

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ianniello Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.016,00	17

All'udienza del 16/03/2025, il sottoscritto Ing. Ianniello Fabio, con studio in Via Xii Maggio 1 - 04020 - Santi Cosma e Damiano (LT), email ing.fabioianniello@gmail.com, PEC fabio.ianniello@ingpec.eu, Tel. 333 9076763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1

L'appartamento intestato al Sig. **** Omissis **** è situato al piano primo di un immobile di maggiore consistenza sito in Gaeta (LT), sul lungomare Giovanni Caboto, all'angolo con Vicolo XX, via sulla quale è posto il portoncino di accesso al vano scala condominiale che conduce all'appartamento oggetto di stima.

L'immobile si inserisce all'interno dell'agglomerato urbano denominato "Portosalvo" sviluppatosi tra la storica Via Indipendenza, che collegava originariamente Gaeta alla Via Appia, e Lungomare G. Caboto, l'attuale strada di ingresso a Gaeta per chi proviene da Sud. Su quest'ultima via si affaccia il fronte principale dell'edificio che può quindi godere di un'ampia visuale sull'intero Golfo di Gaeta, con il borgo medievale, il Castello angioino-aragonese, il Campanile normanno-moresco della Cattedrale dei SS. Erasmo e Marciano a far da cornice.

L'area in cui è sito l'immobile, si trova infatti in posizione baricentrica tra il borgo medievale, ricco di arte e di storia, e il quartiere balneare di Gaeta, Serapo, famoso per l'ampia spiaggia e gli stabilimenti balneari, entrambi facilmente raggiungibili a piedi, grazie anche all'ampio lungomare e la presenza di piste ciclabili.

La centralità dell'area, a pochi passi dal palazzo municipale e l'ufficio centrale delle poste, fa sì che l'immobile goda di tutti i comfort e servizi necessari, quali alimentari, farmacie, bar, ristoranti e persino lo storico cinema Ariston, che dal 1952 rappresenta un punto di riferimento culturale e sociale per tutto il Sud Pontino. Lo stesso edificio infatti è adibito ad attività commerciale al piano terra, con la presenza attuale di un tabacchino, due ristoranti e un bar.

Il palazzo non è provvisto di un parcheggio privato ma su entrambi i lati del lungomare Caboto vi sono una serie di parcheggi a pagamento.

I piani superiori dell'edificio, serviti da 3 scale condominiali, sono a destinazione residenziale. Al piano primo, con ingresso dal corpo scala posto a Nord, c'è l'appartamento dell'esecutato.

Si tratta di un'unità che si sviluppa su un unico piano, dotato anche di un soppalco calpestabile, per una superficie utile complessiva, comprensiva di accessori, pari a circa 102 mq; qui trovano spazio un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio ed un soppalco ad uso zona notte. Completa l'appartamento un terrazzo ad uso esclusivo in cui è stato ricavato un secondo ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti vi è la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, in cui viene riportato:

- La provenienza ventennale del bene - Atto Notarile di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Napoli, del **** Omissis **** Rep. **** Omissis ****
- La presenza di una locazione ultranovennale N. 509 del 09/01/2019 come da scrittura privata autenticata dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Napoli, del 04/01/2019 Rep. **** Omissis **** con cui il Sig. **** Omissis **** concede in locazione, per 30 anni, l'appartamento al Sig. **** Omissis ****;
- La presenza di Ipoteca Volontaria N. 7284 del 24/05/2007 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** debitore non datore d'ipoteca
- La presenza di Ipoteca legale N. 6267 del 06/12/2010 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;
- Pignoramento Immobiliare N. 23732 del 05/12/2024 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;

Alla certificazione notarile è allegato il seguente documento:

- Estratto di mappa Prot. N. T320819/2024

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da Atto di compravendita del 21/09/2001, Rep. 283.154 e N. Racc. 35.375 risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima presenta i seguenti confini:

