
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	9
Confini	9
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	14



Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	17
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	21



Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	29
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Monocale ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a PONZA (LT) - Via Monte Peppantonio.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	42



INCARICO

All'udienza del 12/02/2023, il sottoscritto Ing. **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Monocale ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio, piano T – Foglio 5 p.lla 428 sub 3-4;
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 743;
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 746;
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 750;
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 754;

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono ubicati sull'isola di Ponza (LT), comune di c.a. 3.320 abitanti.

BENE N° 1 – MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T – FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Monocale sito in Ponza (LT), in via Monte Pappantonio. Trattasi di un immobile ad uso residenziale con occupazione saltuaria (casa vacanza). L'immobile costituito da un solo piano terra, si compone di un unico ambiente con annesso WC.

L'accesso avviene da un unico ingresso che affaccia su cortile comune.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 05/05/2023.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO -
FOGLIO 5 P.LLA 743**

Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma stretta ed allungata. Allo stato attuale non vi è un accesso diretto pertanto è possibile accedervi unicamente attraversando altra proprietà.

Per il bene in questione l'accesso è stato impedito dalla vistosa vegetazione spontanea presente sui luoghi.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO -
FOGLIO 5 P.LLA 746**

Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma stretta ed allungata. Allo stato attuale non vi è un accesso diretto pertanto è possibile accedervi unicamente attraversando altra proprietà.

Per il bene in questione l'accesso è stato impedito dalla vistosa vegetazione spontanea presente sui luoghi.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO -
FOGLIO 5 P.LLA 750**

Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma trapezoidale. Allo stato attuale non vi è un accesso diretto, in quanto in corrispondenza dell'uscita del sub 3-4, è stato realizzato un WC senza possibilità di uscita, pertanto allo stato attuale è possibile accedervi unicamente attraversando altra proprietà, o creando accesso diretto dalla p.lla 428.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 05/05/2023.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO -
FOGLIO 5 P.LLA 754**

Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in prossimità del fabbricato che insiste sulla p.lla 428, avente forma rettangolare. Allo stato attuale è possibile accedervi dalla corte comune del sub 3-4.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 05/05/2023.



LOTTI

Il CTU, visti i luoghi, procede nella costituzione di un unico lotto come di seguito descritto.

Lotto 1, costituito da:

- **Bene N° 1** – Monocale ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio, piano T – Foglio 5 p.lla 428 sub 3-4;
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 743;
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 746;
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 750;
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio – Foglio 5 p.lla 754;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MONOCALE UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T – FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 743

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 746

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 750

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 754

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si fa notare che la corte comune rappresentata in planimetria catastale risulta, in realtà di proprietà per un solo quarto (1/4).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T -
FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4**

L'immobile pignorato individuato in catasto al Foglio 5 con la p.lla 428 sub 3-4 allo stato attuale confina (cfr. *Allegati n. 1*):

-a nord, con la p.lla 750 (stessa ditta);

-a sud, con altra proprietà (sempre appartenente alla p.lla 428, sub 5);

-ad ovest, con la p.lla 750 (stessa ditta);

-ad est, con la corte comune e la p.lla 437 ;

Si fa notare che, fisicamente, i confini del subalterno 3-4 risultano nettamente individuabili e distinguibili su tutti i lati, in quanto associati ad elementi fisici quali murature del vano.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 743**

Il terreno individuato in catasto al Foglio 5 con la p.lla 743 allo stato attuale confina (*cf. Allegato n. 1*):

- a nord, con la particella 17 ;
- a sud, con la particella 746 di proprietà della stessa esecutata;
- a ovest, con la particella 36;
- ad est, con la particella 744;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 746**

Il terreno individuato in catasto al Foglio 5 con la p.lla 746 allo stato attuale confina (*cf. Allegato n. 1*):

- a nord, con la particella 743 di proprietà della stessa esecutata ;
- a sud, con le particelle 749 e 39;
- a ovest, con la particella 37;
- ad est, con la particella 747;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750**

Il terreno individuato in catasto al Foglio 5 con la p.lla 750 allo stato attuale confina (*cf. Allegato n. 1*):

- a nord, con la particella 749;
- a sud, con la particella 428;
- a ovest, con la particella 572;
- ad est, con la particella 751;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili, su tutti i lati.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754**

