
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **75/2024**

G.E. dott. Lorenzo SANDULLI

Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitore

*** *omissis* ***

RELAZIONE PERITALE

versione privacy

l'esperto ex art. 568 c.p.c

arch. Olindo D'Alvito

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare
75/2024 del R.G.E.

contro

*** *Omissis* ***

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	18
Provenienze Ventennali.....	18

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	20
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	26
Stima / Formazione lotti	26
ALLEGATI	31

INCARICO

All'udienza del 04/08/2024, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email o.dalvito@gmail.com, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Magazzino deposito, con terreno pertinenziale, sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIIa n.926.

Costituito da quattro ambienti ipogei detti "cellai o cantine", scavati nella roccia tufacea, e da una cisterna.

Tre ambienti si attestano intorno ad uno spazio aperto, sottoposto ad una quota di circa 3,00 – 3,50 mt rispetto al piano di campagna, al quale si accede per mezzo di una serie di rampe. Gli ambienti sono parzialmente accessibili a causa della presenza di materiale a terra prodotto da crolli localizzati e/o da smottamenti.

Il quarto ambiente, il cui ingresso è ubicato a circa metà delle rampe, è inaccessibile perché saturo di materiale prodotto da crolli e smottamenti.

L'immobile appare fatiscente ed in stato di abbandono, in precarie condizioni di stabilità e di difficile accessibilità a causa di crolli e smottamenti che interessano la parte terminale della rampa, buona parte dell'area di ingresso e i diversi ambienti.

La superficie netta degli ambienti coperti, rilevata sulla base della restituzione grafica della planimetria catastale, è pari a circa 74 mq la superficie commerciale è pari a circa 116 mq.

L'altezza in chiave degli ambienti varia da circa 200 cm a circa 320 cm.

Le planimetrie dell'immobile, redatte su base catastale ed integrate con le risultanze delle rilevazioni metriche e fotografiche eseguite sui luoghi, sono allegate alla presente relazione.

(Rif.: All. El. Plan. _ n.03 e n.04)

Tutti gli ambienti sono al rustico, privi di finiture, infissi ed impianti.

L'area di sedime e pertinenza ha una superficie catastale pari a 4.167 mq.

Forma poligonale irregolare.

Giacitura acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre.

Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (*Part. 973*) e nella parte terminale (*Part. n.368*), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt. Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 70 - 90 mt circa.

Buona la presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare degradato ed in stato di abbandono.

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso delle attività peritali sono stati eseguiti due sopralluoghi.

Il primo in data 24.09.2024.

Il successivo in data 18.12.2024.

Le operazioni si sono svolte compiutamente.

Le risultanze sono state rese nei rispettivi Verbali redatti in pari data. (*Rif. All. Doc - n.10 n.11*)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Terreno sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIa n. 356, di superficie catastale pari a mq.1345,00.

Forma poligonale irregolare.

Giacitura molto acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti. Di fatto costituito in buona parte da pareti rocciose ed alte scogliere.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (*Part. 973*) e nella parte terminale (*Part. n.368*), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt.

Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 0 - 70 mt circa.

Rada presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare mediocre.

Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto sterile".

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso delle attività peritali sono stati eseguiti due sopralluoghi.

Il primo in data 24.09.2024 ed il successivo in data 18.12.2024.

Le operazioni si sono svolte compiutamente.

Le risultanze sono state rese nei rispettivi Verbali redatti in pari data. (Rif. All. Doc - n.10 n.11)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Terreno sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIa n.357, di superficie catastale pari a mq 426,00.

Giacitura acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti. Costituito in parte da parete rocciosa.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre.

Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (*Part. 973*) e nella parte terminale (*Part. n.368*), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt.

Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 70- 75 mt circa.

Rada presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare mediocre.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto produttivo".

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso delle attività peritali sono stati eseguiti due sopralluoghi.
Il primo in data 24.09.2024 ed il successivo in data 18.12.2024.

Le operazioni si sono svolte compiutamente.

Le risultanze sono state rese nei rispettivi Verbali redatti in pari data. *(Rif. All. Doc – n.10 n.11)*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, le visure storiche degli immobili e l'estratto di mappa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, le visure storiche degli immobili e l'estratto di mappa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, le visure storiche degli immobili e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

L'unità immobiliare confina con le Part.Ile n.366, n.356, n.357, n.361, n.359, n.912 e n.368 stesso foglio salvo altre.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

L'unità immobiliare confina con il mare e con le Part.Ile n.360, n.926, n.357, n.366 stesso foglio salvo altre.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

L'unità immobiliare confina con le Part.Ile n.356 e n.926 stesso Foglio salvo altre.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	33,30 mq	33,30 mq	1	33,30 mq	3,27 m	Seminterrato
WC	4,40 mq	4,40 mq	1	4,40 mq	2,17 m	Seminterrato
Deposito	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,26 m	Seminterrato
Deposito	3,40 mq	3,40 mq	1	3,40 mq	1,98 m	Seminterrato
Deposito	18,20 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	2,27 m	Seminterrato
Ambiente di accesso scoperto	23,34 mq	23,34 mq	0,2	4,67 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				73,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,97 mq		

Si compone di cantina, wc, cisterna e tre ambienti destinati a deposito uno dei quali totalmente inaccessibile, i restanti parzialmente accessibili.

I valori metrico-dimensionali sono stati desunti dalla digitalizzazione grafica della planimetria catastale.

Le precarie condizioni dell'immobile non hanno consentito l'esecuzione di un adeguato rilievo metrico degli ambienti.

L'attività di rilievo si è pertanto concretizzata nell'esecuzione di poche misurazioni eseguite con l'ausilio di strumentazione laser e prevalentemente battute in prossimità dell'accessi agli ambienti.

L'articolazione degli spazi interni ed i valori dimensionali degli ambienti sono riprodotti nelle Planimetrie redatte dallo scrivente su base catastale, integrate con le risultanze delle rilevazioni metriche e fotografiche eseguite sui luoghi ed allegate alla presente relazione.
(Rif.: All. El. Plan. _ n.03 e n.04)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1345,00 mq	1345,00 mq	1	1345,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1345,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1345,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo / Scogliera	426,00 mq	426,00 mq	1	426,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				426,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				426,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2006 al 06/02/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 926 Categoria C2 Cl.5, Cons. 64 Rendita € 241,29 Piano T-S1
Dal 06/02/2008 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 926 Categoria C2 Cl.5, Cons. 64 Rendita € 241,29
Dal 09/01/2015 al 15/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 926 Categoria C2 Cl.5, Cons. 64 Superficie catastale 494 mq Rendita € 241,29 Piano T-S1

Il titolare Catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1973 al 30/04/1993	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 1361
Dal 24/11/1993 al 23/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Incolto sterile

		Cl.U Superficie (ha are ca) 1361
Dal 23/05/2002 al 06/02/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 1345
Dal 23/05/2008 al 15/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 356 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 1345

Il titolare Catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1973 al 30/04/1993	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 357 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 430 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/11/1993 al 23/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 357 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 430 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 23/05/2002 al 06/02/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 357 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 426 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 23/05/2008 al 15/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 357 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 426 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02

Il titolare Catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	1	926			C2	5	64	494 mq	241,29 €	T-S1	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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
1	356				Incolto sterile		1345 mq			

Corrispondenza catastale

La coltura appare congruente con la qualità catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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
1	357				Incolto produttivo	U	426 mq	0,02 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

La coltura appare congruente con la qualità catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

IN MERITO ALLA RICOGNIZIONE DEI LUOGHI

Le difficili condizioni di accessibilità, dovute alle caratteristiche morfologiche dei luoghi, alla carenza di sentieri praticabili ed alla presenza della fitta vegetazione, non hanno consentito di eseguire una ricognizione puntuale dei luoghi. E' stata eseguita, pertanto, una ricognizione visiva da buona posizione di osservazione.

IN MERITO ALLA RICOGNIZIONE DELL'IMMOBILE (*Magazzino Deposito*)

Le precarie condizioni di stabilità dell'immobile, comprovate dalla presenza di lesioni, smottamenti e/o crolli localizzati, non hanno consentito di eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico degli ambienti.

L'attività di rilievo si è concretizzata nell'esecuzione di poche misurazioni, eseguite con l'ausilio di strumentazione laser, prevalentemente battute in prossimità dell'accessi agli ambienti. Le risultanze sono state riscontrate con le misurazioni rese dalla digitalizzazione grafica della planimetria catastale.

Allo stesso modo la ricognizione fotografica è stata condotta contenendo al minimo i tempi di permanenza all'interno degli ambienti.

Pur avendo documentato le condizioni generali dell'immobile, l'attività di rilievo metrico-fotografico non può ritenersi pienamente compiuta.

Per quanto premesso non è stato possibile esprimere un giudizio compiuto in merito alla Conformità Catastale dell'immobile e cioè alla rispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale in atti.

Il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, allegato alla presente relazione (*Rif.: All. El. Plan._n.04*), è stato redatto integrando e/o modificando la planimetria catastale secondo le risultanze del rilievo metrico e del rilievo fotografico eseguiti nel corso del sopralluogo.

IN MERITO ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

Stante le precarie condizioni di stabilità dell'immobile, l'accesso ai luoghi è fortemente sconsigliato all'utenza ordinaria fino al ripristino di idonee condizioni di sicurezza.

Allo stato attuale si ritiene che l'accesso ai luoghi debba essere consentito esclusivamente al personale qualificato, adeguatamente equipaggiato ed obbligatoriamente munito di Dispositivi Individuali di Sicurezza.

Costituiscono ulteriori condizioni di pericolo la presenza dell'alta scogliera, priva di adeguata segnalazione e di parapetti, e più in generale la morfologia del terreno, molto sconnesso e caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e cavità più o meno profonde spesso coperte dalla fitta vegetazione.

I sopralluoghi, pertanto, dovranno essere condotti prestando la massima attenzione alle condizioni del terreno e dell'intorno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

IN MERITO ALLA RICOGNIZIONE DEI LUOGHI

Le difficili condizioni di accessibilità, dovute alle caratteristiche morfologiche dei luoghi, alla

carenza di sentieri praticabili ed alla presenza della fitta vegetazione, non hanno consentito di eseguire una ricognizione puntuale dei luoghi.

E' stata eseguita pertanto una ricognizione visiva da buona posizione di osservazione.

IN MERITO ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

Costituiscono condizioni di pericolo la presenza dell'alta scogliera, priva di adeguata segnalazione e di parapetti, e la morfologia del terreno, molto sconnesso e caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e cavità più o meno profonde spesso coperte dalla fitta vegetazione.

I sopralluoghi, pertanto, dovranno essere condotti prestando la massima attenzione alle condizioni del terreno e dell'intorno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

IN MERITO ALLA RICOGNIZIONE DEI LUOGHI

Le difficili condizioni di accessibilità, dovute alle caratteristiche morfologiche dei luoghi, alla carenza di sentieri praticabili ed alla presenza della fitta vegetazione, non hanno consentito di eseguire una ricognizione puntuale dei luoghi.

E' stata eseguita pertanto una ricognizione visiva da buona posizione di osservazione.

IN MERITO ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

Costituiscono condizioni di pericolo la presenza dell'alta scogliera, priva di adeguata segnalazione e di parapetti, e la morfologia del terreno, molto sconnesso e caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e cavità più o meno profonde spesso coperte dalla fitta vegetazione.

I sopralluoghi, pertanto, dovranno essere condotti prestando la massima attenzione alle condizioni del terreno e dell'intorno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

L'immobile appare in condizioni fatiscenti ed in stato di avanzato abbandono.

L'area di pertinenza appare in stato di abbandono. Lo stato di conduzione appare degradato.

Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Il terreno appare in stato di abbandono. Lo stato di conduzione appare degradato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Il terreno appare in stato di abbandono. Lo stato di conduzione appare degradato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dell'analisi della documentazione in atti, della documentazione acquisita, nonché delle risultanze del sopralluogo eseguito, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e livello gravanti sul terreno.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile non risulta gravata da usi civici così come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel corso dell'accesso ad atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dell'analisi della documentazione in atti, della documentazione acquisita, nonché delle risultanze del sopralluogo eseguito, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e livello gravanti sul terreno.

Il terreno non risulta gravato da usi civici così come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel corso dell'accesso ad atti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dell'analisi della documentazione in atti, della documentazione acquisita, nonché delle risultanze del sopralluogo eseguito, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e livello gravanti sul terreno.

IL terreno non risulta gravato da usi civici così come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel corso dell'accesso ad atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

L'immobile è costituito da quattro ambienti ipogei e da una cisterna scavati nella roccia tufacea.

Tre ambienti si attestano intorno ad uno spazio aperto, sottoposto di circa 3,00 – 3,50 mt rispetto al piano di campagna, al quale si accede per mezzo di una serie di rampe.

Gli ambienti sono parzialmente accessibili per la presenza di materiale a terra prodotto da crolli localizzati e/o smottamenti.

Il quarto ambiente, il cui accesso è ubicato a circa metà delle rampe, è inaccessibile in quanto saturo di materiale prodotto da crolli e/o smottamenti.

Il piano di calpestio è sottoposto ad una quota di circa 300 - 350 cm dal piano di campagna.

L'altezza in chiave dei diversi ambienti varia da circa 200 cm a 320 cm.

~~L'area di pertinenza ha una giacitura acclive il suolo è in prevalenza sconnesso e caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti.~~

~~Buona la presenza arborea.~~

L'area di pertinenza ha forma poligonale irregolare.

Giacitura acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

Quota s.l.m. compresa tra 70 - 90 mt circa.

Buona la presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare degradato ed in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Forma poligonale irregolare.

Giacitura acclive / molto acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti. Di fatto costituito in buona parte da pareti rocciose ed alte scogliere.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

Quota s.l.m. compresa tra 0 - 70 mt circa.

Rada presenza arborea.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto sterile".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Forma poligonale irregolare.

Giacitura acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti. Costituito in parte da parete rocciosa.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

Quota s.l.m. compresa tra 70 - 75 mt circa.

Rada la presenza arborea.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto produttivo".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera da cose e/o persone.
Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera da cose e/o persone.
Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera da cose e/o persone.
Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1973 al 30/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Biondi	24/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	19/12/1973	33940	29478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/04/1993 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Albore	30/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	17/05/1993	16078	12575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2008 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFREDO ALBORE	06/02/2008	85333	34043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	04/03/2008	13109	8213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1973 al 30/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Biondi	24/11/1973		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	19/12/1973	33940	29478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/1993 al 06/02/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Albore	30/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	17/05/1993	16078	12575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2008 al 16/12/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFREDO ALBORE	06/02/2008	85333	34043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	04/03/2008	13109	8213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 24/11/1973 al 30/04/1993	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Biondi	24/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	19/12/1973	33940	29478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/1993 al 06/02/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Albore	30/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	17/05/1993	16078	12575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2008 al 16/12/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFREDO ALBORE	06/02/2008	85333	34043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	04/03/2008	13109	8213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Napoli 2 il 10/11/2017
Reg. gen. 48867 - Reg. part. 6508
Importo: € 297.337,32

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 08/07/2024
Reg. gen. 34703 - Reg. part. 27257

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Napoli 2 il 10/11/2017
Reg. gen. 48867 - Reg. part. 6508
Importo: € 297.337,32

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 08/07/2024
Reg. gen. 34703 - Reg. part. 27257

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Napoli 2 il 10/11/2017
Reg. gen. 48867 - Reg. part. 6508
Importo: € 297.337,32

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 08/07/2024
Reg. gen. 34703 - Reg. part. 27257

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ventotene (Rif.: All. Doc. - n.10) che:

che l'immobile sito in Ventotene (LT), distinto in Catasto al Foglio 1 particella 926 (*parte*), è compresa in Zona Rurale.