- A Nord col Vicolo XX Lungomare Caboto, lato sul quale è posto il portone di accesso al vano scala che conduce

al pianerottolo di ingresso all'appartamento;

- Ad Est con Lungomare G. Caboto, lato sul quale presenta un affaccio con balcone;
- A Sud con altra U.I.U. ricadente nella particella 3037, di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- Ad Ovest con altra U.I.U. della particella 1270

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	91,10 mq	1	91,10 mq	4,20 m	1
Soppalco praticabile	15,28 mq	18,32 mq	1	18,32 mq	1,85 m	
Terrazza	13,67 mq	16,46 mq	0,2	3,29 mq	0,00 m	
Locale di deposito	1,72 mq	3,15 mq	0,2	0,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				113,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di un appartamento all'interno di un edificio con struttura portante in muratura con una superficie netta del piano primo pari a 72 mq. Si potrebbe dividere in 2 monolocali a fronte però di pratiche di divisione che richiederebbero interventi da autorizzare sismicamente e la realizzazione di doppi servizi igienici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2001 al 07/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 3037, Sub. 13 Categoria A3 Cl.04, Cons. 7 vani Rendita € 795,34 Piano 1 Graffato 36-1270-4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, l'esecutato Sig. **** Omissis ****.

Per la cronistoria si veda l'allegato B - Visura catastale storica e Allegato C - Consultazione registro partite catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	3037	13		A3	04	7 vani		795,34 €	1	36-1270-4

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi, verificato dal sottoscritto mediante sopralluogo e rilievo strumentale, è conforme alle risultanze catastali della planimetria

PRECISAZIONI

Sonno stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Sull'immobile è presente un contratto di locazione Ultrannovenale (N. 509 del 09/01/2019) siglato con scrittura privata autenticata dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Napoli, in data 04/01/2019 Rep. 17944/8003, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, con cui il Sig. **** Omissis **** concede in locazione per uso esclusivo l'immobile al Sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, per ciò che concerne gli ambienti interni, si trova attualmente in buono stato di conservazione e di manutenzione. Sono presenti solamente, in alcuni punti, lesioni che hanno interessato lo strato di intonaco e le fughe tra le piastrelle del rivestimento del bagno. Esternamente, al contrario, sono evidenti i segni di degrado sulle facciate dell'edificio, principalmente su quella con affaccio su Vicolo XX, con distacchi di grosse porzioni di intonaco dal paramento murario, ossidazione delle ringhiere metalliche e ammaloramento dei controtelai lignei degli infissi. Sulla principale, quella che affaccia su Lungomare Caboto, il fenomeno è meno evidente, complice probabilmente qualche recente intervento di manutenzione dello strato di tinteggiatura, ma i balconcini qui presenti e le fasce di marcapiano lasciano intravedere i segni di degrado

dell'intonaco oltre all'ossidazione delle ringhiere metalliche.

PARTI COMUNI

Il presente bene, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, è servito da un vano scala comune con ingresso, comune, sito su **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già anticipato nei paragrafi precedenti, l'appartamento oggetto della presente stima si inserisce all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, articolato su più piani, di antica realizzazione e oggetto nei secoli scorsi di diversi rimaneggiamenti, modifiche e sostituzione di elementi strutturali senza far riferimento però ad un progetto organico.

L'originario assetto, articolato nei piani terra, primo e secondo, era costituito da una struttura portante muraria con copertura a volta di diversa tipologia. Successivamente, a seguito di danneggiamenti, alcune volte sono state sostituite da solai in legno, a loro volta rimpiazzati da solai in latero-cemento. Negli anni furono inoltre realizzate delle sopraelevazioni alcune con copertura a terrazzo ed altre con copertura a falda con struttura lignea e tegole.

Per quanto riguarda invece l'unità oggetto della procedura esecutiva, si trova al primo piano dell'immobile ed è raggiungibile per mezzo di una "stretta" scala condominiale, rifinita in marmo, posta sul lato Nord. L'appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis **** presenta le pareti perimetrali e quelle di spina realizzate con muratura di pietrame interamente intonacata. La copertura di ogni singolo ambiente è realizzata con delle volte, ed in particolare volta a botte cilindrica sugli ambienti cucina-camere da letto, volta a crociera sul ripostiglio e volta a schifo (o specchio) sul vano ingresso-soggiorno. Gli ambienti presentano infatti altezze importanti, 4,20 metri, che hanno consentito la realizzazione di N.2 soppalchi: il primo, posto superiormente al bagno, utilizzato come vano deposito con accesso, mediante uno sportello, dal disimpegno, ed il secondo, ricavato al di sopra della cucina e l'adiacente cameretta, utilizzato come ulteriore stanza da notte e raggiungibile per mezzo di una scala in legno. A destra della rampa di arrivo al soppalco è stato ricavato un ulteriore ripostiglio nascosto dalle stesse pareti vetrate con cui è schermato il soppalco.

Il piano di calpestio è realizzato in ceramica e gres porcellanato, ad eccezione del soppalco ad uso stanza da letto che presenta un parquet con cornice perimetrale ceramica.

Per quanto riguarda gli infissi esterni, il portoncino d'accesso all'appartamento è del tipo "blindato" con finitura in legno; le finestre ed i balconi sono invece in alluminio, con oscuranti del tipo a "persiane" orientabili, dotati ognuno di zanzariere.

Gli infissi interni sono invece in legno massello con pannelli di vetro lavorato. La stessa tipologia di infisso è stata utilizzata per delimitare l'affaccio del soppalco sul disimpegno a tutta altezza.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e termosanitario con terminali a termosifoni mascherati dietro strutture di legno. Mancano però le certificazioni degli impianti, non presenti tra la documentazione rilasciata dal comune. Non è presente un impianto di condizionamento estivo.

L'appartamento è dotato infine, sul lato Ovest, di un terrazzo ad uso esclusivo interamente pavimentato, dove è presente un ripostiglio adibito a vano tecnico in cui son state installate la caldaia ed una lavatrice. Non è presente tra i documenti il libretto d'impianto della caldaia.

L'unità non possiede un posto auto privato ma c'è possibilità di parcheggio a pagamento lungo la strada su cui è

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2019
- Scadenza contratto: 09/01/2049

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto ultranovennale stipulato e registrato prima del pignoramento.

In data 04/01/2019, con scrittura privata autenticata dal Notaio **** Omissis ****, Rep. N. 17944/8003, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 09/01/2019 N. 509, il Sig. **** Omissis **** concedeva in locazione l'appartamento, per la durata di 30 anni, al Sig. **** Omissis **** per un canone annuo di Euro 4.200,00

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/09/2001 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

04/10/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. CARLO IACCARINO fu Salvatore	21/09/2001	283154	35375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	03/10/2001	20477	14032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 24/05/2007
Reg. gen. 20655 - Reg. part. 7284
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: FERRARA RENATO
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 25446
N° raccolta: 11402
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a NAPOLI il 06/12/2010

Reg. gen. 30002 - Reg. part. 6267
Importo: € 33.551,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.775,67

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a LATINA il 09/01/2019
Reg. gen. 640 - Reg. part. 509
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/12/2024
Reg. gen. 30683 - Reg. part. 23732
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 06/08/2025 e 07/08/2025 si sono rilevate le medesime formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile e qui riproposte.

NORMATIVA URBANISTICA

Dallo studio delle varie cartografie dell'area in cui è sito l'immobile si è potuto accertare che l'edificio ricade in "Centro Storico - Zona A Conservazione e Risanamento" del PRG del Comune di Gaeta, approvato con D.G.R. N. 1498 del 10/10/1973 regolamentato dall'Art. 24 delle NTA (Allegato L).