Il terreno individuato in catasto al Foglio 5 con la p.lla 754 allo stato attuale confina (*cf. Allegato n. 1*):

- a nord, con la corte della p.lla 428;
- a sud, con la particella 2064;
- a ovest, con la particella 428;
- ad est, con la particella 2114;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili, su tutti i lati.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Monolocale	21,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	max 3,60 m	T
Cortile	68,00 mq	68,00 mq	0,10*(0,25)	1,70 mq		T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Inoltre, sulla base del rilievo del 05/05/2023 è stato possibile riscontrare che:

- In visura viene riportata una superficie catastale di 28 mq, ma nella realtà è stata rilevata una superficie catastale di 34 mq (in quanto il WC rilevato sul lato ovest dell'immobile è leggermente più grande del vano rappresentato in planimetria posto sul lato nord ma nella realtà non rivenuto), mentre la stessa, compresa le aree scoperte, risulta di 41 mq in visura, ma nella realtà in atti la proprietà si limita ad $\frac{1}{4}$ della stessa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	110,07 mq	110,07 mq	1,00	110,07 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	364,57 mq	364,57 mq	1,00	364,57 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				364,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				364,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 750

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	524,75 mq	524,75 mq	1,00	524,75 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				525,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				525,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 754

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	47,66 mq	47,66 mq	1,00	47,66 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il CTU ha provveduto ad eseguire le visure storiche per gli immobili esegutati, aggiornate al 06/04/2023 (cfr. Allegati n. 2, 6,7,8,9). Di seguito se ne riporta l'ultimo dato catastale:

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 428 sub 3-4 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale Totale:41 mq; Tot. escluse aree scoperte 28 mq Rendita € 224,66 Piano T

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 743 Qualità INCOLT PROD Cl. U, Cons. ha are ca 01 05 Reddito: Dominicale € 0,03, Agrario € 0,01

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 746 Qualità SEMINATIVO Cl. U, Cons. ha are ca 03 56 Reddito: Dominicale € 0,31, Agrario € 0,64



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 750

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 746 Qualità SEMINATIVO Cl. U, Cons. ha are ca 05 07 Reddito: Dominicale € 0,45 , Agrario € 0,92

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 754

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 746 Qualità SEMINATIVO Cl. U, Cons. ha are ca 00 40 Reddito: Dominicale € 0,04 , Agrario € 0,07

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	428	4 3		A4	4	1,5 vani	Totale: 41 mq Totale:escluse aree scoperte 28 mq	224,66 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile individuato al foglio 5 con la particella 428 sub 3-4 risulta accatastato, e dall'analisi della planimetria catastale in scala 1:100 (a firma del Geom. **** Omissis ****) reperita dalla piattaforma



SISTER (cfr. Allegato n. 5), e dal confronto con la consistenza rilevata in loco in data 05/05/2023, emergono sostanziali differenze:

- In visura viene riportata una superficie catastale di 28 mq, ma nella realtà è stata rilevata una superficie catastale di 34 mq (in quanto il WC rilevato sul lato ovest dell'immobile è leggermente più grande del vano rappresentato in planimetria posto sul lato nord ma nella realtà non rivenuto) ;
- Si precisa che il cortile esterno risulta adoperato come area comune a più subalterni che vi si affacciano (in atti infatti la proprietà si limita ad ¼);

Circa la differente consistenza rilevata, e la diversa distribuzione, si rende pertanto necessaria opportuna procedura Docfa di aggiornamento.

Di tali oneri a carico dell'acquirente il sottoscritto CTU terrà comunque conto nella valutazione del Lotto.

Si specifica che, i dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all' esperto, e gli stessi identificano correttamente il bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	743				Incolt Prod	U	01 05	0,03 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 743.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 746**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	746				Seminativo	U	03 56	0,31 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 746.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	750				Seminativo	U	05 57	0,45 €	0,92 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 750.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	754				Seminativo	U	00 40	0,04 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 754.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

L'immobile individuato con la p.lla 428 sub 3-4 internamente presenta i segni del tempo con necessità di manutenzione. In particolare sul soffitto della volta si rilevano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, sulle murature e sul pavimento si evidenzia umidità di risalita. Il WC presenta impianti deteriorati, rivestimenti datati e distaccati dalle pareti.