Per tale zona sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona Rurale - I.F.F. : 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq ad uso abitativo;
 - Altezza massima: m 4,00;
 - Distanza dai confini: m. 10,00;
 - Lotto minimo mq 10.000.

che gli immobili siti in Ventotene (LT), distinti in Catasto al Foglio 1 mappali 926 (*parte*) - 356 - 357, sono compresi in Zona di rispetto "a".

Per tali zone sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona di Rispetto "a": nella zona di rispetto "a" ed in tutte le sue parti, fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, devono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.52 del 25.10.1976 (*Tutela delle Coste*).

Vincoli di tutela:

- Legge 08.08.85 n. 431 (*art. 1 ed I quinquies - tutela paesaggistica*) e s.m.i.;
- Decreto Ministero Ambiente del 11.05.1999 (*pubblicato in G.U. n° 190 del 14.08.1999*) dal titolo "Istituzione della Riserva Naturale Statale denominata Isole di Ventotene e S. Stefano";

- D.lgs. 29.10.1999 tto49O e successive mod. ed int. (*Testo Unico delle disposizioni in materia di Beni Culturali e Ambientali*), modificato dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 156, disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in relazione ai beni culturali;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale in data 21.04.2021 n.5, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 Supplemento n.2;
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) - Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/0/2012 (B.U.R.L.2l del 07/06/2012 S.O. n' 35), Cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021 novembre 2021, relativamente ai terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 640 - 644 ricadenti interamente nella Fascia A del PAI, mentre i terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 643 - 646 ricadenti in parte nella Fascia A del PAI.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ventotene (Rif.: All. Doc. - n.10) che:

che l'immobile sito in Ventotene (LT), distinto in Catasto al Foglio 1 particella 926 (parte), è compresa in Zona Rurale.

Per tale zona sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona Rurale - I.F.F. : 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq ad uso abitativo;
 - Altezza massima: m 4,00;
 - Distanza dai confini: m. 10,00;
 - Lotto minimo mq 10.000.

che gli immobili siti in Ventotene (LT), distinti in Catasto al Foglio 1 mappali 926 (parte) - 356 - 357, sono compresi in Zona di rispetto "a".

Per tali zone sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona di Rispetto "a": nella zona di rispetto "a" ed in tutte le sue parti, fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, devono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.52 del 25.10.1976 (*Tutela delle Coste*).

Vincoli di tutela:

- Legge 08.08.85 n. 431 (*art. 1 ed I quinquies - tutela paesaggistica*) e s.m.i.;
- Decreto Ministero Ambiente del 11.05.1999 (*pubblicato in G.U. n° 190 del 14.08.1999*) dal titolo "Istituzione della Riserva Naturale Statale denominata Isole di Ventotene e S. Stefano";
- D.lgs. 29.10.1999 tto49O e successive mod. ed int. (*Testo Unico delle disposizioni in materia di Beni Culturali e Ambientali*), modificato dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 156, disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in relazione ai beni culturali;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale in data 21..04.2021n. 5, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 Supplemento n.).
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) - Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/0/2012 (B.U.R.L.2l del 07/06/2012 S.O. n' 35), Cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021 novembre 2021, relativamente ai terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 640-644 ricadenti interamente nella Fascia A del PAI, mentre i terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 643-646 ricadenti in parte nella Fascia

A del PAI.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ventotene (Rif.: All. Doc. - n.10) che:

che l'immobile sito in Ventotene (LT), distinto in Catasto al Foglio 1 particella 926 (parte), è compresa in Zona Rurale.

Per tale zona sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona Rurale - I.F.F. : 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq ad uso abitativo;
 - Altezza massima: m 4,00;
 - Distanza dai confini: m. 10,00;
 - Lotto minimo mq 10.000.

che gli immobili siti in Ventotene (LT), distinti in Catasto al Foglio 1 mappali 926 (parte) - 356 - 357, sono compresi in Zona di rispetto "a".

Per tali zone sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Zona di Rispetto "a": nella zona di rispetto "a" ed in tutte le sue parti, fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, devono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.52 del 25.10.1976 (*Tutela delle Coste*).

Vincoli di tutela:

- Legge 08.08.85 n. 431 (*art. 1 ed I quinquies - tutela paesaggistica*) e s.m.i.;
- Decreto Ministero Ambiente del 11.05.1999 (*pubblicato in G.U. n° 190 del 14.08.1999*) dal titolo "Istituzione della Riserva Naturale Statale denominata Isole di Ventotene e S. Stefano";
- D.lgs. 29.10.1999 n°490 e successive mod. ed int. (*Testo Unico delle disposizioni in materia di Beni Culturali e Ambientali*), modificato dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 156, disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in relazione ai beni culturali;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale in data 21.04.2021 n. 5, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 Supplemento n.).
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) - Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/0/2012 (B.U.R.L. del 07/06/2012 S.O. n° 35), Cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021 novembre 2021, relativamente ai terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 640-644 ricadenti interamente nella Fascia A del PAI, mentre i terreni distinti in catasto al Foglio 1 particelle 643-646 ricadenti in parte nella Fascia A del PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

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

Nel corso dell'attività peritale è stato eseguito un Accesso ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale in data 18.12.2024.

Ad esito delle ricerche condotte, si è potuto accertare che:

- Risulta agli atti del Comune di Ventotene una Comunicazione per l'esecuzione di "Lavori di ordinaria manutenzione" del 23.02.2010 Prot. n.488 (RIF.: All. Doc. _ n.12).

-In data 03.03.2010 veniva eseguito un sopralluogo dal personale degli Uffici Comunali Competenti nel corso del quale si rilevava che le opere in corso di esecuzione erano riconducibili a lavori di manutenzione straordinaria.

- Con nota Prot. n. 506 del 03.03.2021 l'Uff. Gestione del Territorio - Area 6 comunicava il fermo dei lavori motivato dalla necessità di presentazione di una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 22 e 23 DPR n.380/2001 oltre ad ulteriori adempimenti normativi. (RIF.: All. Doc. _ n.12)

l'immobile è allo stato rustico, privo di finiture, infissi ed impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I vincoli presenti sono dettagliati nel paragrafo "Normativa Urbanistica" al quale si rimanda.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I vincoli presenti sono dettagliati nel paragrafo "Normativa Urbanistica" al quale si rimanda.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I vincoli presenti sono dettagliati nel paragrafo "Normativa Urbanistica" al quale si rimanda.

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 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 lotto unico così costituito:

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Magazzino deposito, con terreno pertinenziale sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIa n.926.

Costituito da quattro ambienti ipogei detti "cellai o cantine", scavati nella roccia tufacea, e da una cisterna.

Tre ambienti si attestano intorno ad uno spazio aperto, sottoposto ad una quota di circa 3,00 – 3,50 mt rispetto al piano di campagna, al quale si accede per mezzo di una serie di rampe. Gli ambienti sono parzialmente accessibili a causa della presenza di materiale a terra prodotto da crolli localizzati e/o da smottamenti.

Il quarto ambiente, il cui ingresso è ubicato a circa metà delle rampe, è inaccessibile perché saturo di materiale prodotto da crolli e smottamenti.

L'immobile appare fatiscente ed in stato di abbandono, in precarie condizioni di stabilità e di difficile accessibilità a causa di crolli localizzati e smottamenti che interessano la parte terminale della rampa, buona parte dell'area di ingresso ed i diversi ambienti.

La superficie netta degli ambienti coperti, rilevata sulla base della restituzione grafica della planimetria catastale, è pari a circa 74 mq la superficie commerciale è pari a circa 116 mq.

L'altezza in chiave degli ambienti varia da circa 200 cm a circa 320 cm.

Le planimetrie dell'immobile, redatte su base catastale ed integrate con le risultanze delle rilevazioni metriche e fotografiche eseguite sui luoghi, sono allegata alla presente relazione.

(Rif.: All. El. Plan. _ n.03 e n.04)

Tutti gli ambienti sono al rustico, privi di finiture, infissi ed impianti.

L'area di sedime e pertinenza ha una superficie catastale pari a 4.167 mq.

Forma poligonale irregolare.

Giacitura acclive. Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre.

Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (*Part. 973*) e nella parte terminale (*Part. n.368*), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt.

Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 70 - 90 mt circa.

Buona la presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare degradato ed in stato di abbandono.

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 926, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 83.700,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nelle relative Schede di Stima alla quali si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n. 01 - n.02)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 126.600,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 83.700,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 126.600,00
adeguamenti e correzione della stima	
Ubicazione rispetto al Centro abitato - (Valori di riferimento) 25,00 %	€ 21.225,00
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto 3,00 %	€ 3.161,25
Cattivo stato di manutenzione	€ 18.500,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 83.700,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Terreno sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIa n. 356, di superficie catastale pari a mq.1345,00.

Forma poligonale irregolare.

Giacitura molto acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti. Di fatto costituito in buona parte da pareti rocciose ed alte scogliere.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso con accessibilità difficoltosa.

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (Part. 973) e nella parte terminale (Part. n.368), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt. Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 0 - 70 mt circa.

Rada presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare mediocre.

Il terreno risulta incolto e non mantenuto.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto sterile".

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 356, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.500,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n. 03)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 6.700,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 6.500,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni		€ 6.500,00
adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	3,00 %	€ 201,00
Stato di occupazione del bene		€ 0,00
Oneri di Affrancazione		€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi		€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni		€ 6.500,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VENTOTENE (LT) - VIA DEGLI OLIVI SNC

Terreno sito nel Comune di Ventotene (Lt), in via degli Olivi snc, censito in Catasto Terreni al Fg. n.01 Part.IIa n.357, di superficie catastale pari a mq 426,00.

Giacitura acclive.

Suolo molto sconnesso, caratterizzato dalla costante presenza di rocce affioranti.

Costituito in parte da parete rocciosa.

Esposizione buona.

Ubicazione mediocre. Si trova sul fronte opposto dell'isola rispetto al centro abitato.

Intercluso.

Accessibilità difficoltosa.

L'accesso al fondo dalla pubblica strada, via degli Olivi, perviene per mezzo di un sentiero in prevalenza non carrabile, di larghezza pari a circa 1 mt, a tratti impervio, in mediocre stato di conservazione che, nella parte iniziale (Part. 973) e nella parte terminale (Part. n.368), assume dimensioni e condizioni di accessibilità migliori ed una larghezza pari a circa 2 mt. Il sentiero, che è riprodotto sulla mappa catastale, attraversa le Part.IIe n.937, n.397, n.466 e n.368 e termina in prossimità del confine con la Part.IIa n.926.

Quota s.l.m. compresa tra 70- 75 mt circa.

Rada presenza arborea.

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare mediocre.

La coltura appare congruente con la qualità catastale "incolto produttivo".

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 357, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.100,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n.04)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 4.300,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 4.100,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 4.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto 3,00 %	€ 129,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Oneri di Affrancazione	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 4.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	92,64 mq	0,00 €/mq	€ 100.400,00	100,00%	€ 83.700,00
Bene N° 2 - Terreno Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	1345,00 mq	0,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Bene N° 3 - Terreno Ventotene (LT) - via Degli Olivi snc	426,00 mq	0,00 €/mq	€ 4.100,00	100,00%	€ 4.100,00
Valore di stima:					€ 94.300,00

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	20080206 Compravendita Albore	Atto di Compravendita del 06.02.2008	unico
2	Vis Stor Fg 1 Part 926	Visura Storica Immobile - Fg 1 Part 926	unico
3	Vis Stor Fg 1 Part 926 terreni	Visura Storica Immobile - Fg 1 Part 926 terreni	unico
4	Vis Stor Fg 1 Part 356	Visura Storica Immobile - Fg 1 Part 356 terreni	unico
5	Vis Stor Fg 1 Part 357	Visura Storica Immobile - Fg 1 Part 357 terreni	unico
6	Isp Ipot Fg 1 Part 926 terreni	Ispezione Ipotecaria - Fg 1 Part 926 terreni	unico
7	Isp Ipot Fg 1 Part 926 fabbr	Ispezione Ipotecaria - Fg 1 Part 926 fabbricati	unico
8	Isp Ipot Fg 1 Part 357 terreni	Ispezione Ipotecaria - Fg 1 Part 357 terreni	unico
9	Isp Ipot Fg 1 Part 356 terreni	Ispezione Ipotecaria - Fg 1 Part 356 terreni	unico
10	240924 Verbale di Sopralluogo	Verbale di Sopralluogo n.01 del 24.09.24	unico
11	241218 Verbale di Sopralluogo	Verbale di Sopralluogo n.02 del 18.12.24	unico
12	241218 Accesso ad Atti	Doc.ne Accesso ad Atti del 18,12,24	unico
13	Cert Dest Urb	Certificato di Destinazione Urbanistica	unico

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda di Stima Part 926 Fabbr	Scheda di Stima Fg 01 Part 926 Fabbr	unico
2	Scheda di Stima Part 926 Terr	Scheda di Stima Fg 01 Part 926 Terr	unico
3	Scheda di Stima Part 356	Scheda di Stima Fg 01 Part 356	unico
4	Scheda di Stima Part 357	Scheda di Stima Fg 01 Part 357	unico

ELABORATI PLANIMETRICI

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Str Mappa	Stralcio di Mappa Catastale	unico
2	PLN CAT	Planimetria Catastale - Fg 1 Part 926	unico
3	PLN CAT Rest	Planimetria Catastale Rest Grafica - Fg 1 Part 926	unico
4	PLN CAT e RIL	Planimetria Catastale Rilievo - Fg 1 Part 926	unico

FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	00	Inquadramento territoriale	unico

2	01	Percorso di accesso	<i>unico</i>
3	02	Accesso all'area dal percorso interpoderale	<i>unico</i>
4	03	Rampa di accesso agli ambienti ipogei	<i>unico</i>
5	04	Rampa di accesso agli ambienti ipogei	<i>unico</i>
6	05	Rampa di accesso agli ambienti ipogei	<i>unico</i>
7	06	Rampa di accesso - crolli e smottamenti	<i>unico</i>
8	07	Spazio scoperto di accesso agli ambienti ipogei	<i>unico</i>
9	08	Spazio scoperto di accesso agli ambienti ipogei	<i>unico</i>
10	09	Parete Sud Ovest - Interno - Ambiente Deposito	<i>unico</i>
11	10	Parete Nord Ovest - Interno - Ambiente Deposito	<i>unico</i>
12	11	Parete Nord Est - Esterno - Ambiente Cantina	<i>unico</i>
13	12	Interno -Ambiente Cantina	<i>unico</i>
14	13	Interno -Ambiente Cantina - Materiale a terra	<i>unico</i>
15	14	Interno -Ambiente Cantina	<i>unico</i>
16	15	Interno -Ambiente Cantina - Vetrino fessurimetro	<i>unico</i>
17	16	Interno -Ambiente Cantina	<i>unico</i>
18	17	Interno -Ambiente Cantina - WC	<i>unico</i>
19	18	Interno -Ambiente Cantina	<i>unico</i>
20	19	Interno -Ambiente Cantina	<i>unico</i>
21	20	Parete Nord Ovest - Esterno - Ambiente inaccessibile	<i>unico</i>
22	21	Esterno Part.IIe 926 - 357 (ovest)	<i>unico</i>
23	22	Esterno Part.IIa 926 (est)	<i>unico</i>
24	23	Esterno Part.IIe 926 - 357 (ovest)	<i>unico</i>
25	24	Esterno Part.IIe 926 - 357 - 356 (ovest)	<i>unico</i>
26	25	Esterno Part.IIa 926 (ovest)	<i>unico</i>
27	26	Esterno Part.IIe 926 - 357 - 356 (est)	<i>unico</i>

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo