

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fiormonte Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.998,00 | 14 |

All'udienza del 16/06/2024, il sottoscritto Ing. Fiormonte Patrizia, con studio in Viale Decorato, 148 - 03030 - Piedimonte San Germano (FR), email fiormonte.p@gmail.com, PEC patrizia.fiormonte@ingpec.eu, Tel. 349 1276768, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3

Locale sottotetto adibito a deposito, identificato al Catasto al Foglio 34 part. 90 sub.48, posto all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione denominato "Palazzo Rosso" per via delle facciate rivestite con mattoncini rossi, costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto, sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), in via Frosinone n. 4. L'accesso al locale sottotetto avviene attraverso il vano scala interno comune al fabbricato.

Il sottotetto presenta una forma di tipo rettangolare di dimensioni 26,5x10 mt per una superficie catastale di 69 mq, con copertura a padiglione in legno lamellare a vista; l'altezza minima è pari a 0 cm lungo il perimetro esterno mentre risulta massima in corrispondenza del colmo centrale e pari a 220 cm. Si presenta come unico ambiente, privo di tramezzature interne e in stato parzialmente rifinito: le pareti non risultano intonacate e la pavimentazione è a massetto, senza le piastrellature. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco e mattoncini rossi a faccia vista; la copertura è in legno lamellare, con sovrastanti tegole. Esso confina: a nord-est con via Frosinone (part. 446), con aree scoperte a nord-ovest (part. 89 sub. 8) e a sud-ovest (part. 90 sub. 55 e 57), a sud-est confina con altro locale sottotetto individuato al catasto al Foglio 34 part. 90 sub. 47.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3

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 **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

**** Omissis **** (Usufrutto 1/1) - regime di separazione dei beni

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1) - regime: bene personale

CONFINI

L'immobile confina:

- lato sud-est con altro sottotetto adibito a deposito identificato catastalmente al Foglio 34 part. 90 sub 47;
- lato nord-est con via Frosinone (part. 446);
- lato nord-ovest con il Foglio 34 part. 89 sub 8 (area scoperta);
- lato sud-ovest con il Foglio 34 part. 90 sub 55 e 57 (area scoperta).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito | 76,00 mq | 101,00 mq | 0,33 | 33,33 mq | 1,85 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 33,33 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 33,33 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta oggetto di esecuzione è di limitata altezza: in particolare altezza minima utile pari a 1.5 m, mentre l'altezza massima al colmo è di 2.2 mt. Precisa il CTU che la stessa unità immobiliare rappresentata nella planimetria catastale rilasciata dall'ufficio in data 15/07/2024 n. T370090 non è delimitata da nessun elemento divisorio dalla restante porzione di sottotetto (di altezza da mt 0.00 a mt 1.50). Quanto innanzi riportato è meglio riportato nell'allegata documentazione fotografica. Questo particolare ha spinto il CTU ad utilizzare per il calcolo della superficie commerciale una superficie lorda convenzionale, ipotizzando la superficie lorda pari a mq 101: sup. utile mq 76 x 1.33 (coeff. delle pertinenze).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 12/03/2010 al 03/06/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Superficie catastale 70 mq Rendita € 49,89 Piano 3 |
| Dal 03/06/2010 al 10/02/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Superficie catastale 70 mq Rendita € 49,89 Piano 3 |
| Dal 10/02/2015 al 30/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Superficie catastale 70 mq Rendita € 49,89 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 34 | 90 | 48 | 2 | C2 | 1 | 69 | 70 mq | 49,89 € | 3 | |

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'u.i. risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, sebbene solo parzialmente rifinito: le pareti laterali internamente sono prive di intonaco, il pavimento si presenta a massetto senza pavimentazione. Essendo il locale sottotetto a destinazione deposito non necessita di riscaldamento, infatti questo risulta assente; mentre l'impianto elettrico è costituito da un unico punto luce per garantire l'illuminazione minima. Per cui si può affermare che tale locale sottotetto, adibito a deposito, non è dotato di impianti.

PARTI COMUNI

Al locale sottotetto si accede tramite un vano scala comune (in catasto al Foglio 34 part. 90 sub 33, bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta con prot. n. 49058 del 23/09/2024, l'u.i. oggetto di esecuzione non risulta gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi rovesce in c.a. (dato rilevato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate al Comune);

Esposizione: l'u.i. oggetto di esecuzione presenta un lato esposto a nord-est, uno esposto a nord-ovest e il terzo esposto a sud-est;

Altezza interna utile del locale sottotetto: l'altezza media utile interna è pari a 1,85 mt (altezza massima 2.20 mt, altezza minima 1.5 mt)

Str. verticali: struttura portante in c.a. con tamponature in laterizio;

Solai: solaio di calpestio in latero cemento;

Copertura: Travi in legno lamellare con sovrastante tavolato;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne ed interne del locale sottotetto: tamponature perimetrali di compagno rifinite esternamente con intonaco e mattoncini rossi ed internamente non rifinite; il locale sottotetto non presenta tramezzature interne;

Pavimentazione interna: massetto in cls;

Infissi esterni ed interni: assenti. E' presente solo la porta interna di accesso dal vano scala in alluminio;

Volte: assenti;

Scale: scala interna di accesso comune al locale sottotetto in latero cemento, con rivestimento in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto termico assente (in quanto locale deposito che non necessita di riscaldamento); impianto idrico: presenza di serbatoi di accumulo di acqua a servizio delle u.i. sottostanti; impianto elettrico: presenza di un unico punto luce. Pertanto si può affermare che tale locale adibito a deposito non è dotato di impianti.