In copertura, vi è mancanza di impermeabilizzazione, ed esternamente l'unica porzione di facciata intonacata e tinteggiata risulta quella sul fronte est in cui si ritrova la porta di accesso al vano.

L'area esterna che ricade nella p.lla 750 è totalmente incolta ed avvolta da vegetazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 750

Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 754

Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto. Sulla parte più a valle presenta una macera in parte diruta.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Per i beni eseguiti si specifica che la corte esterna di fatto è comune a più subalterni delle p.lle 437 ed 428. In atti si precisa che la proprietà risulta di $\frac{1}{4}$ di tale area.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Per i beni eseguiti non esistono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

Per i beni eseguiti non esistono parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 750

Per i beni eseguiti non esistono parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 754

Per i beni eseguiti non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

Si precisa che la corte esterna risulta comune a più subalterni, pertanto su di essa insistono le relative servitù di passaggio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.



A suo favore vi è servitù di passaggio dalle p.lle 749 e 746.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5
P.LLA 746**

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

A suo favore vi è servitù di passaggio dalla p.lla 749.

A favore delle p.lle 748 e 747,a carico delle p.lle 746 e 749 esiste servitù di passaggio su di una striscia larga metri uno fino a raggiungere le particelle stesse.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5
P.LLA 750**

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5
P.LLA 754**

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T –
FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4**

Il locale distinto in catasto al foglio 5 con la p.lla 428 sub 3-4, risulta costituito da struttura portante in muratura di spessori circa 80cm e con copertura a volta tipica dei luoghi. Tale ambiente presenta altezza massima pari a 3,60 m.

In aderenza al corpo principale, è presente un ampliamento sempre in muratura con ridotti spessori a costituire un wc. Tale vano presenta altezza inferiore al principale pari a 2,10 m.



L'accesso all'immobile avviene da un cortile comune.

Esternamente la porzione eseguita presenta una sola facciata intonacata, corrispondente a quella di ingresso.

In copertura, non si rileva impermeabilizzazione ed isolamento.

Internamente, l'ambiente presenta pareti e volte intonacate e tinteggiate di colore bianco, con evidenti zone rovinate da infiltrazioni di acqua meteorica.

La pavimentazione è costituita da marmette datate in graniglia di marmo.

Il WC presenta rivestimenti in parte distaccati.

Le porte interne sono in legno, mentre quella di ingresso risulta essere costituita da una porta finestra con persiana di protezione.

Gli ambienti presentano impianti fuori uso ed obsoleti.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 743**

Trattasi di terreno.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 746**

Trattasi di terreno.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750**

Trattasi di terreno.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754**

Trattasi di terreno.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T -
FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 743

Il terreno risulta libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 746

Il terreno risulta libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750

Il terreno risulta libero.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754

Il terreno risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del territorio di Latina a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data odierna (cfr. *Allegato n. 10*), è stato possibile accertare la seguente titolarità per i beni oggetto di esecuzione:

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/1985	13339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/02/1985	2689	2171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/02/1985	459	98

Precedentemente l'immobile era di proprietà del padre **** Omissis ****.

Pertanto, 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.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 743**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/1985	13339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/02/1985	2689	2171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/02/1985	459	98

Precedentemente l'immobile era di proprietà del padre **** Omissis ****.

Pertanto, 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.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 746**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/1985	13338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/02/1985	458	98

Precedentemente l'immobile era di proprietà del padre **** Omissis ****.

Pertanto, 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.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 750**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/1985	13338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/02/1985	458	98

Precedentemente l'immobile era di proprietà del padre **** Omissis ****.

Pertanto, 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.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5
P.LLA 754**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	23/01/1985	13338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/02/1985	458	98

Precedentemente l'immobile era di proprietà del padre **** Omissis ****.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, effettuando la visura per soggetto:

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1985 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 2689
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/1986 - Registro Particolare 10417 Registro Generale 13778
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 11178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 692/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in PONZA(LT)
1. Annotazione n. 1946 del 24/06/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1985 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 2689
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/1986 - Registro Particolare 10417 Registro Generale 13778
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 11178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 692/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO



Immobili siti in PONZA(LT)

1. Annotazione n. 1946 del 24/06/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5
P.LLA 746**

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1985 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 2689
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/1986 - Registro Particolare 10417 Registro Generale 13778
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 11178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 692/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in PONZA(LT)
1. Annotazione n. 1946 del 24/06/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5
P.LLA 750**

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1985 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 2689
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/1986 - Registro Particolare 10417 Registro Generale 13778
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 11178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 692/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in PONZA(LT)



1. Annotazione n. 1946 del 24/06/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

BENE N° 5- TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 754

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/02/1985 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 2689
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/1986 - Registro Particolare 10417 Registro Generale 13778
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 11178
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 692/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in PONZA(LT)
1. Annotazione n. 1946 del 24/06/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T – FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

I beni eseguiti ricadono in sottozona “C2” del P.R.G. del Comune di Ponza approvato con DGR Lazio n. 2251 del 03/05/1983.

“Art. 20 Zona edilizia “C2” (espansione residenziale)

Nella zona classificata “C2” dal PRG l’edificazione è subordinata all’approvazione degli strumenti attuativi descritti nell’art. 5, Capo III, Titolo II.

In questa zona le costruzioni devono essere di tipo isolato, o abbinato o a schiera, con annesso terreno coltivabile ad orto o giardino.

- *Indice di edificabilità di zona : mc/mq 0,50;*
- *Altezza massima consentita : ml 7,00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;*



- *Distacchi minimi delle strade: ml 5,00;*
- *Distacco minimo dai confini: ml 8,00;*
- *Superficie coperta massima : 1/10 dalla superficie totale del lotto;*
- *La tipologia edilizia richiede il rispetto degli elementi che concorrono alla formazione dell'ambiente;*
- *Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. 2/4/68 n. 1444.*

Inoltre, l'area risulta vincolata in base al PTPR per distanza dal mare artt. 33 , e PTP art. 1 L.431-85 Art. 54,56.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 743

I beni eseguiti ricadono in zona “rurale vincolata” del P.R.G. del Comune di Ponza approvato con DGR Lazio n. 2251 del 03/05/1983.

“Art. 31 Zona Rurale Vincolata

All'interno di questa zona è consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati necessari per la conduzione di fondi rustici, con esclusione degli edifici residenziali.

- *Indice di edificabilità di zona non può superare i 0,001 mc/mq ;*
- *Altezza massima degli edifici: 1 piano (metri 3,30);*
- *All'interno di detta zona non è permesso l'accorpamento dei volumi afferenti aree esterne alla fascia di salvaguardia;*
- *Per le distanze dalle strade deve essere rispettato il D.L. 1/4/68 n. 1404;*
- *Devono essere rispettate le prescrizioni della legge regionale 2/7/1974 n.30, agg. 25/10/1976 n.52.”*

Inoltre, l'area risulta vincolata in base al PTPR per distanza dal mare artt. 33 , e PTP art. 1 L.431-85 Art. 54,56.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 746

I beni eseguiti ricadono in zona “rurale vincolata” del P.R.G. del Comune di Ponza approvato con DGR Lazio n. 2251 del 03/05/1983.

“Art. 31 Zona Rurale Vincolata

All'interno di questa zona è consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati necessari per la conduzione di fondi rustici, con esclusione degli edifici residenziali.

- Indice di edificabilità di zona non può superare i 0,001 mc/mq ;
- Altezza massima degli edifici: 1 piano (metri 3,30);
- All'interno di detta zona non è permesso l'accorpamento dei volumi afferenti aree esterne alla fascia di salvaguardia;
- Per le distanze dalle strade deve essere rispettato il D.L. 1/4/68 n. 1404;
- Devono essere rispettate le prescrizioni della legge regionale 2/7/1974 n.30, agg. 25/10/1976 n.52.”

Inoltre, l'area risulta vincolata in base al PTPR per distanza dal mare artt. 33 , e PTP art. 1 L.431-85 Art. 54,56.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 750

I beni eseguiti ricadono in zona “rurale vincolata” del P.R.G. del Comune di Ponza approvato con DGR Lazio n. 2251 del 03/05/1983.

“Art. 31 Zona Rurale Vincolata

All'interno di questa zona è consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati necessari per la conduzione di fondi rustici, con esclusione degli edifici residenziali.

