

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **162/2024** del R.G.E.  
promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli ed oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

All'udienza del 16/03/2025, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email [geocastelli@libero.it](mailto:geocastelli@libero.it) PEC [mario.castelli1@geopec.it](mailto:mario.castelli1@geopec.it) Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 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) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T

Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00 (Corte Esclusiva), distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 25 Part. 878 Sub 2**, con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in Comune.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

**CONFINI**

L'appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25 Part. 878 Sub 2, oggetto di esecuzione immobiliare, confina:

Al Piano Terra con Appartamento distinto in Catasto Urbano al foglio 25 part. 878 sub 1;

Al Piano Seminterrato con Autorimesse distinte in Catasto Urbano al foglio 25 part. 878 sub 4-5-6-7-8-9 e 10);

1) A Nord con Strada Comunale Cuostile.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso (Piano Terra)	5,10 mq	5,35 mq	1,00	5,35 mq	3,00 m	Terra
Soggiorno (Piano Terra)	20,25 mq	21,62 mq	1,00	21,62 mq	3,00 m	Terra
Cucina (Piano Terra)	10,35 mq	11,35 mq	1,00	11,35 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno (Piano Terra)	3,00 mq	3,80 mq	1,00	3,80 mq	3,00 m	Terra
Bagno n. 1 (Piano Terra)	3,25 mq	3,45 mq	1,00	3,45 mq	3,00 m	Terra
Bagno n. 2 (Piano Terra)	4,60 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	3,00 m	Terra
Letto n. 1 (Piano Terra)	15,40 mq	15,85 mq	1,00	15,85 mq	3,00 m	Terra
Letto n. 2 (Piano Terra)	13,60 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	3,00 m	Terra
Balcone (Piano Terra)	38,25 mq	38,25 mq	0,25	9,56 mq	3,00 m	Terra
Terrazzo (Piano Terra)	6,80 mq	6,80 mq	0,15	1,02 mq	3,00 m	Terra
Corte Esclusiva (Piano Terra)	70,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,45 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1975 al 16/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 878, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 5,0 Rendita € 0,59 Piano TERRA
Dal 16/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 878, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,65 Piano TERRA
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 878, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano TERRA
Dal 13/08/2002 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 878, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 103,00 mq Rendita € 340,86 Piano TERRA

L'appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25 Part. 878 Sub 2, oggetto di esecuzione immobiliare, non è perfettamente corrispondente alla planimetria presente in atti registrata il 16/11/1987 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Latina, acquisite tramite portale internet in data 27 Marzo 2025. Infatti nel corso del sopralluogo del 23 Aprile 2025 si è riscontrato una piccola difformità interna, ossia una parziale demolizione di un tratto di tramezzo tra il soggiorno e la cucina, come indicato nell'elaborato grafico allegato (n. 14 Alleg. K), il quale a discrezione, se si ritiene necessario, può essere sanato con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del Decreto-legge 69/2024 cd. "Salva casa" Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge il 24 luglio 2024, n. 105 e una Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Fabbricati di Latina, per diversa distribuzione degli spazi interni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	878	2	2	A2	1	5,5	103,00 mq	340,86 €	TERRA	

## Corrispondenza catastale

Si precisa che l'appartamento, oggetto di esecuzione immobiliare, rilevato nel sopralluogo del 23 Aprile 2025, rispetto ai permessi autorizzativi rilasciati, si è riscontrato una piccola difformità interna, ossia una parziale demolizione di un tratto di tramezzo tra il soggiorno e la cucina, come indicato nell'elaborato grafico allegato (n. 14 Alleg. K), il quale a discrezione, se si ritiene necessario, può essere sanato con la presentazione di una

S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del Decreto-legge 69/2024 cd. "Salva casa" Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge il 24 luglio 2024, n. 105 e una Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Fabbricati di Latina, per diversa distribuzione degli spazi interni.

## PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

Si evidenzia per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, ubicata nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2 (Foglio 25 Part. 878 Sub 2), attualmente risulta occupata dall'esecutato e dai suoi familiari.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in discreto stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovverosia al Piano Seminterrato un ingresso pedonale e carrabile con piazzale e porticato e un Vano Scala (Scala A), che collega i vari piani.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Ubicazione** - I beni oggetto di pignoramento consistono in un'unità immobiliare (appartamento) adibito a civile abitazione ubicato al piano Terra, Scala A Interno 2 (Foglio 25 particella 878 Sub 2), con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00 con diritto alla corte e piazzale in comune.