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'u.i. in oggetto è attualmente utilizzata come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/2001 al 03/06/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Sica Salvatore | 28/12/2001 | 100988 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 02/01/2002 | 5 | 3 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 03/06/2010 al 10/02/2015 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Daniela Arnesi | 03/06/2010 | 9431 | 3341 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Latina | 09/06/2010 | 15299 | 9033 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/02/2015 al 27/11/2024 | **** Omissis **** | Formia | 08/06/2010 | 2203 | |
| | | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Vitolo Giovanni | 10/02/2015 | 7369 | 2532 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 24/02/2015 | 3730 | 2837 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo ipotecario
Iscritto a Latina il 21/02/2007
Reg. gen. 7842 - Reg. part. 3098
Quota: 1/1
Importo: € 100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 22/04/2024
Reg. gen. 10381 - Reg. part. 8148
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Dalla documentazione notarile non si evince l'iscrizione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione mutuo ipotecario
Iscritto a Latina il 21/02/2007, Reg. gen. 7842 - Reg. part. 3098, a favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 34 part. 90), secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973, ricade in "Zona Industriale", zona B, sottozona B1 (art. 25 NTA lett. a).

L'area risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 art. 134 comma 1 lett. a. Ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani", normata dall'art. 28 delle NTA del vigente PTPR.

Non risulta essere stata percorsa dal fuoco, non risulta gravata da usi civili e non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico.

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 civili. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1940.

La documentazione acquisita presso il settore tecnico del Comune di Gaeta, nel corso dell'accesso agli atti compiuto il 22.10.2024, previa formale richiesta, è costituita dai seguenti atti, relativi all'intero immobile:

- DIA n. 109, prot. 26417 del 07/07/2005: lavori di manutenzione straordinaria per interventi di adeguamento sismico e abbattimento barriere architettoniche.
- Integrazione alla DIA n. 109, prot. 30834 del 04/08/2005: l'intervento per la realizzazione del locale interrato destinato a parcheggi pertinenziali previsto precedentemente nella DIA n. 109 prot. 26417 è stato totalmente rimosso;
- Integrazione alla DIA n. 109, prot. 49074 del 15/10/2007: aggiornamento di quote e misure, nonché piccoli spostamenti di tramezzature interne;
- Integrazione alla DIA n. 109, prot. 60557 del 24/12/2007: opere per la tutela della pubblica e privata incolumità (sostituzione della copertura esistente ammalorata con nuova copertura in legno lamellare).
- DIA n. 131, prot. 27642 del 2009;
- DIA n. 197, prot. 50192 del 19/11/2009: lavori di sistemazione della recinzione e modifiche distributive interne;
- Permesso Di Costruire n.16 del 19/01/2010 (prot. Gen. n. 18);
- Autorizzazione a Costruire Genio Civile pos. n. 10554 del 05/11/2007 rilasciato dalla Regione Lazio "Area Genio Civile Latina".
- Richiesta di Certificato di agibilità del 11/05/2010 prot. n. 23188, la cui pratica non fu al tempo portata a termine (tra la documentazione visionata dal sottoscritto con l'accesso agli atti e da una ricerca agli atti da parte dello stesso Comune in seguito a richiesta del Giudice non si evince il rilascio del Certificato di Agibilità).
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) effettuata dal sottoscritto con protocollo n. 0025515/2025 del 15/05/2025 con la quale si certifica l'agibilità del locale deposito.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla documentazione di cui il sottoscritto ha preso visione durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata riscontrata una sostanziale conformità con la

situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo compiuto dal sottoscritto in data 19.07.2024.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,14

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 59,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare foglio 34, particella 90 sub 48 sono:

- 5,930 millesimi Tabella A: Spese Generali
- 24,680 millesimi Tabella B: Spese Scala B
- 26,730 millesimi Tabella C: Spese Ascensore Scala B

Come da comunicazione da parte dell'Amministratore di Condominio (vedi ALL.13) "Alla data odierna non si segnalano liti attive e/o passive nelle quali sia coinvolto il condominio, tantomeno delibere assembleari relative all'approvazione di lavori di manutenzione straordinaria."