- Indice di edificabilità di zona non può superare i 0,001 mc/mq ;
- Altezza massima degli edifici: 1 piano (metri 3,30);



- All'interno di detta zona non è permesso l'accorpamento dei volume afferenti aree esterne alla fascia di salvaguardia;
- Per le distanze dalle strade deve essere rispettato il D.L. 1/4/68 n. 1404;
- Devono essere rispettate le prescrizioni della legge regionale 2/7/1974 n.30, agg. 25/10/1976 n.52."

Inoltre, l'area risulta vincolata in base al PTPR per distanza dal mare artt. 33 , e PTP art. 1 L.431-85 Art. 54,56.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) – VIA MONTE PAPPANTONIO – FOGLIO 5 P.LLA 754

I beni eseguiti ricadono in sottozona "C2" del P.R.G. del Comune di Ponza approvato con DGR Lazio n. 2251 del 03/05/1983.

"Art. 20 Zona edilizia "C2" (espansione residenziale)

Nella zona classificata "C2" dal PRG l'edificazione è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi descritti nell'art. 5, Capo III, Titolo II.

In questa zona le costruzioni devono essere di tipo isolato, o abbinato o a schiera, con annesso terreno coltivabile ad orto o giardino.

- *Indice di edificabilità di zona : mc/mq 0,50;*
- *Altezza massima consentita : ml 7,00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;*
- *Distacchi minimi delle strade: ml 5,00;*
- *Distacco minimo dai confini: ml 8,00;*
- *Superficie coperta massima : 1/10 dalla superficie totale del lotto;*
- *La tipologia edilizia richiede il rispetto degli elementi che concorrono alla formazione dell'ambiente;*



- Devono essere realizzasti spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. 2/4/68 n. 1444.

Inoltre, l'area risulta vincolata in base al PTPR per distanza dal mare artt. 33 , e PTP art. 1 L.431-85 Art. 54,56.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3-4

Al fine di ricostruire la storia autorizzativa degli immobili eseguiti, è stato necessario effettuare accesso agli atti presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Ponza, a seguito di regolare richiesta del CTU datata 13/03/2023 (cfr. Allegati n. 13).

Sulla base delle ricerche è emerso che non vi sono titoli autorizzativi, rilasciati per l'immobile, in quanto lo stesso risulta di epoca antica, pertanto risulta una costruzione ante 67'.

Si precisa che l'unico riferimento risulta la planimetria catastale del 17/01/1985, dalla quale emergono delle difformità rispetto a quanto rappresentato.

In particolare, non è presente il vano ricavato nella roccia, mentre si rileva un vano in ampliamento sul lato ovest costituente un WC.

Pertanto, risulta che:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile (non esiste agibilità).
- Che per la porzione di immobile, risulta necessaria una SCIA alternative al PdC/ o PdC in Sanatoria, per la corretta rappresentazione degli ambienti.



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.

Per quanto riguarda l'APE, in ogni caso, il C.T.U. ha provveduto personalmente a predisporre l'attestato, anche alla luce delle ultime disposizioni normative (DM 26/06/2015) entrate in vigore dal 1 ottobre 2015 e degli ultimi aggiornamenti delle norme UNI 10349:2016 ed UNI 11300 entrate in vigore dal 29 giugno 2016 e successivi.

In conclusione, dal calcolo delle prestazioni si evince che la classe energetica globale dell'immobile risulta essere "F" (*cf. Allegato n. 16*) in quanto assenti impianti di riscaldamento e ACS.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO, PIANO T - FOGLIO 5 P.LLA 428 SUB 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 743

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 746

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 750

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONZA (LT) - VIA MONTE PAPPANTONIO - FOGLIO 5 P.LLA 754

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Monocale ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio, piano T

Trattasi di un immobile ad uso residenziale a carattere non continuativo, che si sviluppa su di un unico livello. Nello specifico l'immobile si compone di un vano principale e di un WC.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 428 sub 3-4, Categoria A4

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

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 743

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

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 746

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

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 750;

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

- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 754;

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



Valore del bene e metodi di stima Lotto 1

STIMA LOTTO 1

BENE N.1

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile e la relativa documentazione, si è proceduto alla stima del bene prendendo come riferimento di base i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) .

In fine, il valore stabilito, sarà corretto considerando detrazioni dovute alle spese per aggiornamento della documentazione catastale, e sanatoria urbanistica.

Osservatorio mercato immobiliare

La stima è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2022, risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione con destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Ponza in stato conservativo normale, zona strada Provinciale Panoramica, oscilla tra un valore min di 1750,00 €/mq ed un valore max di 2600,00 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) dell'immobile:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	7,0	10,50	N
Abitazioni civili	NORMALE	2700	3900	L	11,0	15,00	N

In particolare, viste le condizioni dell'immobile si assume il valore minimo di 1750,00 €/mq.

Pertanto, il valore normale dell' unità immobiliare (VN_{OMI}) risulta uguale a:

$$VN_{OMI} = PU_{OMI} \cdot S_c = 1750,00 \text{ €/mq} \times 36,00 \text{ mq} = \mathbf{63.000,00 \text{ € (euro sessantatremila /00)}}$$

Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta rilevando il valore delle offerte per immobili simili sull'isola di Ponza. I prezzi delle offerte riguardano il periodo dell'anno 2023. Le stesse sono riportate



sinteticamente nella tabella seguente, in cui si illustra: la zona, la superficie, il prezzo totale, il prezzo unitario, l'agenzia immobiliare, il riferimento dell'annuncio e la data dello stesso:

N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annuncio	Data annuncio
1	Ponza, via Aprea - Cala Caparra	82	180 000	2 195,00	www.immobiliare.it	246/FP	05/05/2023
2	Ponza, via Punta Incenso- Cala Fonte	84	280 000	3 333,00	www.immobiliare.it	247/FP	05/05/2023
3	Ponza, via Cala Caparra	51	103 500	2 029,00	www.immobiliare.it		04/04/2023

Il prezzo unitario arrotondato per difetto risulta pari a 2.500,00 €/mq.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 2.500,00 \text{ €/mq} \times 36,00 \text{ mq} = \mathbf{90.000,00 \text{ € (euro novantamila/00)}}$$

Scelta del valore normale

I valori ottenuti con i due procedimenti sono riportati nel prospetto di sintesi seguente:

Valore OMI (VN_{OMI})	63.000,00 €
Valore indagine (VN_{IM})	90.000,00 €

I valori delimitano il campo all'interno del quale si può definire il valore normale.

Pertanto, il valore normale del bene (VN) viene posto uguale alla media dei valori ottenuti. Si pone:

$$VN = (VN_{IM} + VN_{OMI})/2 = 76.500,00 \text{ €} \text{ valore che si arrotondato per difetto a:}$$

76.000,00 € (euro settantaseimila/00)

A tale risultato si vanno a sottrarre gli importi delle detrazioni così stimate:

- spese tecniche per aggiornamento documentazione catastale: circa 2.000,00 €;
- spese tecniche per sanatoria urbanistica: circa 4.000,00 €;
- spese tecniche per sanatoria genio civile: circa 5.000,00 €;

Il risultato finale che si ottiene è pari a **65.000,00 € (euro sessantacinquemila/00)** che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il **valore a base d'asta dell' immobile individuato con il Bene1.**



BENE N.2

Indagine di mercato

Per terreni non edificabili:

N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annuncio	Data annuncio
1	Ponza, via Petruno	1500	68 000	45,00	www.immobiliare.it	spider-2-24457126	15/09/2022
2	Ponza, strada provinciale	556	3 000	5,40	www.immobiliare.it	EK-82036112	24/04/2023
3	Ponza, Santa Maria	2000	12000	6,00	www.immobiliare.it		04/04/2023

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 19,00 €/mq.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 19,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = 2090,00 \text{ € (euro duemilanovanta/00)}$$

che arrotondato risulta pari a **2.000,00 € (euro duemila/00)**

BENE N.3

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 19,00 €/mq.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 19,00 \text{ €/mq} \times 364,00 \text{ mq} = 6916,00 \text{ € (euro seimilanovecentosedici/00)}$$

che arrotondato risulta pari a **7.000,00 € (euro settemila/00)**

BENE N.4

Per terreni edificabili:

N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annuncio	Data annuncio
1	Ponza, Le Forna	1230	69 000	56,00	www.immobiliare.it	25805051	02/12/2022

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 37,00 €/mq (avendo mediato tra quello per terreni non edificabili ed edificabili).

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 37,00 \text{ €/mq} \times 525,00 \text{ mq} = 19.425,00 \text{ € (euro diciannovemilaquattrocentoventicinque/00)}$$

che arrotondato risulta pari a **19.000,00 € (euro diciannovemila/00)**



BENE N.5

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 56,00 €/mq.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 56,00 \text{ €/mq} \times 47,00 \text{ mq} = 2.632,00 \text{ € (euro duemilaseicentotrentadue/00)}$$

che arrotondato per difetto risulta pari a **2.000,00 € (euro duemila/00)**.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del risultato ottenuto, specificando che la stima è stata fatta considerando il Lotto 1 nel suo complesso costituito dal Bene 1+ Bene 2+ Bene 3+ Bene 4+ Bene 5:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – monolocale	36,00 mq	1805,55 €/mq	€65.000,00	100,00 %	€ 65.000,00
Bene N° 2 – terreno	110,00 mq	18,18 €/mq	€2.000,00	100,00 %	€ 2.000,00
Bene N° 3 – terreno	364,00 mq	19,23 €/mq	€7.000,00	100,00 %	€ 7.000,00
Bene N° 4 – terreno	525,00 mq	36,19 €/mq	€19.000,00	100,00 %	€ 19.000,00
Bene N° 5 – terreno	47,00 mq	42,55 €/mq	€2.000,00	100,00 %	€ 2.000,00
Valore di stima Lotto 1:					€ 95.000,00

Valore finale di stima: € 95.000,00

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.

Formia, li 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simone Petruccelli



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratto di mappa - Estratto di mappa F 5
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica locale F 5 p.lla 428 sub 3-4
- ✓ N° 3 Elaborato planimetrico F 5 p.lla 428
- ✓ N° 4 Elenco subalterni F 5 p.lla 428
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 5 p.lla 428 sub 3-4
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica locale F 5 p.lla 743
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Storica locale F 5 p.lla 746
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura Storica locale F 5 p.lla 750
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura Storica locale F 5 p.lla 754
- ✓ N° 10 Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Richiesta certificato di destinazione Urbanistica Comune di Ponza
- ✓ N° 12 Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 13 Richiesta di accesso agli atti - Comune di Ponza
- ✓ N° 14 Verbale sopralluogo del 05/05/2023
- ✓ N° 15 Documentazione fotografica CTU del 05/05/2023
- ✓ N° 16 APE del locale distinto al F. 5 p.lla 428 sub 3-4
- ✓ N° 17 Rilievo CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Monocale ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio, piano T

Trattasi di un immobile ad uso residenziale a carattere non continuativo, che si sviluppa su di un unico livello. Nello specifico l'immobile si compone di un vano principale e di un WC.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 428 sub 3-4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 743
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 746
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 750;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Ponza (LT) – via Monte Pappantonio

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 5 p.lla 754;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 95.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 -monolocale			
Ubicazione:	Ponza (LT) - via Monte Pappantonio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 428, Sub. 3-4, Categoria A4	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile individuato con la p.lla 428 sub 3 internamente presenta i segni del tempo con necessità di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile ad uso residenziale a carattere non continuativo. L'immobile costituito da un solo piano terra si compone di un unico ambiente e WC. L'accesso avviene da un unico ingresso che affaccia su cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 -terreno			
Ubicazione:	Ponza (LT) - via Monte Pappantonio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 743,	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma stretta ed allungata. Allo stato attuale non vi è un accesso diretto pertanto è possibile accedervi unicamente attraversando altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 -terreno			
Ubicazione:	Ponza (LT) - via Monte Pappantonio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 746,	Superficie	364,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma stretta ed allungata. Allo stato attuale non vi è un accesso diretto pertanto è possibile accedervi unicamente attraversando altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 -terreno			
Ubicazione:	Ponza (LT) - via Monte Pappantonio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 750,	Superficie	525,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.		
Descrizione:	Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in cima al monte Pappantonio, avente forma trapezoidale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 5 -terreno			
Ubicazione:	Ponza (LT) - via Monte Pappantonio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 754,	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno allo stato attuale risulta incolto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno sito in Ponza (LT), posizionato in prossimità del fabbricato che insiste sulla p.lla 428, avente forma rettangolare. Allo stato attuale è possibile accedervi dalla corte comune del sub 3-4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