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato nel comune di Gaeta (Lt), in Via Cuostile n. 35 con struttura portante in cemento armato con pilastrature e travi portanti, dette strutture, sono poggianti direttamente su fondazione in travi rovesce anche'sse in cemento armato, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti



nel territorio di Gaeta (Lt).

Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

**Caratteristiche interne** – La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 25 particella 878 Sub 2 (Appartamento al Piano Terra), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta un'ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo civile al piano Terra è attualmente occupato dall'esecutato e dai suoi familiari. Esso presenta allacci alla corrente elettrica e alla rete idrica.

L'appartamento è composto da un ingresso, da un soggiorno e una cucina, un disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, un balcone su due facciate, un terrazzo e un terreno esclusivo pari a mq. 70,00, il quale accede, tramite un cancelletto pedonale, direttamente su Via Cuostile; presenta una pavimentazione in ceramica con infissi in alluminio con vetro singolo e porte interne in legno ed è dislocato essenzialmente su un unico livello precisamente al piano Terra e risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

L'accesso avviene tramite il portone d'ingresso della Scala A del fabbricato (su Via Cuostile) al piano seminterrato e Vano Scala A in comune, pertanto con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo civile del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro.

Il balcone presente all'appartamento ubicato al piano Terra, è pavimentato in ceramica con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo, da cui si accede al terreno esclusivo di mq. 70,00.

**Fondazioni:** A travi rovesce in cemento armato;

**Esposizione:** L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su due lati, precisamente sul lato Est e Sud.

**Altezza Interna Utile:** Appartamento Piano Terra H.= Metri 3,00;

**Strutture Verticali:** In Cemento Armato, tamponate con mattone forato e squadrate avente uno spessore di cm. 30;

**Solai:** In latero-cemento dello spessore di cm. 20;

**Copertura:** A Solaio in Piano;

**Manto Di Copertura:** A Tetto;

**Pareti Esterne ed Interne:** Attualmente risultano intonacate e verniciate in buono discreto di manutenzione;

**Pavimentazione interna:** Mattonelle in ceramica di discreta qualità;

**Infissi Esterni:** In alluminio a vetro singolo, con la presenza di avvolgibili in plastica di discreta manutenzione;

**Infissi Interni:** In Legno;

**Volte:** Solaio di interpiano in latero-cemento;

**Scale:** Presenti.

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** Impianto elettrico in sottotraccia presente ma non funzionante in quanto risulta disabilitato e non allacciato, impianto idrico presente ma non funzionante in quanto risulta disabilitato e non allacciato. Non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati trovati certificati di conformità degli impianti.

**Terreno esclusivo:** Presente esteso mq. 70,00.

**Posto auto:** Non Presente, ma esiste un largario condominiale.

**Soffitta, cantina o simili:** Non Presente.

**Dotazioni condominiali:** Presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, ossia dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Gaeta (Lt) per la zona periferica, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici nette per le tipologie di fabbricati residenziali, adibiti ad

Abitazione di Tipo civile (Abitazione - A/2), con uno stato conservativo sufficiente riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 6,3 €/mq ad un valore massimo pari a 7,9 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato ubicata in una zona semi-centrale e in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 6,3 €/mq. Pertanto si ha: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO RESIDENZIALE = 6,3 €/m<sup>2</sup> x 87,00 m<sup>2</sup> = 548,10 €. In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto Unico - Bene n. 1), è pari a 548,10 €.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1975 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Di Macco	13/05/1975	89632	16463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	11/06/1975	6976	6148
		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 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il 13/06/2012

Reg. gen. 13425 - Reg. part. 1386

Quota: 1/1

Importo: € 209.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.500,00

Percentuale interessi: 6,70 %

Rogante: Notaio De Carolis Vincenzo

Data: 07/06/2012

N° repertorio: 32633

N° raccolta: 16823

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 16/12/2024

Reg. gen. 31744 - Reg. part. 24537

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito ad Abitazione di tipo civile (Appartamento - A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35, Scala A Interno 2 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25 Part. 878 Sub 2, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

In merito alla regolarità urbanistica la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito ad Abitazione di tipo civile (Appartamento - A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35, Scala A Interno 2 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25 Part. 878 Sub 2, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare,

è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi edilizi e precisamente:

- 1) Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Gaeta (Lt) n. 508 in data 25 Settembre 1972;
- 2) Autorizzazione per la installazione di n. 2 pannelli divisorii sul balcone dell'appartamento, rilasciato dal Comune di Gaeta (Lt) in data 23 Aprile 1990 Prot. n. 9254.