La quota annua da versare per l'unità immobiliare in oggetto è di € 66,14 (dal 01/07/2024 al 30/06/2025), suddivisa in 3 rate da 22,05 €. Avendo il titolare dell'immobile un credito di 6,98 € (vedi Estratto conto condominio nell'ALL.13) e non avendo provveduto a saldare nessuna delle tre rate, alla data odierna risulta una situazione debitoria pari ad € 59,16 per la gestione ordinaria 2024/2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3
Locale sottotetto adibito a deposito, identificato al Catasto al Foglio 34 part. 90 sub.48, posto all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione denominato "Palazzo Rosso" per via delle facciate rivestite con mattoncini rossi, costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto, sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), in via Frosinone n. 4. L'accesso al locale sottotetto avviene attraverso il vano scala interno comune al fabbricato. Il sottotetto presenta una forma di tipo rettangolare di dimensioni 26,5x10 mt per una superficie catastale di 69 mq, con copertura a padiglione in legno lamellare a vista; l'altezza minima è pari a 0 cm lungo il perimetro esterno mentre risulta massima in corrispondenza del colmo centrale e pari a 220 cm. Si presenta come unico ambiente, privo di tramezzature interne e in stato parzialmente rifinito: le pareti non risultano intonacate e la pavimentazione è a massetto, senza le piastrellature. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco e mattoncini rossi a faccia vista; la copertura è in legno lamellare, con sovrastanti tegole. Esso confina: a nord-est con via Frosinone (part. 446), con aree scoperte a nord-ovest (part. 89 sub. 8) e a sud-ovest (part. 90 sub. 55 e 57), a sud-est confina con altro locale sottotetto individuato al catasto al Foglio 34 part. 90 sub. 47. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.998,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Deposito Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3 | 33,33 mq | 600,00 €/mq | € 19.998,00 | 100,00% | € 19.998,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 19.998,00 |

Valore di stima: € 19.998,00

Valore finale di stima: € 19.998,00

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.

Piedimonte San Germano, li 03/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fiormonte Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Titoli edilizi
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Elaborato grafico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Oneri Condominiali
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3

Locale sottotetto adibito a deposito, identificato al Catasto al Foglio 34 part. 90 sub.48, posto all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione denominato "Palazzo Rosso" per via delle facciate rivestite con mattoncini rossi, costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto, sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), in via Frosinone n. 4. L'accesso al locale sottotetto avviene attraverso il vano scala interno comune al fabbricato. Il sottotetto presenta una forma di tipo rettangolare di dimensioni 26,5x10 mt per una superficie catastale di 69 mq, con copertura a padiglione in legno lamellare a vista; l'altezza minima è pari a 0 cm lungo il perimetro esterno mentre risulta massima in corrispondenza del colmo centrale e pari a 220 cm. Si presenta come unico ambiente, privo di tramezzature interne e in stato parzialmente rifinito: le pareti non risultano intonacate e la pavimentazione è a massetto, senza le piastrellature. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco e mattoncini rossi a faccia vista; la copertura è in legno lamellare, con sovrastanti tegole. Esso confina: a nord-est con via Frosinone (part. 446), con aree scoperte a nord-ovest (part. 89 sub. 8) e a sud-ovest (part. 90 sub. 55 e 57), a sud-est confina con altro locale sottotetto individuato al catasto al Foglio 34 part. 90 sub. 47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 34 part. 90), secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973, ricade in "Zona Industriale", zona B, sottozona B1 (art. 25 NTA lett. a). L'area risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 art. 134 comma 1 lett. a. Ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani", normata dall'art. 28 delle NTA del vigente PTPR. Non risulta essere stata percorsa dal fuoco, non risulta gravata da usi civili e non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 19.998,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.998,00

| Bene N° 1 - Deposito | | | |
|--|---|------------|------------|
| Ubicazione: | Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Usufrutto Nuda proprietà | Quota | 1/1 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 33,33 mq |
| Stato conservativo: | Alla data del sopralluogo l'u.i. risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, sebbene solo parzialmente rifinito: le pareti laterali internamente sono prive di intonaco, il pavimento si presenta a massetto senza pavimentazione. Essendo il locale sottotetto a destinazione deposito non necessità di riscaldamento, infatti questo risulta assente; mentre l'impianto elettrico è costituito da un unico punto luce per garantire l'illuminazione minima. Per cui si può affermare che tale locale sottotetto, adibito a deposito, non è dotato di impianti. | | |
| Descrizione: | Locale sottotetto adibito a deposito, identificato al Catasto al Foglio 34 part. 90 sub.48, posto all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione denominato "Palazzo Rosso" per via delle facciate rivestite con mattoncini rossi, costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto, sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), in via Frosinone n. 4. L'accesso al locale sottotetto avviene attraverso il vano scala interno comune al fabbricato. Il sottotetto presenta una forma di tipo rettangolare di dimensioni 26,5x10 mt per una superficie catastale di 69 mq, con copertura a padiglione in legno lamellare a vista; l'altezza minima è pari a 0 cm lungo il perimetro esterno mentre risulta massima in corrispondenza del colmo centrale e pari a 220 cm. Si presenta come unico ambiente, privo di tramezzature interne e in stato parzialmente rifinito: le pareti non risultano intonacate e la pavimentazione è a massetto, senza le piastrelature. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco e mattoncini rossi a faccia vista; la copertura è in legno lamellare, con sovrastanti tegole. Esso confina: a nord-est con via Frosinone (part. 446), con aree scoperte a nord-ovest (part. 89 sub. 8) e a sud-ovest (part. 90 sub. 55 e 57), a sud-est confina con altro locale sottotetto individuato al catasto al Foglio 34 part. 90 sub. 47. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |