
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2023 del R.G.E.

Promossa da:

*** *Omissis* ***

Contro:

*** *Omissis* ***



INCARICO

Nel corso dell'udienza del 26.03.2023, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Piazza De Gasperi n.16, 03043 Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338.3031362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 31.05.2023, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 2 – Cat. F3)
- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 3 – Cat. F3)
- **Bene N° 3** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 5 – Cat. F3)
- **Bene N° 4** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 6 – Cat. F3)
- **Bene N° 5** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 9 – Cat. F3)
- **Bene N° 6** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 10 – Cat. F3)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 2 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 2 - cat. F/3) .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 3 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 3 - cat. F/3) .

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 5 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 5 - cat. F/3) .

BENE N° 4 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 6 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 6 - cat. F/3) .

BENE N° 5 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 9 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 9 - cat. F/3) .

BENE N° 6 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON TIPOLOGIA A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI GAETA, IN VIA CALEGNA SNC. (IN CATASTO AL F. 22 MAPP. 2727 SUB 10 - CAT. F3)

Trattasi di unità abitativa in corso di realizzazione, (tipologia duplex a schiera su edificio in linea), facente parte del complesso edilizio realizzato in Via Calegna Snc, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1". L'appartamento è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna. La superficie utile complessiva (SUL) è di mq. 120 circa (P.T. + P.1°) oltre a cantina/garage/balconi e spazio verde ubicato sul fronte opposto all'ingresso. L'accesso all'unità abitativa avviene dalla viabilità di servizio interna al piano attuativo, da Via Calegna, in zona urbana, panoramica, ubicata a poca distanza dal centro della città di Gaeta. (al N.C.E.U. : Foglio n. 22, Particella n. 2727 sub 10 - cat. F/3) .

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 2 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 1, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	*** <i>Omissis</i> *** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 2 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	22	2727	2	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** *Omissis* *** , legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta, in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1). L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	*** Omissis *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* *** Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* *** Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel "*** *Omissis* ***" con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* *** Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. "*** *Omissis* ***";

Alla Soc. "*** *Omissis* ***" l'immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00
A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura
- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021
A favore di *** *Omissis* ***

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)
Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023
A favore di *** *Omissis* ***
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** *Omissis* *** nato a *** *Omissis* **, n.q. di Presidente della *** *Omissis* **, proprietaria del lotto in**

Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** *Omissis* *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tampognatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 3 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 2, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo al mapp. 2729, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	*** <i>Omissis</i> *** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 3 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	22	2727	3	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** *Omissis* *** legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1). L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	*** Omissis *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* ***, Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel "**** *Omissis* ****" con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. "**** *Omissis* ****";

Alla Soc. "**** *Omissis* ****" l'immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00
A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** Omissis *** nato a *** Omissis *** , n.q. di Presidente della *** Omissis *** , proprietaria del lotto in Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .**

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** Omissis *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tampognatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 3

- Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 5 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 4, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo mapp. 2729, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	● *** <i>Omissis</i> *** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 5 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	22	2727	5	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** *Omissis* *** legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1). L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	*** Omissis *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* ***, Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel "**** *Omissis* ****" con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. "**** *Omissis* ****";

Alla Soc. "**** *Omissis* ****" l'immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00
A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** Omissis *** nato a *** Omissis *** , n.q. di Presidente della *** Omissis *** , proprietaria del lotto in Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .**

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** Omissis *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tamponatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 4

- Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 6 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 5, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo mapp. 2729, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 7, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	*** Omissis *** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 6 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urbana	22	2727	6	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** Omissis *** , legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1) . L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	*** <i>Omissis</i> *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** <i>Omissis</i> *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* *** , Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* *** , Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel “*** *Omissis* ***” con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* *** , Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l’immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. “*** *Omissis* ***”;

Alla Soc. “*** *Omissis* ***” l’immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00

A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021
A favore di *** *Omissis* ***
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)
Formalità a carico della procedura
- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023
A favore di *** *Omissis* ***
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** Omissis *** nato a *** Omissis *** , n.q. di Presidente della *** Omissis *** , proprietaria del lotto in Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .**

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** Omissis *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tamponatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 5

- Il lotto 5 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, area esterna a giardino, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 9 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 8, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo mapp 2729, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 10, salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	*** <i>Omissis</i> *** SOCIETA' COOPERATIVA (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 9 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	22	2727	9	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** *Omissis* *** legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1). L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	*** Omissis *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* ***, Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel "**** *Omissis* ****" con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. "**** *Omissis* ****";

Alla Soc. "**** *Omissis* ****" l'immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00
A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023

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

Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina

(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** Omissis *** nato a *** Omissis *** , n.q. di Presidente della *** Omissis *** , proprietaria del lotto in Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .**

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** Omissis *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tamponatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 6

- Il lotto 6 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, della superficie complessiva di mq. 120 circa, con annesso garage/cantina, facente parte di un fabbricato plurifamiliare con tipologia a schiera, sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 10 – Cat. F3)

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* ***

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

- *** *Omissis* ***

Confini

L'unità negoziale confina a nord-ovest con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 1, a nord-est con la viabilità di servizio interna al piano attuativo, a sud-ovest con il terreno distinto al mapp. 143, a sud-est con l'appartamento in corso di costruzione distinto al Sub 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage – Cantina	47,11 mq	53,83 mq	0,60	32,30 mq	2,45 mt	S/1
Abitazione - P.T. rialzato	50,86 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	T. Rialzato
Abitazione - P.1°	50,36 mq	59,26 mq	1,00	59,26 mq	2,75 mt	1°
Torrino Copertura	8,17 mq	11,73 mq	0,60	7,04 mq	2,25 mt	2° - copert.
Porticato	13,17 mq	13,17 mq	0,30	3,95 mq	2,45 mt	S/1
Balconi - Terrazzi	75,86 mq	75,86 mq	0,30	22,77 mq		T-1-2
Totale superficie convenzionale:				184,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.02.2017 Fino al 16.10.2023 (data visura)	Sig. *** <i>Omissis</i> *** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2727, Sub. 10 Categoria F/3 – Consistenza 0 mq.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI – VIA CALEGNA SNC – PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urbana	22	2727	10	-	F/3	-	Mq. 0	-	-	S1-2		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione. A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava incompleto, in corso di costruzione e non occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. *** *Omissis* *** , legale rappresentante pro-tempore della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune Gaeta in Loc. Calegna, zona residenziale panoramica adiacente il centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite la Via Calegna, collegata alla strada Regionale (R 213) Flacca.

Esso è costituito da un appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (privo di intonaci interni, pavimenti, infissi interni ed esterni, parte degli impianti, ecc.) facente parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in c.a. a destinazione abitativa, all'interno del Piano di Lottizzazione "Comprensorio B5 - Sub comparto Lotto 1" (Fabbricato n. 1). L'appartamento (tipologia duplex a schiera su edificio in linea) è disposto su più livelli (P.S1 - P.T. - P.1°) collegati da una scala interna ed è composto da un piano interrato/seminterrato destinato a garage - cantina; piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno e bagno; piano primo con n. 3 camere da letto e bagno. L'accesso all'unità abitativa (piano rialzato) avviene da una scala esterna, tramite la viabilità di servizio interna al piano attuativo.

L'alloggio è dotato anche di uno spazio a verde esterno, ubicato sul fronte opposto all'accesso, collegato con la zona giorno al piano rialzato, della superficie (individuata progettualmente) di mq. 50 circa. La copertura è di tipo piano a terrazzo, collegata verticalmente dalla scala interna mediante un torrino, destinata ad ospitare anche i moduli dell'impianto fotovoltaico. Sono presenti balconi sui lati a monte ed a valle dell'alloggio, che dispone anche di posto auto esterno, ubicato all'interno della corte di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01.03.2017	Sig. *** Omissis *** proprietaria per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sig. *** Omissis *** in Gaeta (LT)	01/03/2011	2766	2203
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	11/04/2017	8307	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sintesi cronologica del bene:

Alla Soc. *** *Omissis* *** (con sede a Latina) il bene è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** con sede a Gaeta del 01.03.2017, Rep. 2766, trasferimento sede sociale da Roma (Via *** *Omissis* ***) a Latina (Via *** *Omissis* ***);

In data 28.06.2011 con scrittura privata autenticata per Notaio *** *Omissis* ***, Rep. 28234, la Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa con sede a *** *Omissis* *** ed altri consorziati, conferivano i terreni di proprietà nel "*** *Omissis* ***" con sede in Gaeta; con il medesimo atto il consorzio assegnava ai consorziati le aree edificabili;

Alla Soc. *** *Omissis* ***, Società Cooperativa, (con sede a *** *Omissis* ***) il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio *** *Omissis* *** del 02.02.2010, Rep. 9658, dalla Soc. "*** *Omissis* ***";

Alla Soc. "*** *Omissis* ***" l'immobile è pervenuto a seguito di rogito Notaio *** *Omissis* *** del 22.01.1981, Rep.1829, dai Sigg. *** *Omissis* ***.

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.

I dati acquisiti sono riferiti ad accertamenti eseguiti in marzo 2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria derivante da consenso ad ipoteca del 16.06.2021**
Pubblico ufficiale *** *Omissis* *** – Repertorio 28180/18875 del 10.06.2021
Capitale €. 250.000,00

A favore di *** *Omissis* *** con sede in Napoli
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 21.01.2022 – RG 1347 – RP 1028
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 2725/2021 del 21.12.2021
A favore di *** *Omissis* ***
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 5, 10)
Formalità a carico della procedura
- **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascrizione del 03.02.2023 – RG 3163 – RP 2043
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Cassino - N. Repertorio 116/2023 del 23.01.2023
A favore di *** *Omissis* ***
Contro *** *Omissis* *** con sede a Latina
(sugli Immobili al F. 22 mapp. 2727 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10)
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 22 mapp. 2727) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973 (BURL n. 30 del 20.11.1973) in Zona B c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68, sottozona B5 (art. 25 NTA) soggetta alla preventiva redazione di Piano Attuativo .

Per la medesima area è stato approvato in via definitiva dal Comune di Gaeta, il "Piano Particolareggiato di completamento B5 - Località Calegna" Comparto A – Lotto 1, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 29.05.2006.

L'area risulta interessata da:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D.L. 1123/1926. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stato ottenuto il relativo Nulla Osta Provinciale in data 20.06.2013 prot. 51326.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Aree di Notevole interesse pubblico – D.M. del 17.05.1956 – Classificazione del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21.04.2021: Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ex art. 134 comma 1 lettera a, e art. 136 del D.Lgs. 42/2004. Per l'intervento di realizzazione dell'immobile è stata ottenuta la relativa Autorizzazione Paesaggistica .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 03.10.2023, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n. 99 del 19.10.2015 (prot. 59309) rilasciato al Sig. *** Omissis *** nato a *** Omissis *** , n.q. di Presidente della *** Omissis *** , proprietaria del lotto in Loc. Calegna. Il titolo edilizio rilasciato ha previsto la realizzazione di n. 18 unità abitative (blocco 1 e blocco 2) sul lotto edificabile incluso nel Piano Particolareggiato "Loc. Calegna" .**

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio, a firma dell'Ing. *** Omissis *** , in raffronto con la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto il 04.07.2023, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento, come si evince dal raffronto con la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente, allegata alla presente relazione.

Sul punto, occorre specificare:

- che all'atto del sopralluogo i lavori risultavano fermi e l'edificio non ultimato come si evince dalle foto allegate (completato nelle strutture portanti in c.a., tamponatura esterna perimetrale, tramezzi interni, intonaci esterni, parte degli impianti elettrici; privo di intonaci interni, infissi interni ed esterni, recinzioni, restante parte degli impianti, tinteggiatura, ulteriori opere di completamento e finitura);
- che le verifiche compiute il 04.07.2023, hanno riguardato il solo alloggio identificato al Sub 2 del mapp. 2727, sul quale sono state eseguite le misurazioni ed il rilievo fotografico interni. Per i restanti alloggi è stata eseguita la sola ispezione esterna, con il relativo rilievo fotografico. Con il consenso delle parti presenti all'atto del sopralluogo (Cfr: Verbale del 04.07.2023) si è omesso di eseguire i rilievi interni delle ulteriori 5 unità immobiliari identificate ai sub 3, 5, 6, 9, 10, soprattutto a causa delle condizioni di sicurezza del cantiere, ritenute insufficienti per via dalla mancanza di scale interne di collegamento verticale dei vari alloggi (l'accesso per le verifiche al sub 2 è stato eseguito tramite il ponteggio esterno, in molti punti senza scale, in condizioni di scarsa sicurezza) ma anche perché tutti gli appartamenti realizzati risultano uguali/simili (del tipo a schiera, delle medesime superfici/destinazione d'uso) secondo il progetto approvato, come peraltro confermato dal debitore ivi presente, ed accertato successivamente dal sottoscritto con l'acquisizione del progetto da parte del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come detto il fabbricato risulta in corso di costruzione per cui :

- Non esiste e non può essere redatto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valore di stima dei beni:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle **quotazioni immobiliari OMI** dell'Agenzia del Territorio (*dati relativi al primo semestre del 2023- zona semicentrale C/1 Viale Calegna – Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione*).

Nel caso specifico, essendo il fabbricato oggetto della stima **in corso di costruzione**, quindi non ancora ultimato, si è adottato il **criterio del c.d. "Valore di Trasformazione"**.

Pertanto, il probabile valore di mercato, seguendo il citato criterio di stima, viene determinato applicando la seguente formula: **$V_m = V_u - K$**

dove:

V_m = probabile **Valore di mercato del bene da valutare**;

V_u = probabile **Valore di mercato del bene ultimato**;

K = probabile **Costo delle opere occorrenti per l'ultimazione del bene**;

CALCOLO VU (PROBABILE VALORE DI MERCATO FABBRICATO ULTIMATO)

Ciò esposto, i prezzi attualmente correnti **per immobili ultimati di recente costruzione**, aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, **si possono sinteticamente stimare nel seguente modo** :

- Tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,



Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio tipo	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
				Valore di stima:	€ 553.740,00

Valore di mercato (Vu) del fabbricato ultimato : Euro 553.740,00

CALCOLO DEI COSTI OCCORRENTI PER L'ULTIMAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo di K (Valore dei costi delle opere occorrenti per l'ultimazione del fabbricato)

Elementi di valutazione

Il costo di costruzione è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, che è composto mediamente dagli elementi allegati alla seguente tabella, utilizzata per il caso che ci occupa, dove **Vu** è **il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato**:

• costo di costruzione dell'edificio	42 % di Vr
• spese tecniche	8 % di Vr
• oneri di urbanizzazione	5 % di Vr
• utile d'impresa	18 % di Vr
• pubblicità immobiliare	2 % di Vr
• oneri finanziari	5 % di Vr

Totale 77%



- Superficie convenzionale appartamento mq. 184,58
- (Vu) - Valore di mercato immobile (ultimato) € 553.740,00
- Costo di costruzione dell'immobile 77% di Vu = € 426.379,80
- Costo di costruzione al mq. K / 184,58 = € 2.310,00

OPERE REALIZZATE : Distribuzione % dei costi distinti per categorie di lavoro

N°	Descrizione opere	opere componenti il fabbricato (%)	opere realizzate (%)	Totale
1	Scavi, fondazioni, contenim. e rinterrì	7,00%	7,00%	€ 29.846,59
2	Strutture in elevazione + coperture	18,00%	18,00%	€ 76.748,36
3	Tamponature	5,00%	5,00%	€ 21.318,99
4	Tramezzature	2,50%	2,50%	€ 10.659,49
5	Opere di protez. e fognatura, drenaggi	4,00%	4,00%	€ 17.055,19
6	Intonaci interni	5,00%	0,00%	€ -
7	Intonaci e rivestimenti esterni	5,50%	5,50%	€ 23.450,89
8	Pavimenti	6,00%	0,00%	€ -
9	Rivestimenti interni	3,00%	0,00%	€ -
10	Infissi e serramenti esterni ed interni	12,00%	0,00%	€ -
11	Opere in ferro	1,00%	0,00%	€ -
12	Opere in pietra e marmo	3,00%	0,00%	€ -
13	Opere da pittore	5,00%	0,00%	€ -
14	Opere di sistem. esterna - ascensori	8,00%	0,00%	€ -
15	Impianti idro-sanitari	5,00%	0,00%	€ -
16	Impianti termici	5,00%	0,00%	€ -
17	Impianti elettrici	3,00%	0,00%	€ -
	Percentuale opere realizzate	100,00%	42 %	€ 179.079,51

Pertanto K si determina:

- **(Vu) Valore di mercato dell'immobile (ultimato):** €. 553.740,00
- **Costo di costruzione dell'immobile:** 77% di Vu = €. 426.379,80
- **Costo opere realizzate:** €. 179.079,51
- **(K) Costo opere da ultimare :** €. 247.300,29

Il probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto del costo delle opere da ultimare, è pertanto il seguente :

$$\text{VM} = 553.740,00 - 247.300,29 = \text{€} \mathbf{306.439,71}$$

STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **n. 6 lotti così costituiti:**

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 2 – Cat. F3)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 1	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
				Valore di stima:	€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati in €. **247.300,29** circa che vanno ovviamente detratti/decurtati dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 – 247.300,29 = € 306.439,71

- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 3 – Cat. F3)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 2	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
Valore di stima:					€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati in €. **247.300,29** circa che vanno ovviamente detratti dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 – 247.300,29 = €. 306.439,71

- **Bene N° 3** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 5 – Cat. F3)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 3	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
Valore di stima:					€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati in €. **247.300,29** circa che vanno ovviamente detratti/decurtati dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 – 247.300,29 = €. 306.439,71

- **Bene N° 4** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 6 – Cat. F3)

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

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 4	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
Valore di stima:					€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati in €. **247.300,29** circa che vanno ovviamente detratti/decurtati dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 - 247.300,29 = € 306.439,71

- **Bene N° 5** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 9 – Cat. F3)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 5	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
Valore di stima:					€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati

in €. **247.300,29** circa che vanno ovviamente detratti/decurtati dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 - 247.300,29 = € 306.439,71

- **Bene N° 6** – Appartamento per civile abitazione, in corso di realizzazione, (tipologia a schiera) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con annesso garage/cantina/piccola area a verde, della superficie convenzionale complessiva di mq. 184,58, facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 11 alloggi sito in Via Calegna Snc. (in catasto urbano al F. 22 mapp. 2727 sub 10 – Cat. F3)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per gli immobili destinati a civile abitazione tra 2.800,00 €/mq. e 3.200,00 €/mq.,

Pertanto il valore è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 6	184,58 mq	3.000,00 €/mq	€ 553.740,00	1/1	€ 553.740,00
				Valore di stima:	€ 553.740,00

Come specificato nella precedente sezione "*calcolo dei costi occorrenti per l'ultimazione dell'immobile*" sono stati individuati i costi necessari delle opere da ultimare, sinteticamente stimati in €. **247.300,29** circa, che vanno ovviamente detratti/decurtati dal valore del bene sopra determinato:

Pertanto il valore finale è pari a : € 553.740,00 - 247.300,29 = € 306.439,71

CONCLUSIONI

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, 20.10.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pisani Federico

