

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E.

promossa da

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

\*\*\*\* *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 .....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 7  |
| Parti Comuni .....   | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7  |
| Stato di occupazione.....  | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 10 |
| Normativa urbanistica .....  | 11 |
| Regolarità edilizia .....  | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 320.001,25</b> .....        | 17 |

## INCARICO

---

All'udienza del 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email [cdstudiotecnico@libero.it](mailto:cdstudiotecnico@libero.it), PEC [giuseppina.carella@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.carella@archiworldpec.it), Tel. 3663282841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Gaeta (LT) - VIA ARZANO SNC (Coord. Geografiche: 41°14'16.1"N 13°33'11.8"E)

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è distante circa 2,5 km dal centro urbano del comune di Gaeta. Gli immobili sono distinti in: NCEU al Fog. 11 p.lla 437 sub 30 costituito da una porzione di capannone adibito ad attività commerciale; sub 29 corrispondente ad una tettoia con corte; dal sub 31 che è un soppalco. Il capannone ad uso commerciale ha una superficie netta di circa 115,35 mq, altezza interna di circa 5,00 m, ed è costituito da un ambiente unico con un bagno ed una cella frigorifera, con accesso dal piazzale del sub 11 di altra proprietà. Il soppalco ha una superficie interna di circa 65,09 mq ha un'altezza interna di circa di 2,34 m utilizzato impropriamente ad abitazione è accessibile da una porta del capannone e dal vano scala distinto con il sub 25.

La tettoia realizzata senza titolo, ha una superficie di circa 239,00 mq, altezza media interna di circa 3,30 m è costituito da una struttura precaria in ferro e legno, con un piazzale antistante di superficie di circa 1426 mq.

Il piazzale è accessibile attraverso la corte della p.lla del sub 11, sul quale risultano delle servitù di passaggio a favore di altri fondi.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di dimensioni più ampie che è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 29 del 13/06/1987 in variante alla Concessione Edilizia n° 43 del 7/11/1984.

L'immobile ricade nell'ambito del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino e per il quale stato rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto con destinazione ad officina meccanica e stabilimento per la produzione di pezzi per veicoli.

Agli atti del Comune è presente una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 per il cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione del soppalco.

Il capannone, il soppalco e la corte su cui insiste la tettoia sono stati definiti a seguito di un frazionamento catastale, agli atti del Comune non è stato riscontrato alcun titolo edilizio per il frazionamento immobiliare. Successivamente al frazionamento è stato stipulato l'atto di divisione con l'attribuzione della proprietà. L'immobile oggetto dell'esecuzione se bene individuato catastalmente, ai fini della vendibilità viene considerato come una "quota" proporzionale dell'intero fabbricato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Gaeta (LT) - VIA ARZANO SNC

## 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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Uso 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Uso 1/1)

## CONFINI

---

Il capannone distinto con il sub 30 confina con due lati con il sub 11, un lato con il sub 14 e per due lati con il sub 13, il soppalco distinto con il sub 31 confina per un lato con il sub 11, un lato con il sub 30 (ex sub 12), un lato con il sub 13. Il piazzale con il soprastante magazzino distinto con il sub 31 confina con il sub 11, con il sub 13 e con il sub 27.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi                                       | 115,35 mq        | 131,34 mq        | 1            | 131,34 mq                | 5,00 m   | Terra |
| Soppalco praticabile                         | 65,09 mq         | 86,61 mq         | 0,33         | 28,58 mq                 | 2,34 m   | 1     |
| Cortile                                      | 68,30 mq         | 68,30 mq         | 0,9          | 61,47 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Magazzino                                    | 239,00 mq        | 248,00 mq        | 0,25         | 49,60 mq                 | 3,30 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>270,99 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>270,99 mq</b>         |          |       |

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per il cortile/piazzale si è tenuto conto di una ulteriore riduzione per l'incidenza delle servitù.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 21/07/1984 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 328<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.00.21<br>Reddito dominicale € 0,10<br>Reddito agrario € 0,03  |
| Dal 21/07/1984 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 329<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.00.10<br>Reddito dominicale € 0,05<br>Reddito agrario € 0,02  |
| Dal 21/07/1984 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 331<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.00.84<br>Reddito dominicale € 0,41<br>Reddito agrario € 0,13  |
| Dal 21/07/1984 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 330<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.00.10<br>Reddito dominicale € 0,05<br>Reddito agrario € 0,02  |
| Dal 21/07/1984 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 323<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.23.00<br>Reddito dominicale € 11,28<br>Reddito agrario € 3,56 |
| Dal 26/02/1986 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 50<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.48.75<br>Reddito dominicale € 23,92<br>Reddito agrario € 7,55  |
| Dal 26/02/1986 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 325<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.02.64<br>Reddito dominicale € 1,30<br>Reddito agrario € 0,41  |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/06/2000 al 06/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 324<br>Qualità Carrubeto<br>Cl.22<br>Superficie (ha are ca) 00.21.50<br>Reddito dominicale € 10,55<br>Reddito agrario € 3,33 |
| Dal 06/10/2003 al 10/08/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437<br>Categoria EU   |
| Dal 10/08/2004 al 05/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 526<br>Rendita € 4.319,33<br>Piano T   |
| Dal 05/08/2005 al 27/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437, Sub. 12<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 129<br>Rendita € 1.059,30<br>Piano T  |
| Dal 27/07/2023 al 18/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437, Sub. 31, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 87 mq<br>Rendita € 317,62<br>Piano 1    |
| Dal 27/07/2023 al 18/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437, Sub. 30, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 127<br>Superficie catastale 127 mq<br>Rendita € 1.042,88<br>Piano T    |
| Dal 27/07/2023 al 18/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 437, Sub. 29, Zc. 2<br>Categoria C2<br>Cl.4, Cons. 248<br>Superficie catastale 391 mq<br>Rendita € 307,40<br>Piano T      |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile oggetto di pignoramento è distinto in NCEU al Fog.11 Part. 437, Sub. 12, con il docfa corrispondono alle particelle distinte in Fg. 11, Part. 437, Sub. 29, Fg. 11, Part. 437, Sub. 30, Fg. 11, Part. 437, Sub. 31.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                     |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |  |

|  |    |     |    |   |    |   |        | e      |           |   |  |
|--|----|-----|----|---|----|---|--------|--------|-----------|---|--|
|  | 11 | 437 | 29 | 2 | C2 | 4 | 248    | 391 mq | 307,4 €   | T |  |
|  | 11 | 437 | 30 | 2 | C1 | 3 | 127    | 127 mq | 1042,88 € | T |  |
|  | 11 | 437 | 31 | 2 | A2 | 4 | 3 vani | 87 mq  | 317,62 €  | 1 |  |

### **Corrispondenza catastale**

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

Per la corrispondenza catastale si è provveduto all'inserimento in mappa del deposito e dei box insistenti sulla corte distinta con il sub 12 e alla successiva redazione dei docfa.

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rilevano delle piccole lesioni sulle pareti interne del capannone.

### **PARTI COMUNI**

Dall'atto del notaio Scalabrini Fabrizia Rg 552, RP 459 del 11/01/2011 trascritto a Latina, risulta che il bene comune non censibile agli immobili distinti con il sub 12 è il vano scala distinto con il sub 25 e il sub 26 (corte).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'atto del notaio Scalabrini Fabrizia Rg 552, RP 459 del 11/01/2011 trascritto a Latina, risulta a favore di tutti i sub della p.lla 437 ed a carico del sub 29 (ex sub 12) una servitù di attingimento di acqua dal pozzo ubicato sul sub 29 (ex sub 12), con facoltà per i proprietari dei fondi dominanti di apporre tubature e condotte, di ispezionarle e mantenerle; servitù di passaggio al fine di raggiungere il pozzo a carico dei sub 11 e 12 ed a favore del sub 28; servitù di passaggio con ogni mezzo a carico del sub 11 e 12 ed a favore del sub 13,27,28; a carico del sub 11 ed a favore del sub 12; a carico dei sub 11,12,27 ed a favore del sub 28; a carico dei sub 11 e 12 ed a favore del sub 27.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Nord, nord-ovest;  
 Altezza interna utile: capannone altezza circa 5,00 - soppalco altezza circa 2,30;  
 Pareti esterne: intonaco e moduli in cls colorato;  
 Pareti interne: intonacate, bagni con rivestimenti in ceramica;  
 Pavimentazione interna: pavimento in ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, porte tamburate;  
Scale: in cls rivestite in marmo;

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il capannone è occupato da terzi con contratto;  
il soppalco è occupato dall'esecutata;  
il piazzale ed il magazzino è occupato da terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/12/1981 al 24/10/2005 | **** Omissis **** | <b>Compreavendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Fuccillo Guido        | 18/12/1981  | 10889                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina                | 05/01/1982  | 46                   | 42                 |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 18/11/1983 al 24/10/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Schettino Antonio     | 18/11/1983  | 11010                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina                | 14/12/1983  | 17793                | 14906              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 26/06/2000 al 24/10/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Massimo De Prisco     | 26/06/2000  | 15566                |                    |

|                              |                   |  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina   | 18/07/2000  | 14157                | 9271               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 24/10/2005 al 23/12/2010 | **** Omissis **** | <b>Atto di divisione</b>                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | De Prisco Massimo                              | 24/10/2005  | 22587                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina   | 15/11/2005  | 37492                | 18303              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 23/12/2010 al 23/12/2010 | **** Omissis **** | <b>Atto per accettazione tacita di eredità</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Scalabrini Fabrizia                            | 23/12/2010  | 128                  | 108                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina   | 11/01/2011  | 551                  | 458                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 23/12/2010 al 11/03/2023 | **** Omissis **** | <b>Atto di divisione-compravendite</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Scalabrini Fabrizia                            | 23/12/2010  | 128                  | 108                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Latina   | 11/01/2011  | 552                  | 459                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/03/2010, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 21/05/2010  
Reg. gen. 13637 - Reg. part. 3266  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Interessi: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 5,11 %  
Rogante: Scalabrini Fabrizia  
Data: 19/05/2010  
N° repertorio: 24  
N° raccolta: 19  
Note: L'esecutato è terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/12/2012  
Reg. gen. 26984 - Reg. part. 2921  
Quota: 1/1  
Importo: € 11.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.704,87  
Spese: € 1.378,54  
Interessi: € 2.416,59  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 13/03/2012  
N° repertorio: 1038  
N° raccolta: 2012

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 18/10/2022

Reg. gen. 27298 - Reg. part. 20401

Quota: 11

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

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

Note: Il pignoramento nei confronti del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è per il diritto di nuda proprietà e nei confronti della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta risulta che il terreno ricade in "Zona industriale". Rientra nella zonizzazione della nuova variante al Piano Regolatore del Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino in zona "D5", destinata a nuovi insediamenti di attività produttive, artigianali, di deposito e movimentazione portuale. La particella n° 437 al fog. n° 11 è soggetta al vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico ed è in zona "Paesaggio Agrario di Continuità" e "Area di Visuale" del PTPR. Altri dettagli sono riportati nel certificato allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 43 del 7/11/1984 e successiva Variante n° 29 del 13/06/1987.

L'immobile ricade nell'ambito del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino e per il quale stato rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto con destinazione ad officina meccanica e stabilimento per la produzione di pezzi per veicoli.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato. Agli atti del Comune con prot. n° 7410 del 01/03/1995 (Istanza n 992/C) è stata presentata da parte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 per il cambio di destinazione d'uso.

Dai disegni allegati alla variante della concessione edilizia risulta che il fabbricato è di tre piani, il piano terra a destinazione officina con spogliatoi e bagni, il primo piano con destinazione ad uffici vendita, esposizione ed uffici amministrativi, il secondo piano un alloggio per il custode.

Nei disegni allegati al condono datati 01/02/1999 risulta il corpo principale del piano terra di cui l'immobile in oggetto è parte, come unico ambiente con il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale e la realizzazione di un soppalco ad uso commerciale.

In data 05/08/2005, successivamente alla data di presentazione del condono, il fabbricato ed il piazzale viene frazionato catastalmente in diversi subalterni.

A seguito del frazionamento è stato stipulato l'atto di divisione del notaio Scalabrini Fabrizia rep. 128 (trascritto in Conservatoria in data 11/01/2011 reg. part. 459) gli immobili e il piazzale vengono assegnati agli eredi del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'immobile distinto con il sub 12 viene assegnato agli esecutati.

Al momento del sopralluogo e rispetto al disegno allegato al condono si è riscontrato che il piano terra è stato frazionato in più unità immobiliari e agli atti del Comune non è stato riscontrato alcun titolo edilizio.

La documentazione per verificare la condonabilità degli abusi agli atti del Comune è incompleta ed occorre l'acquisizione preventivamente il nulla osta del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino, il nulla osta del vincolo paesaggistico, idrogeologico, sismico.

In sintesi per l'immobile si evidenzia che:

- risulta frazionato solo catastalmente, senza la richiesta di un titolo edilizio, a cui è seguito un atto di divisione con collazione del notaio Scalabrini Fabrizia rep. 128 (trascritto in Conservatoria in data 11/01/2011 reg. part. 459) con l'attribuzione della proprietà agli esecutati;
- è parte di un immobile più ampio per il quale risulta agli atti del Comune di Gaeta una domanda di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione di un soppalco;
- ricade all'interno dell'area di competenza del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino.

Si segnala che in merito alla richiesta di informazioni fatte al Consorzio (allegato 1) è emerso che l'Ente non ha ricevuto richiesta di nulla osta vincolante per la sanatoria degli abusi edilizi (allegato 2).

L'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, ha risposto in merito a:

- 1) se l'intero immobile è suscettibile ad essere sanato nella sua interezza, in coerenza con il disegno allegato alla domanda di condono (per valutare il ripristino dello stato dei luoghi);
- 2) se l'immobile è suscettibile ad essere sanato per singola istanza senza il frazionamento immobiliare che potrebbe essere successivo all'avvenuto rilascio del condono;
- 3) se l'immobile è suscettibile ad essere sanato solo previo rilascio di frazionamento immobiliare con l'art. 36 del DPR 380/01;
- 4) Se il nullaosta da parte del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino è vincolante al rilascio del condono edilizio.

Il Comune ha risposto negativamente per i punto 1 e 2 mentre per gli abusi effettuati successivamente alla presentazione dell'istanza di condono afferma che non è possibile ottenere la sanatoria. Questo ultimo punto è riferito al frazionamento immobiliare e alla destinazione ad abitazione del soppalco. Infine dichiara che per una valutazione globale sulla sanabilità dell'immobile occorre acquisire il nulla osta del Consorzio Sud Pontino, del vincolo paesaggistico, idrogeologico e sismico e che ad oggi non è possibile.

Emerge che il frazionamento immobiliare con cui è stato individuato l'immobile è senza titolo; è stato seguito l'atto di attribuzione della proprietà dell'immobile solo dall'individuazione catastale e pertanto ai fini della vendibilità viene considerato come una "quota" proporzionale dell'intero fabbricato, anche sulla base delle indicazioni del Comune che non può esprimere una valutazione sia sulla condonabilità dell'immobile (del condono in essere) e non considera possibile la sanatoria del frazionamento immobiliare e del cambio di destinazione d'uso come ad oggi. Con tali presupposti si è proceduto con il calcolo del valore dell'immobile con il valore d'uso corrisponde al beneficio prodotto dal bene come conseguenza del suo utilizzo.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Gaeta (LT) - VIA ARZANO SNC

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è distante circa 2,5 km dal centro urbano del comune di Gaeta. Gli immobili sono distinti in: NCEU al Fog. 11 p.lla 437 sub 30 costituito da una porzione di capannone adibito ad attività commerciale; sub 29 corrispondente ad una tettoia con corte; dal sub 31 che è un soppalco. Il capannone ad uso commerciale ha una superficie netta di circa 115,35 mq, altezza interna di circa 5,00 m, ed è costituito da un ambiente unico con un bagno ed una cella frigorifera, con accesso dal piazzale del sub 11 di altra proprietà. Il soppalco ha una superficie interna di circa 65,09 mq ha un'altezza interna di circa di 2,34 m utilizzato impropriamente ad abitazione è accessibile da una porta del capannone e dal vano scala distinto con il sub 25. La tettoia realizzata senza titolo, ha una superficie di circa 239,00 mq, altezza media interna di circa 3,30 m è costituito da una struttura precaria in ferro e legno, con un piazzale antistante di superficie di circa 1426 mq. Il piazzale è accessibile attraverso la corte della p.lla del sub 11, sul quale risultano delle servitù di passaggio a favore di altri fondi. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di dimensioni più ampie che è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 29 del 13/06/1987 in variante alla Concessione Edilizia n° 43 del 7/11/1984. L'immobile ricade nell'ambito del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino e per il quale stato rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto con destinazione ad officina meccanica e stabilimento per la produzione di pezzi per veicoli. Agli atti del Comune è presente una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 per il cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione del soppalco. Il capannone, il soppalco e la corte su cui insiste la tettoia sono stati definiti a seguito di un frazionamento catastale, agli atti del Comune non è stato riscontrato alcun titolo edilizio per il frazionamento immobiliare. Successivamente al frazionamento è stato stipulato l'atto di divisione con l'attribuzione della proprietà. L'immobile oggetto dell'esecuzione se bene individuato catastalmente, ai fini della vendibilità viene considerato come una "quota" proporzionale dell'intero fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 437, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 437, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 11, Part. 437, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 320.001,25

Per la valutazione, considerato che non è stato possibile verificare la sanabilità edilizia (vedi regolarità edilizia), si determina il valore d'uso .

Questo valore corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte di un soggetto, nell'arco temporale ipotizzato non intervenendo altri fattori, che possano condizionare il calcolo.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Compendio pignorato<br>Gaeta (LT) - VIA<br>ARZANO SNC | 270,99 mq                | 1.180,86 €/mq   | € 320.001,25       | 100,00%          | € 320.001,25 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 320.001,25 |

Valore di stima: € 320.001,25

**Valore finale di stima: € 320.001,25**

Si procede alla determinazione del valore attraverso formula di matematica finanziaria con l'applicazione del metodo: di annualità costanti limitate.

Questo metodo consente di determinare il valore al momento della stima, che è la somma delle annualità accumulate.

In questa circostanza per annualità si intende l'affitto mensile determinato per l'immobile moltiplicato 12 mensilità.

Per il compendio immobiliare è stato determinato:

- un affitto mensile di € 1.050,00\*, corrispondente ad un'annualità di € 1.050,00 x 12= € 12.600,00;
- tasso d'interesse medio al 2,5 %;
- un numero di anni pari a 20\*.

Con l'utilizzo di questi parametri si è determinato un valore di d'uso dell'immobile pari a € 322.000,00.

\*(il numero delle annualità considerate sono approssimative di un tempo medio per un intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile fatto salve le condizioni inerenti la struttura e/o provvedimenti amministrativi).

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, li 29/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Carella Giuseppina

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza e atto di assegnazione
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia e Condonò
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visure catastali ed elaborato planimetrico già in atti
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visure ipotecarie- Sintetica- Pregiudizievoli\_Provenienza

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure ed elaborato planimetrico aggiornati
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attività catastali - Pregeo e Docfa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richieste e risposte Ufficio Tecnico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta e risposta Consorzio Sud Pontino
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie catastali aggiornate

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Gaeta (LT) - VIA ARZANO SNC

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è distante circa 2,5 km dal centro urbano del comune di Gaeta. Gli immobili sono distinti in: NCEU al Fog. 11 p.lla 437 sub 30 costituito da una porzione di capannone adibito ad attività commerciale; sub 29 corrispondente ad una tettoia con corte; dal sub 31 che è un soppalco. Il capannone ad uso commerciale ha una superficie netta di circa 115,35 mq, altezza interna di circa 5,00 m, ed è costituito da un ambiente unico con un bagno ed una cella frigorifera, con accesso dal piazzale del sub 11 di altra proprietà. Il soppalco ha una superficie interna di circa 65,09 mq ha un'altezza interna di circa di 2,34 m utilizzato impropriamente ad abitazione è accessibile da una porta del capannone e dal vano scala distinto con il sub 25. La tettoia realizzata senza titolo, ha una superficie di circa 239,00 mq, altezza media interna di circa 3,30 m è costituito da una struttura precaria in ferro e legno, con un piazzale antistante di superficie di circa 1426 mq. Il piazzale è accessibile attraverso la corte della p.lla del sub 11, sul quale risultano delle servitù di passaggio a favore di altri fondi. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di dimensioni più ampie che è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 29 del 13/06/1987 in variante alla Concessione Edilizia n° 43 del 7/11/1984. L'immobile ricade nell'ambito del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino e per il quale stato rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto con destinazione ad officina meccanica e stabilimento per la produzione di pezzi per veicoli. Agli atti del Comune è presente una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 per il cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione del soppalco. Il capannone, il soppalco e la corte su cui insiste la tettoia sono stati definiti a seguito di un frazionamento catastale, agli atti del Comune non è stato riscontrato alcun titolo edilizio per il frazionamento immobiliare. Successivamente al frazionamento è stato stipulato l'atto di divisione con l'attribuzione della proprietà. L'immobile oggetto dell'esecuzione se bene individuato catastalmente, ai fini della vendibilità viene considerato come una "quota" proporzionale dell'intero fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 437, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 437, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 11, Part. 437, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Uso (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta risulta che il terreno ricade in "Zona industriale". Rientra nella zonizzazione della nuova variante al Piano Regolatore del Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino in zona "D5", destinata a nuovi insediamenti di attività produttive, artigianali, di deposito e movimentazione portuale. La particella n° 437 al fog. n° 11 è soggetta al vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico ed è in zona "Paesaggio Agrario di Continuità" e "Area di Visuale" del PTPR. Altri dettagli sono riportati nel certificato allegato.

**Prezzo base d'asta: € 320.001,25**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.001,25**

---

| <b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>            |   |                   |            |
|---|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Gaeta (LT) - VIA ARZANO SNC   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Nuda proprietà<br>Uso   | <b>Quota</b>      | 1/1<br>1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 11, Part. 437, Sub. 29, Zc. 2,<br>Categoria C2 - Fg. 11, Part. 437,<br>Sub. 30, Zc. 2, Categoria C1 - Fg.<br>11, Part. 437, Sub. 31, Zc. 2,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 270,99 mq  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Si rilevano delle piccole lesioni sulle pareti interne del capannone.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è distante circa 2,5 km dal centro urbano del comune di Gaeta. Gli immobili sono distinti in: NCEU al Fog. 11 p.lla 437 sub 30 costituito da una porzione di capannone adibito ad attività commerciale; sub 29 corrispondente ad una tettoia con corte; dal sub 31 che è un soppalco. Il capannone ad uso commerciale ha una superficie netta di circa 115,35 mq, altezza interna di circa 5,00 m, ed è costituito da un ambiente unico con un bagno ed una cella frigorifera, con accesso dal piazzale del sub 11 di altra proprietà. Il soppalco ha una superficie interna di circa 65,09 mq ha un'altezza interna di circa di 2,34 m utilizzato impropriamente ad abitazione è accessibile da una porta del capannone e dal vano scala distinto con il sub 25. La tettoia realizzata senza titolo, ha una superficie di circa 239,00 mq, altezza media interna di circa 3,30 m è costituito da una struttura precaria in ferro e legno, con un piazzale antistante di superficie di circa 1426 mq. Il piazzale è accessibile attraverso la corte della p.lla del sub 11, sul quale risultano delle servitù di passaggio a favore di altri fondi. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di dimensioni più ampie che è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 29 del 13/06/1987 in variante alla Concessione Edilizia n° 43 del 7/11/1984. L'immobile ricade nell'ambito del Consorzio Sviluppo Industriale del Sud Pontino e per il quale stato rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto con destinazione ad officina meccanica e stabilimento per la produzione di pezzi per veicoli. Agli atti del Comune è presente una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94 per il cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione del soppalco. Il capannone, il soppalco e la corte su cui insiste la tettoia sono stati definiti a seguito di un frazionamento catastale, agli atti del Comune non è stato riscontrato alcun titolo edilizio per il frazionamento immobiliare. Successivamente al frazionamento è stato stipulato l'atto di divisione con l'attribuzione della proprietà. L'immobile oggetto dell'esecuzione se bene individuato catastalmente, ai fini della vendibilità viene considerato come una "quota" proporzionale dell'intero fabbricato.</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |            |