Inoltre, in riferimento alle Tav.A e B allegate al P.T.P.R., il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dalla Consiglio della Regione Lazio nella seduta del 21/04/2021, l'area ricade in:

- Tav A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale. Le "aree di visuale" nel si riferiscono a porzioni di territorio in cui la fruizione visiva del paesaggio è considerata di particolare importanza e, pertanto, soggetta a specifiche tutele. Queste aree sono individuate per garantire la conservazione di panorami significativi e la loro fruizione pubblica. La disciplina di queste aree è definita nel PTPR, in particolare nell'articolo 50, e può includere restrizioni su nuove costruzioni o modifiche del paesaggio per preservare le visuali (Allegato L).

- Tav B - Beni paesaggistici: Costa mare. L'area ricade cioè in un tratto in cui è disciplinata la tutela e valorizzazione del paesaggio costiero attraverso l'Art. 34 che stabilisce le relative azioni di conservazione, valorizzazione e ripristino. In pratica, il PTPR della costa laziale stabilisce come deve essere gestita e tutelata l'area costiera, tenendo conto dei suoi aspetti paesaggistici, ambientali e culturali (Allegato L).

Dall'analisi infine della cartografica di vincolo idrogeologico notiamo che l'area non è soggetta a vincolo (Allegato L).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in cui è sito l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato, come dichiarato anche all'Art. 8 dell'atto di compravendita con cui il Sig. **** Omissis **** divenne proprietario del bene, in epoca anteriore al 01 Settembre 1967 e pertanto non risulta presente nel fascicolo in Comune un titolo abilitativo relativo alla sua edificazione.

L'unica documentazione esistente in Comune sull'immobile e rilasciata a seguito di formale richiesta di accesso agli atti da parte del sottoscritto è una DIA del 2008 per "Lavori di Miglioramento Statico del Fabbricato denominato **** Omissis **** " presentata dallo studio **** Omissis ****, n.q. di amministratore del condominio, e acquisita al Prot. Generale del Comune di Gaeta al N. 41062 del 14/10/2008 (Allegato I).

Tra i documenti allegati alla DIA di cui sopra c'è una "Dichiarazione sostitutiva di certificazione" a firma della Sig.ra **** Omissis ****, titolare dello studio #D&G## in cui la stessa dichiara che:

- il fabbricato è di antica realizzazione e, pertanto costruito quando non era richiesto alcun atto autorizzativo;
- per quanto in sua conoscenza, nel corpo di fabbrica oggetto di lavori non vi sono opere abusive non condonate.

A corredo della documentazione allegata alla DIA vi sono degli elaborati grafici in cui è riportata, tra l'altro, la consistenza dell'appartamento del Sig. **** Omissis **** che corrisponde a quanto potuto visionare nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente.

Nell'unico fascicolo visionato e rilasciato dal Comune al sottoscritto non si riscontra la presenza di contestazioni da parte dell'U.T. alla consistenza dell'immobile così come graficizzata nella DIA, ma lavori previsti nella Dichiarazione non vennero però mai eseguiti e, pertanto, la loro mancata esecuzione comporta il decadimento del titolo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

PREMESSA

Come riportato in precedenza, non sono stati rinvenuti titoli edilizi sull'immobile, o perlomeno, titoli validi, in quanto l'unico presente non si è mai perfezionato.

C'è da dire però, in merito all'epoca di costruzione dell'immobile, che a conferma della sua realizzazione in periodo antecedente al 1 Settembre 1967, ma risalente sicuramente ad un'epoca antecedente anche al 1942, ci sono le mappe di impianto del Comune di Gaeta (all'epoca, a seguito di R.D. del 18/02/1897, Comune autonomo

di Elena). Si tratta di cartografie catastali (Allegato M) risalenti all'anno 1908 in cui già troviamo graficizzato in mappa l'immobile corrispondente all'ex particella 1271 (oggi p.lla 3037).

Per rispondere però in modo chiaro ed esaustivo al quesito sulla legittimità o meno dell'immobile, si ritengono necessarie alcune osservazioni a seguito della visione delle planimetrie catastali in atti e della descrizione fatta, nel titolo di provenienza, del bene acquistato dal Sig. **** Omissis ****. Seppur le planimetrie catastali non abbiano valore probatorio, si può osservare che nella planimetria storica dell'immobile (Allegato D), presentata in data 23/10/1967, è assente il soppalco e il ripostiglio esterno, oltre ad una diversa articolazione degli spazi interni e della posizione della porta di ingresso. Quanto riportato nella planimetria catastale del 1967 corrisponde perfettamente con quanto descritto nell'atto di acquisto del 21/09/2001 (Allegato H) con cui il Sig. **** Omissis **** acquista un appartamento al primo piano composto da "due vani, cucina, bagno, corridoio di disimpegno e terrazzo".

Nella planimetria catastale attualmente in atti, redatta nel 2013 (Prot. N. LT0071787 del 17/05/2013), è presente invece una distribuzione interna, conforme all'attuale stato dei luoghi e ai grafici della DIA (anno 2008), in cui compare il soppalco, il ripostiglio esterno e la nuova distribuzione.

Considerando quindi quanto emerso dallo studio dei documenti esistenti, risulta che l'epoca di realizzazione del soppalco, del ripostiglio esterno e della diversa distribuzione interna degli ambienti risale ad un periodo compreso tra l'atto di acquisto (21/09/2021) e la DIA del 2008; l'esecuzione di tali opere è successiva al 1 Settembre del 1967 e risulta quindi non legittima.

Pertanto, nonostante la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente in atti, l'immobile risulta difforme rispetto al nucleo originario antecedente al 1967 e come tale necessita di sanatoria. L'iter per la legittimazione prevede la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria (PDC o SCIA in sanatoria - Art.li 36-37 del DPR 380/2001) con il pagamento di una sanzione, il cui importo dipenderà dall'aumento del valore dell'immobile dovuto all'intervento, con un minimo di 516 euro e un massimo che può arrivare a 5.164 euro o, nel caso di immobili soggetti a vincoli paesaggistici, come quello in esame, fino a 10.329 euro. Inoltre, alcuni degli interventi realizzati all'interno, come la realizzazione di un soppalco calpestabile e l'apertura di varchi nelle murature portanti, ricadono nella categoria di "interventi strutturali" e come tali avrebbero richiesto la preventiva autorizzazione sismica da parte dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Lazio. Sarà necessario quindi, per la loro sanatoria, l'iter di Accertamento delle violazioni (Art. 96 del DPR 380/2001), un iter complesso che richiede la conoscenza e la certificazione dei materiali utilizzati per le strutture per le dovute verifiche strutturali.

Per concludere, l'immobile ricade nella Zona A Conservazione e Risanamento - Centro storico, una zona sottoposta a vincolo di conservazione allo stato attuale di tutte le parti che la compongono (case, strade, ecc) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico. Tutti gli interventi qui consentiti dovranno riportare il preventivo benessere della soprintendenza ai monumenti (Allegato L). Pertanto, la sanatoria del ripostiglio esterno su terrazzo, intervento inoltre di modifica prospettica e quindi con necessità di approvazione da parte dell'assemblea condominiale, sarebbe di difficile, se non impossibile, ottenimento e potrebbe richiedere quindi la rimozione del manufatto.

A tutto questo ci sarebbero da aggiungere le spese tecniche di progettazione, di richiesta pareri ed autorizzazioni varie, oltre ai diritti di segreteria. In assenza di altre informazioni in questa fase il costo totale può essere solo stimato, indicando una somma complessiva per la sanatoria pari ad Euro 40.000,00.

Per quanto riguarda invece l'APE e le dichiarazioni di conformità dei vari impianti, relativamente all'attività espletata, si precisa che nel fascicolo telematico e in quello comunale non sono stati rinvenuti tali documenti. Per quanto riguarda l'APE, obbligatoria dal 6 giugno 2013 (c.d. Decreto Ape) per i contratti di locazione, la stessa non è presente neanche nel contratto di locazione ultranovennale del 09/01/2019.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE® STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico lotto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1

L'appartamento intestato al Sig. **** Omissis **** è situato al piano primo di un immobile di maggiore consistenza sito in Gaeta (LT), sul lungomare Giovanni Caboto, all'angolo con Vicolo XX, via sulla quale è posto il portoncino di accesso al vano scala condominiale che conduce all'appartamento oggetto di stima. L'immobile si inserisce all'interno dell'agglomerato urbano denominato "Portosalvo" sviluppatosi tra la storica Via Indipendenza, che collegava originariamente Gaeta alla Via Appia, e Lungomare G. Caboto, l'attuale strada di ingresso a Gaeta per chi proviene da Sud. Su quest'ultima via si affaccia il fronte principale dell'edificio che può quindi godere di un'ampia visuale sull'intero Golfo di Gaeta, con il borgo medievale, il Castello angioino-aragonese, il Campanile normanno-moresco della Cattedrale dei SS. Erasmo e Marciano a far da cornice. L'area in cui è sito l'immobile, si trova infatti in posizione baricentrica tra il borgo medievale, ricco di arte e di storia, e il quartiere balneare di Gaeta, Serapo, famoso per l'ampia spiaggia e gli stabilimenti balneari, entrambi facilmente raggiungibili a piedi, grazie anche all'ampio lungomare e la presenza di piste ciclabili. La centralità dell'area, a pochi passi dal palazzo municipale e l'ufficio centrale delle poste, fa sì che l'immobile goda di tutti i comfort e servizi necessari, quali alimentari, farmacie, bar, ristoranti e persino lo storico cinema Ariston, che dal 1952 rappresenta un punto di riferimento culturale e sociale per tutto il Sud Pontino. Lo stesso edificio infatti è adibito ad attività commerciale al piano terra, con la presenza attuale di un tabacchino, due ristoranti e un bar. Il palazzo non è provvisto di un parcheggio privato ma su entrambi i lati del lungomare Caboto vi sono una serie di parcheggi a pagamento. I piani superiori dell'edificio, serviti da 3 scale condominiali, sono a destinazione residenziale. Al piano primo, con ingresso dal corpo scala posto a Nord, c'è l'appartamento dell'esecutato. Si tratta di un'unità che si sviluppa su un unico piano, dotato anche di un soppalco calpestabile, per una superficie utile complessiva, comprensiva di accessori, pari a circa 102 mq; qui trovano spazio un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio ed un soppalco ad uso zona notte. Completa l'appartamento un terrazzo ad uso esclusivo in cui è stato ricavato un secondo ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3037, Sub. 13, Categoria A3, Graffato 36-1270-4Valore di stima del bene: € 272.016,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, con riferimento ai "Valori Omi - secondo semestre 2024" per la zona di interesse e un'analisi di mercato comparando annunci di vendita di immobili simili in zona. 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. Al valore finale, sopra riportato, di 272.016,00€, andrà detratta la somma necessaria per la sanatoria e per l'eventuale demolizione delle opere esterne (oneri, opere e progettazione- quantificate in 40.000,00€).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1	113,34 mq	2.400,00 €/mq	€ 272.016,00	100,00%	€ 272.016,00
Valore di stima:					€ 272.016,00

Valore di stima: € 272.016,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40000,00	€

Valore finale di stima: € 232.016,00

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.

Santi Cosma e Damiano, li 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ianniello Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A- VERBALE DI SOPRALUOGO
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO B - VISURE CATASTALI

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO C - CONSULTAZIONE REGISTRI PARTITE CATASTALI
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - RESTITUZIONE GRAFICA RILIEVO STRUMENTALE
- ✓ Foto - ALLEGATO G - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO H - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO I - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESISTENTE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO M - MAPPE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N - VALORI OMI E RICERCA DI MERCATO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1

L'appartamento intestato al Sig. **** Omissis **** è situato al piano primo di un immobile di maggiore consistenza sito in Gaeta (LT), sul lungomare Giovanni Caboto, all'angolo con Vicolo XX, via sulla quale è posto il portoncino di accesso al vano scala condominiale che conduce all'appartamento oggetto di stima. L'immobile si inserisce all'interno dell'agglomerato urbano denominato "Portosalvo" sviluppatosi tra la storica Via Indipendenza, che collegava originariamente Gaeta alla Via Appia, e Lungomare G. Caboto, l'attuale strada di ingresso a Gaeta per chi proviene da Sud. Su quest'ultima via si affaccia il fronte principale dell'edificio che può quindi godere di un'ampia visuale sull'intero Golfo di Gaeta, con il borgo medievale, il Castello angioino-aragonese, il Campanile normanno-moresco della Cattedrale dei SS. Erasmo e Marciano a far da cornice. L'area in cui è sito l'immobile, si trova infatti in posizione baricentrica tra il borgo medievale, ricco di arte e di storia, e il quartiere balneare di Gaeta, Serapo, famoso per l'ampia spiaggia e gli stabilimenti balneari, entrambi facilmente raggiungibili a piedi, grazie anche all'ampio lungomare e la presenza di piste ciclabili. La centralità dell'area, a pochi passi dal palazzo municipale e l'ufficio centrale delle poste, fa sì che l'immobile goda di tutti i comfort e servizi necessari, quali alimentari, farmacie, bar, ristoranti e persino lo storico cinema Ariston, che dal 1952 rappresenta un punto di riferimento culturale e sociale per tutto il Sud Pontino. Lo stesso edificio infatti è adibito ad attività commerciale al piano terra, con la presenza attuale di un tabacchino, due ristoranti e un bar. Il palazzo non è provvisto di un parcheggio privato ma su entrambi i lati del lungomare Caboto vi sono una serie di parcheggi a pagamento. I piani superiori dell'edificio, serviti da 3 scale condominiali, sono a destinazione residenziale. Al piano primo, con ingresso dal corpo scala posto a Nord, c'è l'appartamento dell'esecutato. Si tratta di un'unità che si sviluppa su un unico piano, dotato anche di un soppalco calpestabile, per una superficie utile complessiva, comprensiva di accessori, pari a circa 102 mq; qui trovano spazio un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio ed un soppalco ad uso zona notte. Completa l'appartamento un terrazzo ad uso esclusivo in cui è stato ricavato un secondo ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3037, Sub. 13, Categoria A3, Graffato 36-1270-4

Destinazione urbanistica: Dallo studio delle varie cartografie dell'area in cui è sito l'immobile si è potuto accertare che l'edificio ricade in "Centro Storico - Zona A Conservazione e Risanamento" del PRG del Comune di Gaeta, approvato con D.G.R. N. 1498 del 10/10/1973 regolamentato dall'Art. 24 delle NTA (Allegato L). Inoltre, in riferimento alle Tav.A e B allegate al P.T.P.R., il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dalla Consiglio della Regione Lazio nella seduta del 21/04/2021, l'area ricade in: - Tav A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale. Le "aree di visuale" nel si riferiscono a porzioni di territorio in cui la fruizione visiva del paesaggio è considerata di particolare importanza e, pertanto, soggetta a specifiche tutele. Queste aree sono individuate per garantire la conservazione di panorami significativi e la loro fruizione pubblica. La disciplina di queste aree è definita nel PTPR, in particolare nell'articolo 50, e può includere restrizioni su nuove costruzioni o modifiche del paesaggio per preservare le visuali (Allegato L). - Tav B - Beni paesaggistici: Costa mare. L'area ricade cioè in un tratto in cui è disciplinata la tutela e valorizzazione del paesaggio costiero attraverso l'Art. 34 che stabilisce le relative azioni di conservazione, valorizzazione e ripristino. In pratica, il PTPR della costa laziale stabilisce come deve essere gestita e tutelata l'area costiera, tenendo conto dei suoi aspetti paesaggistici, ambientali e culturali (Allegato L). Dall'analisi infine della cartografica di vincolo idrogeologico notiamo che l'area non è soggetta a vincolo (Allegato L).

Prezzo base d'asta: € 232.016,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.016,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - VICOLO XX DI LUNGOMARE GIOVANNI CABOTO N.1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 3037, Sub. 13, Categoria A3, Graffato 36-1270-4	Superficie	113,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, per ciò che concerne gli ambienti interni, si trova attualmente in buono stato di conservazione e di manutenzione. Sono presenti solamente, in alcuni punti, lesioni che hanno interessato lo strato di intonaco e le fughe tra le piastrelle del rivestimento del bagno. Esternamente, al contrario, sono evidenti i segni di degrado sulle facciate dell'edificio, principalmente su quella con affaccio su Vicolo XX, con distacchi di grosse porzioni di intonaco dal paramento murario, ossidazione delle ringhiere metalliche e ammaloramento dei controtelai lignei degli infissi. Sulla principale, quella che affaccia su Lungomare Caboto, il fenomeno è meno evidente, complice probabilmente qualche recente intervento di manutenzione dello strato di tinteggiatura, ma i balconcini qui presenti e le fasce di marcapiano lasciano intravedere i segni di degrado dell'intonaco oltre all'ossidazione delle ringhiere metalliche.		
Descrizione:	L'appartamento intestato al Sig. **** Omissis **** è situato al piano primo di un immobile di maggiore consistenza sito in Gaeta (LT), sul lungomare Giovanni Caboto, all'angolo con Vicolo XX, via sulla quale è posto il portoncino di accesso al vano scala condominiale che conduce all'appartamento oggetto di stima. L'immobile si inserisce all'interno dell'agglomerato urbano denominato "Portosalvo" sviluppatosi tra la storica Via Indipendenza, che collegava originariamente Gaeta alla Via Appia, e Lungomare G. Caboto, l'attuale strada di ingresso a Gaeta per chi proviene da Sud. Su quest'ultima via si affaccia il fronte principale dell'edificio che può quindi godere di un'ampia visuale sull'intero Golfo di Gaeta, con il borgo medievale, il Castello angioino-aragonese, il Campanile normanno-moresco della Cattedrale dei SS. Erasmo e Marciano a far da cornice. L'area in cui è sito l'immobile, si trova infatti in posizione baricentrica tra il borgo medievale, ricco di arte e di storia, e il quartiere balneare di Gaeta, Serapo, famoso per l'ampia spiaggia e gli stabilimenti balneari, entrambi facilmente raggiungibili a piedi, grazie anche all'ampio lungomare e la presenza di piste ciclabili. La centralità dell'area, a pochi passi dal palazzo municipale e l'ufficio centrale delle poste, fa sì che l'immobile goda di tutti i comfort e servizi necessari, quali alimentari, farmacie, bar, ristoranti e persino lo storico cinema Ariston, che dal 1952 rappresenta un punto di riferimento culturale e sociale per tutto il Sud Pontino. Lo stesso edificio infatti è adibito ad attività commerciale al piano terra, con la presenza attuale di un tabacchino, due ristoranti e un bar. Il palazzo non è provvisto di un parcheggio privato ma su entrambi i lati del lungomare Caboto vi sono una serie di parcheggi a pagamento. I piani superiori dell'edificio, serviti da 3 scale condominiali, sono a destinazione residenziale. Al piano primo, con ingresso dal corpo scala posto a Nord, c'è l'appartamento dell'esecutato. Si tratta di un'unità che si sviluppa su un unico piano, dotato anche di un soppalco calpestabile, per una superficie utile complessiva, comprensiva di accessori, pari a circa 102 mq; qui trovano spazio un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio ed un soppalco ad uso zona notte. Completa l'appartamento un terrazzo ad uso esclusivo in cui è stato ricavato un secondo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		