciaro@yahoo.it – PEC: giocasciaro@archiworldpec.it

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.700,00

<b>Bene n° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gaeta (LT) – via ****Omissis****, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà: 1/2+1/2 = 1/1	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 36, Part. 178, Sub. 25, Categoria A4, Graffato No	<b>Superficie:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione, ben curato. Stando al Primo Piano, gli affacci hanno un buon livello di esposizione, orientamento, aerazione e illuminazione. Gli infissi sono in buone condizioni, così come le persiane. Gli impianti tecnologici (Idrico-sanitario, elettrico e gas) sono anch'esse in buone condizioni, oltre alla presenza di un impianto autonomo di riscaldamento e ACS a metano, mediante una caldaia alloggiata sul balcone lato Ovest.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile la cui categoria catastale è A4, ossia abitazione di tipo popolare di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** ed è costituito da un Subalterno, posto al Piano Primo. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato “Corpo B”, costituito da n. 3 piani fuori terra, con vano scala condominiale di accesso ai Piani Superiori, munito di ingresso dal marciapiede della via principale priva di portierato e dove dal Piano Primo si distribuiscono 3 unità immobiliari a Piano, mentre al Piano Terra vi sono attività commerciali che si affacciano direttamente sul marciapiede della via principale.</p> <p>L'immobile, si compone di un ingresso che dà direttamente al soggiorno con una finestra di affaccio sul lato Sud comunicante con la camera da letto matrimoniale con finestra di affaccio sul lato Nord, da un piccolo disimpegno e da cui si accede ad un'altra camera da letto con balcone di affaccio sul lato Ovest, un bagno con servizio annesso con finestra di affaccio sul lato Ovest e da una cucina con balcone di affaccio sempre sul lato Ovest.</p> <p>La pavimentazione è in grés porcellanato. L'altezza delle stanze è di 2,75 m, mentre il bagnoservizio presenta al suo interno un gradino di altezza 7 cm. Gli infissi sono in alluminio anodizzato semplice con doppio vetro e sono dotate di persiane oscuranti. La porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento in legno laminato. Le porte sono in legno tamburato. La struttura portante è in muratura, mentre le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. Le pareti sono in intonaco di malta di cemento tinteggiate a colori caldi.</p> <p>Ciascun balcone è munito di un piccolo ripostiglio.</p> <p>L'immobile si trova all'interno del Centro Urbano ed è servita dal trasporto pubblico locale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di Occupazione:</b>	Occupato		