Si precisa che l'appartamento, oggetto di esecuzione immobiliare, rilevato nel sopralluogo del 23 Aprile 2025, rispetto ai permessi autorizzativi rilasciati, si è riscontrato una piccola difformità interna, ossia una parziale demolizione di un tratto di tramezzo tra il soggiorno e la cucina, come indicato nell'elaborato grafico allegato (n. 14 Alleg. K), il quale a discrezione, se si ritiene necessario, può essere sanato con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del Decreto-legge 69/2024 cd. "Salva casa" Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge il 24 luglio 2024, n. 105 e una Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Fabbricati di Latina, per diversa distribuzione degli spazi interni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato l'unità immobiliare, facente parte del fabbricato e relativa pertinenza, per la sua particolare posizione ubicativa, ubicato in zona semi-centrale del Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Scala A, Interno 2, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita solamente da un appartamento ubicato al Piano Terra Scala A Interno 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T  
Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00 (Corte Esclusiva), distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 25 Part. 878 Sub 2**, con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in Comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 878, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 232.762,50  
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Gaeta (Lt) per la zona semi-centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le

tipologie di porzioni di fabbricati residenziali (A/2 - Appartamento), con uno stato conservativo ottimale riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 2.500,00 €/mq ad un valore massimo pari a 2.900,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad Abitazione di tipo civile al piano Terra in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo, pari a 2.500,00 €/mq, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10%, ottenendosi in tal caso:  $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 2.500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 2.250,00 \text{ €/m}^2$ . In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto Unico- Bene n. 1), è pari ad 2.250,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Gaeta (LT) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T	103,45 mq	2.250,00 €/mq	€ 232.762,50	100,00%	€ 232.762,50
A detrarre le Spese per la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del Decreto-legge 69/2024 cd. "Salva casa" Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge il 24 luglio 2024, n. 105 e una Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Fabbricati di Latina, per diversa distribuzione degli spazi interni.					€ 2.762,50
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 230.000,00</b>

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.

Castelnuovo Parano, li 17/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Castelli Mario

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A Lettera di Avviso Sopralluogo del 7 Aprile 2025
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato A-1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 23 Aprile 2025
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato B - Planimetria Scala 1-2000 Foglio 25 Part. 878 del 27 Marzo 2025
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato B -1 Elaborato Planimetrico Foglio 25 Part. 878
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato B -2 Elenco Subalterni Foglio 25 Part. 878
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Allegato C - Planimetria Interna APPARTAMENTO Foglio 25 Part. 878 Sub 2 del 27-03-2025
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Allegato D- Visura Storica APPARTAMENTO Foglio 25 Part. 878 Sub 2 del 27 Marzo 2025
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Allegato E Visura Ipotecaria Elenco Formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21-05-2025
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato E-1 Nota n. 1 Ipoteca Volontaria del 13 Giugno 2012- 21-Maggio 2025
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Allegato E-2 Nota n. 2 Pignoramento immobile del 16-12-2024 -21-Maggio 2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato F Contratto di Mutuo del 7 Giugno 2012
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Allegato G - Atto di Acquisto del 13 Maggio 1975
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Allegato H - Autorizzazione Comune di Gaeta del 23 Aprile 1990- Pannelli e Sopraelevazione muro
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato K Elaborato Grafico in Scala 1 - 100
- ✓ N° 15 Foto - Alleg. I -Esec. Imm. 162-2024- Documentazione. Fotografica n. 14 Foto del 23 Aprile 2025
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elenco Allegati. Esecuzione Immobiliare n. 162-2024

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gaeta (LT) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T  
Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00 (Corte Esclusiva), distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 25 Part. 878 Sub 2**, con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in Comune.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 25, Part. 878, Sub. 2**, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito ad Abitazione di tipo civile (Appartamento - A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35, Scala A Interno 2 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25 Part. 878 Sub 2, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Via Cuostile n. 35, scala A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - <b>Fg. 25, Part. 878, Sub. 2,</b> Zc. 2, Categoria A2	Superficie	103,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in discreto stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Gaeta (Lt) in Via Cuostile n. 35 Piano Terra Scala A Interno 2, con terreno esclusivo pari a Mq. 70,00 (Corte Esclusiva), distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al <b>Foglio 25 Part. 878 Sub 2</b> , con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il 13/06/2012

Reg. gen. 13425 - Reg. part. 1386

Quota: 1/1

Importo: € 209.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.500,00

Percentuale interessi: 6,70 %

Rogante: Notaio De Carolis Vincenzo

Data: 07/06/2012

N° repertorio: 32633

N° raccolta: 16823

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 16/12/2024

Reg. gen. 31744 - Reg. part. 24537

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura