

In data 28/03/2025 è stato effettuato il sopralluogo in Pantelleria presso gli immobili pignorati alla presenza del debitore *****
*****, come risulta dal relativo verbale che trovasi fra gli allegati alla presente.

2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti

Lotto 1) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra in Pantelleria nella C/da Tracino- via Oriente n°7- con terreno di pertinenza, con annesso adiacente fabbricato secondario ad uso abitazione (Foglio di mappa 54 part. 108/2, part.109 e 308).

Lotto 2) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra in Pantelleria nella C/da Tracino- via Praie n°34- con terrazzo di pertinenza (Foglio di mappa 66 part. 793 con servizi ricadenti nelle partt. 103 e 104).

Lotto 3) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra in Pantelleria nella C/da Tracino- via Praie snc- con terrazzo di pertinenza (Foglio di mappa 66 part.669, 811 e subalterni con servizi ricadenti nelle partt. 103 e 104).

Lotto 4) Piena proprietà di un fabbricato di abitazione di piano terra ed in parte di piano rialzato in Pantelleria nella C/da Tracino- via Praie snc- con terrazzo di pertinenza (Foglio di mappa 66 part. 811 e subalterni con servizi ricadenti nelle partt. 103 e 104).

Lotto 5) Piena proprietà di un terreno agricolo in Pantelleria nella C/da Conitro Inferiore (Foglio di mappa 55 part. 875, 876 e 877).



**PRECISAZIONE SUI DATI CATASTALI DEI FABBRICATI
RICADENTI NEL FOGLIO DI MAPPA 66**

Per i fabbricati ricadenti nel foglio di mappa 66 è doveroso fare una puntualizzazione sui dati catastali.

La particella 103 non risulta essere stata inserita nell'atto di pignoramento. Di fatto, però, è stata pignorata la particella 811 con i subalterni dal numero uno al numero sei. La particella 811 con i relativi subalterni è stata creata dal Catasto di Trapani in occasione del censimento dei "fabbricati mai dichiarati" mediante attribuzione di una serie di subalterni solo tramite ispezione dalla via pubblica con l'obbligo per il proprietario di procedere all'accatastamento dei fabbricati così inseriti nella banca dati del Catasto e regolarizzare l'aspetto catastale.

Nel momento in cui i fabbricati di cui ai superiori Lotti 3 e 4 dovranno essere accatastati, la particella 103 verrà soppressa e le unità immobiliari urbane manterranno la particella 811 con i subalterni successivi al sei (di fatto, i subalterni dall'uno al sei come attribuiti dal Catasto dovranno essere tutti soppressi perché non identificano nessuna precisa unità immobiliare ma sono solamente presuntivi).

Alla luce di quanto sopra, benché la particella 103 non sia stata pignorata, dovrà essere contemplata nella perizia poiché è occupata dai fabbricati di cui ai suddetti Lotti 3 e 4 i quali sono accatastati in via provvisoria con la particella 811.



3. Descrizione degli immobili con relativi accertamenti.**LOTTO 1** (Foglio di mappa 54 part. 108/2, part.109 e 308)

Immobile in Pantelleria nella C/da Tracino, via Oriente n°7, composto da tre fabbricati e da corte annessa.

FABBRICATO PRINCIPALE:

Esso è adibito ad abitazione ed è composto da 4 vani e accessori (cucina, tre servizi igienici, riposto, disimpegno) aventi una superficie coperta di mq. 255,26. Completano l'abitazione tre verande scoperte con soprastante cannizzata aventi complessivamente una superficie calpestabile di circa mq.137,37 (di cui mq.116,37 già autorizzate e mq.21 da regolarizzare).

Nell'angolo Est del fabbricato è stata rinvenuta un'altra struttura in legno con soprastante onduline plastificata trasparente da regolarizzare (quella di mq.21 di cui sopra) e della quale si terrà conto nella valutazione soltanto come incannucciato dovendosi rimuovere l'onduline plastificata trasparente, come meglio di descriverà nel paragrafo "notizie sulla costruzione".

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica, tonachina alle pareti, infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con vetro singolo e protezione costituita da oscuro in legno.

I prospetti esterni sono rifiniti in parte con tonachina per esterni colorata ed in parte con pietra lavica tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in pietrame squadrato mentre i solai sono in parte a volta ed in parte piani.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Climatizzazione mediante split a parete aventi funzione di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo;
- Acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

LOCALE DI SGOMBERO FRONTE STRADA:

Il locale di sgombero fronte strada è quello di dimensioni maggiori rispetto al locale di sgombero più interno alla proprietà di cui si dirà nel prosieguo, ed è composto da un unico ambiente oltre ad un W.C. avente una superficie coperta di mq. 61 circa.

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica monocottura, tonachina alle pareti, infisso interno in legno ed esterni in legno. L'ampia apertura di ingresso è sfornita di infisso.

I prospetti esterni sono rifiniti con pietra lavica tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in muratura mentre la copertura è piana in c.a.

FABBRICATO SECONDARIO:

Il fabbricato secondario è anch'esso adibito ad abitazione ed è composto da un monocale con servizio igienico oltre ad uno spazio adibito a cucina non comunicante direttamente con il monocale ma collegato con quest'ultimo tramite un patio il tutto per una superficie coperta di mq. 48 circa.

Il patio, di circa mq.11, è coperto da un pergolato e sopra il pergolato è stata rinvenuta una lastra onduline plastificata.

Completano il monocale due piccoli locali deposito aventi una superficie coperta di circa mq.18.

Detto fabbricato secondario è posto in prossimità del fabbricato principale e si trova ad un livello più basso rispetto al primo, infatti per raggiungerlo vi è una rampa di scala esterna in pietra locale.

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica monocottura, tonachina alle pareti, infissi interni in legno ed esterni in legno.

I prospetti esterni sono rifiniti con pietra tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in muratura mentre le coperture sono a volta anche perché questo fabbricato secondario è di antica costruzione.

LOCALE DI SGOMBERO DI RECENTE COSTRUZIONE:

Il locale di sgombero di più recente costruzione ha dimensioni molto piccole e non verrà considerato nella stima per le motivazioni che saranno meglio chiarite nel prosieguo nel paragrafo “notizie sulla costruzione”.

PISCINETTA DI RECENTE COSTRUZIONE:

Nella corte retrostante il fabbricato principale è stata rinvenuta una piccola vasca adibita a piscina del diametro di 5 metri che non verrà considerata nella stima per le motivazioni che saranno meglio chiarite nel prosieguo nel paragrafo “notizie sulla costruzione”.

CORTE ANNESSA DI PERTINENZA

L'intera proprietà, in parte occupata dai fabbricati sopra descritti, presenta una corte scoperta di pertinenza delimitata da muri in pietra locale.

L'area complessiva del lotto ha un'estensione catastale di mq.1340, mentre la corte scoperta ha una superficie di circa mq.810.

Essa è in parte cementata nella parte più prossima alla zona d'ingresso ed in parte è lasciata con terreno vegetale nella parte posteriore del fabbricato principale dove sono presenti alcune piante aromatiche ed alcuni arbusti.

L'immobile nel suo complesso è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In merito agli accessi alle unità immobiliari sopra descritte si precisa che esse sono servite da un cancello carrabile ed uno pedonale in legno.

(Vedasi foto Allegato 1A).

CONFINI: l'immobile di che trattasi confina con la via Oriente, con proprietà *****, con proprietà *****, con proprietà di certi *****, con proprietà di certi *****, con proprietà *****, con proprietà *****, s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in prossimità della frazione di Kamma dal cui centro dista poco meno di 1 km. Esso dista circa 8 Km. dall'aeroporto e circa 10 km. dal paese.

Sono presenti nella zona alcuni servizi che si trovano nel centro della frazione di Kamma.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato i quali sull'isola hanno risentito in modo minore del calo dei prezzi che negli ultimi anni ha caratterizzato le compravendite degli immobili in quasi tutti i centri abitati.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al presente lotto è censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni.

Il foglio di mappa dove esso ricade è il 54 con le seguenti particelle:

FABBRICATO PRINCIPALE, LOCALI DI SGOMBERO E PORZIONE DELLA CORTE:

- 108 sub 2 (Cat. A/7, cl. 5, vani 8,5, Superf. Catast. mq.203/186, R. €.1207,22)

FABBRICATO SECONDARIO:

- 308 (Cat. A/3, cl. 5, vani 3, Superf. Catast. mq.60/55, R. €.232,41)

CORTE (Catasto Terreni):

- 109 (Fico d'India, cl. 1, are 3.50, R.D. €. 2,44, R.A. €.1,81)

Tutte e tre le particelle sono correttamente intestate.

In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che:

- la planimetria catastale del fabbricato principale (part.108/2)

NON È PIENAMENTE CONFORME rispetto allo stato dei

luoghi in quanto non è raffigurata integralmente la terrazza che si trova nel prospetto principale; infatti, nella planimetria catastale è raffigurata come una striscia piccola mentre di fatto è molto più larga. Di fatto tale discordanza non fa variare la rendita catastale ma solo la superficie catastale che è riportata nella visura.

- la planimetria catastale del fabbricato secondario (part.308) **È CONFORME** rispetto allo stato dei luoghi.

Per la continuità storico-catastale si precisa che le attuali particelle derivano dalla soppressione e modifica delle originarie particelle 107, 108, 109, 110 e 111 di cui all'atto di provenienza.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo d'ufficio risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene interamente ai coniugi ***** ***** , per la quota indivisa pari al 50% cadauno della piena proprietà, per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in forza dell'atto di acquisto in Not. Sergio Bandini del 31/10/1992 Rep. n°11712 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 20/11/1992 al n°18002 del registro particolare** da potere di ***** , nata a ***** il ***** , ***** , nato a ***** il ***** , e ***** nata a ***** il ***** .

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione ipotecaria agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto ai sig.ri ***** e ***** al 100% della piena proprietà sin dal 31/10/1992 (data dell'acquisto) e pertanto la provenienza ai debitori è antecedente rispetto al suddetto periodo che precede la data di trascrizione del pignoramento.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra è nel possesso dei debitori.

Con atto in Not. Las Casas Barbaro del 21/11/2011 Rep. 85151, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 28/11/2011 al n°18085 reg. part., i coniugi debitori hanno costituito un fondo patrimoniale riguardante i beni oggetto di pignoramento.

In data 31/10/2012 Rep. N°5369 è stata proposta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione contro il suddetto fondo patrimoniale, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 08/04/2013 al n°6102 reg. part.; a seguito della suddetta domanda giudiziale sono state annotate a margine della nota di trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, due annotazioni di inefficacia parziale dell'11/07/2016 n°1653 reg. part. e del 17/05/2023 n°1199 reg. part.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato è stato accertato quanto segue:

FABBRICATO PRINCIPALE E LOCALI DI SGOMBERO

Il fabbricato principale in parte è di antica realizzazione ed in parte è stato oggetto nel corso degli anni di sanatorie per abusi commessi dai proprietari.

Più precisamente, un primo ampliamento è stato regolarizzato con la Concessione Edilizia in sanatoria n°552 del 07/03/1994. Successivamente è stato realizzato un corpo separato adibito a garage-locale di sgombero e per tale ulteriore abuso la proprietà ha ottenuto la Concessione Edilizia in sanatoria n°2410 del 27/02/2023. Poi è stata effettuata una modifica alla tramezzatura interna dell'abitazione consistente nella creazione di un piccolo ripostiglio e di un W.C.; per tale difformità è stata presentata al SUE di Pantelleria una SCIA in sanatoria in data 30/01/2023 prot.10530 la quale risulta essere stata chiusa dall'Ufficio preposto ed archiviata agli atti.



Infine, è stata realizzata una vasca adibita a piscina oltre ad un piccolo locale di sgombero nella parte retrostante il lotto di terreno e per tali abusi è stata presentata ulteriore istanza di condono edilizio ex L.326/03 in data 07/12/2004 prot.26710 (Posiz. N°807 progr. 1); quest'ultima pratica è attualmente sospesa per mancanza del parere di compatibilità paesaggistica ma, stante la dichiarazione di illegittimità dell'art.1 commi 1 e 2 e dell'art.2 della L.R. 19/2021, benché sia stata presentata una istanza di condono edilizio, ad oggi non vi è possibilità di regolarizzare la vasca adibita a piscina ed il piccolo locale di sgombero poiché ricadenti in zona sottoposta a vincolo. Per tale motivo questi ultimi non verranno contemplati nella valutazione e verrà detratto il costo per la loro rimozione.

Sono state rinvenute in tutti i pergolati (cannizzati) delle lastre plastificate poste in copertura; tali lastre non possono essere mantenute e pertanto sarà stimato il costo per la loro rimozione in quanto i pergolati possono essere coperti soltanto con incannucciato.

Infine, nell'angolo Est della particella dove ricade il fabbricato, in adiacenza alla terrazza posta sul prospetto principale, è stata rinvenuta un'ulteriore struttura lignea con soprastante lastre plastificate anch'esse da rimuovere; inoltre, il pergolato dovrà essere regolarizzato poiché la superficie da esso occupata non è stata mai inserita in nessun progetto rilasciato dal Comune di Pantelleria per cui verrà detratto il costo delle pratiche edilizie dal valore di stima.

FABBRICATO SECONDARIO

Il fabbricato secondario è di remota costruzione. Da un esame di una fotogrammetria IGM del 1968 in possesso dello scrivente



(fotogramma 1968-5000-256-LII-167) è stato verificato che detto fabbricato era già esistente a quell'epoca e pertanto regolare.

In sede di sopralluogo, come detto nella parte descrittiva, è stata rinvenuta una struttura in legno coperta con incannucciato e con una lastra di onduline plastificata. Tale copertura con onduline plastificata è irregolare e dovrà essere smontata ed inoltre l'incannucciato, a causa del vincolo paesaggistico presente nella zona, necessita di un accertamento di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza i cui costi verranno detratti dal valore di stima.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione principale (part.108/2) è dotata di attestato di prestazione energetica n°20241220-081014-16805 del 20/12/2024 redatto dal geom. *****.

L'abitazione secondaria (part.308) è dotata di attestato di prestazione energetica n°20241220-081014-16813 del 20/12/2024 redatto dal geom. *****.

I due suddetti A.P.E. sono stati forniti in copia dal debitore e si trovano acclusi nell'Allegato 5A.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI PERTINENZA

La particella di terreno 109 sopra indicata ricade nella zona C1: zone di sviluppo residenziale urbano.

Inoltre, il terreno di cui sopra è sottoposto a vincolo paesaggistico; esso ricade nell'Ambito MO_62: Ambiti territoriali del paesaggio



con insediamenti rurali disciplinati dal Decreto Assessoriale dell'isola di Pantelleria del 26/07/2000.

Le suddette informazioni sono state prelevate dal Geoportale di Pantelleria che si trova nel sito istituzionale dell'Ente.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



LOTTO 2 (Foglio di mappa 66 part. 793 con servizi ricadenti nelle partt.103 e 104)

Immobile in Pantelleria nella C/da Tracino, via Praie n°34, composto da un fabbricato di abitazione e da corte annessa.

L'abitazione è composta da 2 camere, cucina e W.C. aventi una superficie coperta di mq. 84,24. Completa l'abitazione una terrazza sul lato nord-est del manufatto, che in parte è ricoperta da un cannizzo, avente una superficie calpestabile di circa mq.25,12.

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica maiolicate, tonachina alle pareti, infissi interni in legno ed infissi esterni in ferro con vetro singolo senza alcuna ulteriore protezione esterna.

I prospetti esterni sono rifiniti in parte con tonachina per esterni di colore bianco ed in parte con pietra tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in pietrame squadrato mentre i solai sono in parte a volta ed in parte piani.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

Negli ambienti sono state rinvenute piastre radianti alle pareti ma non è stata trovata nessuna caldaia.

CORTE ANNESSA DI PERTINENZA

Secondo le risultanze della planimetria catastale il fabbricato di cui al presente lotto non dispone di corte scoperta di pertinenza in quanto la particella 793 è occupata interamente dal fabbricato e dalla terrazza.

Di fatto, però, la cisterna per l'acqua potabile nonché l'impianto fognario sono stati realizzati nelle limitrofe particelle 103 e 104 appartenenti allo stesso debitore.

Le suddette particelle 103 e 104 costituiscono, di fatto, area esterna di pertinenza al fabbricato di cui al presente lotto nonché agli altri due fabbricati di cui ai lotti 3 e 4 di cui si dirà nel prosieguo.

La particella 104 è stata anch'essa pignorata ma la particella 103 non risulta essere stata, invece, pignorata dal creditore precedente.

Stante che nella particella 103 vi ricadono gli altri due fabbricati che saranno descritti ai lotti 3 e 4 successivi, che il Catasto ha individuato con la particella provvisoria 811 e relativi subalterni e che detta particella 811 con tutti i suoi subalterni è stata, invece, pignorata, secondo il principio dell'accessione anche la particella 103 deve essere indubbiamente considerata fra i cespiti da periziare e da stimare.

Pertanto, il fabbricato di cui al presente lotto usufruisce anche della porzione non edificata delle particelle 103 e 104 (in quanto la porzione edificata è pignorata e identificata in Catasto con la particella 811 e relativi subalterni).

L'immobile nel suo complesso è stato trovato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche se si deve segnalare una vistosa presenza di umidità di risalita nelle murature portanti.

In merito agli accessi all'unità immobiliare sopra descritte si precisa che essa è servita da un ampio cancello che dalla via Praie immette direttamente nella terrazza di pertinenza del fabbricato. Inoltre, dalla medesima terrazza, tramite una piccola scaletta in muratura



L'immobile si collega con l'area parcheggio (particella 103) munita di un altro cancello carrabile

(Vedasi foto Allegato 1B).

CONFINI: l'immobile di che trattasi confina con la via Praie, con altro fabbricato di cui al successivo Lotto 3, con proprietà di certi ***** , s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in prossimità della frazione di Kamma dal cui centro dista poco meno di 1 km. Esso dista circa 8 Km. dall'aeroporto e circa 10 km. dal paese.

Sono presenti nella zona alcuni servizi che si trovano nel centro della frazione di Kamma.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato i quali sull'isola hanno risentito in modo minore del calo dei prezzi che negli ultimi anni ha caratterizzato le compravendite degli immobili in quasi tutti i centri abitati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al presente lotto è censito al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 66 con la seguente particella:

- 793 (Cat. A/3, cl. 5, vani 4, Superf. Catast. mq.85/76, R. €.309,87)

Inoltre, la corte di pertinenza adibita in parte ad area parcheggio ed in parte occupata da impianti a servizio del fabbricato di cui al presente lotto nonché dei fabbricati di cui ai lotti 3 e 4 successivi, è individuata al Catasto Terreni nel medesimo foglio di mappa 66 con le seguenti particelle:

- 103 (Fabb. da accertare, are 7.40, senza redditi)



Tutte e tre le particelle sono correttamente intestate.

In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che:

- la planimetria catastale del fabbricato **NON È CONFORME** rispetto allo stato dei luoghi in quanto il W.C. posto al confine con la limitrofa particella 669 è raffigurato in modo errato; di fatto, il suddetto W.C. occupa una piccola porzione anche della limitrofa particella 669 per cui nel redigere l'accatastamento il tecnico incaricato avrebbe dovuto inglobare nella pratica catastale anche la suddetta part.669 in modo da raffigurare correttamente lo stato reale dei luoghi e farlo corrispondere esattamente con il grafico di progetto che si trova depositato al Comune di Pantelleria nell'ambito della pratica di condono edilizio di cui si dirà nel prosieguo.

Per la continuità storico-catastale si precisa che l'attuale particella 793 deriva dalla soppressione e accorpamento delle originarie particelle 102 e 720 di cui agli atti di provenienza.

PRECISAZIONE SULLA TRASFERIBILITA' DEL BENE IN CONSIDERAZIONE DEGLI ATTUALI DATI CATASTALI

La planimetria catastale attuale del lotto 2 identifica in maniera errata la consistenza del fabbricato poiché, come già detto in precedenza, il servizio igienico che confina con la particella 669 di fatto ricade in una porzione di quest'ultima particella mentre nella planimetria catastale è raffigurato in modo diverso.

successione in morte di *****, nato a ***** il
*****, deceduto il *****.

Si dà atto che in data 15/03/2024 al n°4739 reg. part. è stata trascritta
l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****
***** a seguito della
denuncia di successione in morte di ***** Eva,
nata a ***** il ***** , deceduta il *****.

Si dà atto che in data 08/01/2025 al n°210 reg. part. è stata trascritta
l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****

a seguito della denuncia di successione in morte di *****
*****, nato a ***** il ***** , deceduto il *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione ipotecaria agli atti risulta che l'immobile di che
trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. ***** al
100% della piena proprietà sin dal 23/10/2000 (data dell'acquisto) e
pertanto la provenienza al debitore è antecedente rispetto al suddetto
periodo che precede la data di trascrizione del pignoramento.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra è nel possesso del debitore.

Con atto in Not. Las Casas Barbaro del 21/11/2011 Rep. 85151,
trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 28/11/2011 al
n°18085 reg. part., i coniugi debitori hanno costituito un fondo
patrimoniale riguardante i beni oggetto di pignoramento.



In data 31/10/2012 Rep. N°5369 è stata proposta domanda giudiziale, per revoca atti soggetti a trascrizione contro il suddetto fondo patrimoniale, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 08/04/2013 al n°6102 reg. part.; a seguito della suddetta domanda giudiziale sono state annotate a margine della nota di trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, due annotazioni di inefficacia parziale dell'11/07/2016 n°1653 reg. part. e del 17/05/2023 n°1199 reg. part.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato è stato accertato quanto segue:

Il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1967 per la porzione ricadente sulla originaria particella 102 e su porzione della particella 669 (il solo W.C.).

La porzione di fabbricato che ricade sulla originaria particella 720, invece, è stata costruita in ampliamento senza titolo edilizio. Per tale difformità il debitore ha presentato istanza di condono edilizio ex L.326/2003 in data 07/12/2004 prot.26711 (Pos. 807 progr. 2) e detta istanza risulta ancora pendente in quanto manca il parere di compatibilità paesaggistica che deve essere rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani ma, stante la dichiarazione di illegittimità dell'art.1 commi 1 e 2 e dell'art.2 della L.R. 19/2021, benché sia stata presentata una istanza di condono edilizio, ad oggi non vi è possibilità di regolarizzare l'ampliamento poiché ricadente in zona sottoposta a vincolo e quindi l'abuso è allo stato attuale da ritenersi non sanabile.



A seguito di accesso agli atti effettuato al Comune di Pantelleria nella medesima giornata del sopralluogo lo scrivente CTU ha estratto copia degli elaborati contenuti nel fascicolo della pratica di condono edilizio ed è stato constatato che nella Tavola degli elaborati grafici la planimetria del fabbricato raffigura esattamente lo stato dei luoghi rinvenuto in sito durante il sopralluogo.

Nel fascicolo del condono edilizio c'è un parere favorevole espresso dall'Ufficio ma condizionato all'ottenimento del parere positivo della Soprintendenza BB.CC.AA. che, come detto poc' anzi, non si può ottenere.

Nel paragrafo della valutazione saranno considerati i costi per la demolizione della porzione non sanabile.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di che trattasi è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente CTU in data 13/06/2025 depositato presso il sito dell'ENEA in pari data a cui è stato attribuito il numero identificativo 20250613-081014-80154.

L'APE di cui sopra si trova accluso nell'Allegato 5B.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI PERTINENZA

Le particelle di terreno 103 e 104 sopra indicata ricadono nella zona CT1: zone di medio sviluppo turistico.

Inoltre, il terreno di cui sopra è sottoposto a vincolo paesaggistico; esso ricade nell'Ambito MO_62: Ambiti territoriali del paesaggio



con insediamenti rurali disciplinati dal Decreto Assessoriale dell'isola di Pantelleria del 26/07/2000.

Le suddette informazioni sono state prelevate dal Geoportale di Pantelleria che si trova nel sito istituzionale dell'Ente.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



LOTTO 3

(Fog. 66 part. 669, 811 e subalterni con servizi ricadenti nelle partt.103 e 104)

Immobile in Pantelleria nella C/da Tracino, via Praie snc, composto da un fabbricato di abitazione e da corte annessa.

L'abitazione è composta da un unico ampio vano, in parte con livello rialzato rispetto alla zona d'ingresso, una piccola cucina ed un W.C. aventi una superficie coperta di mq. 62 circa. Completa l'abitazione una terrazza sul lato nord-est del manufatto che in parte è ricoperta da un cannizzo avente una superficie calpestabile di circa mq.20.

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica, tonachina alle pareti, infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni sul prospetto principale sono in ferro mentre quelli sulla parte posteriore sono in alluminio preverniciato bianco e tutti senza ulteriore protezione al filo esterno parete.

I prospetti esterni sono rifiniti in parte con tonachina per esterni bianca (pareti laterali della porzione di fabbricato sul retro) ed in parte con pietra tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in blocchi di pomciamento mentre le coperture sono piane in c.c.a.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

Negli ambienti sono state rinvenute piastre radianti alle pareti ma non è stata trovata nessuna caldaia.

CORTE ANNESSA DI PERTINENZA

Il fabbricato usufruisce dello spazio esterno dove sono collocati la cisterna per l'acqua potabile nonché l'impianto fognario; detto spazio



esterno è rappresentato catastalmente dalle limitrofe particelle 103 e 104 appartenenti allo stesso debitore.

Le suddette particelle 103 e 104 costituiscono, di fatto, area esterna di pertinenza al fabbricato di cui al presente lotto nonché agli altri due fabbricati di cui ai lotti 2 e 4.

La particella 104 è stata anch'essa pignorata ma la particella 103 non risulta essere stata, invece, pignorata dal creditore precedente.

Stante che nella particella 103 vi ricadono i due fabbricati di cui uno è quello del presente lotto mentre l'altro è quello che sarà descritto al lotto 4 successivo, che il catasto ha individuato provvisoriamente con la particella 811 e relativi subalterni, che detta particella 811 con tutti i suoi subalterni è stata, invece, pignorata, anche la particella 103 secondo il principio dell'accessione deve essere indubbiamente considerata fra i cespiti da periziare e da stimare.

Pertanto, il fabbricato di cui al presente lotto usufruisce anche della porzione non edificata delle particelle 103 e 104 (in quanto la porzione edificata è pignorata e identificata in Catasto con la particella 811 e relativi subalterni).

L'immobile nel suo complesso è stato trovato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche se si deve segnalare una vistosa presenza di umidità di risalita nelle murature portanti.

In merito agli accessi all'unità immobiliare sopra descritta si precisa che essa è servita da un ampio cancello carrabile che dalla via Praie immette direttamente nell'area di pertinenza adibita a parcheggio (particella 103).

(Vedasi foto Allegato 1C).

CONFINI: l'immobile di che trattasi confina con il° fabbricato descritto al precedente lotto 2, con altro fabbricato di cui al successivo Lotto 4, con proprietà di certi ***** , s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in prossimità della frazione di Kamma dal cui centro dista poco meno di 1 km. Esso dista circa 8 Km. dall'aeroporto e circa 10 km. dal paese.

Sono presenti nella zona alcuni servizi che si trovano nel centro della frazione di Kamma.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato i quali sull'isola hanno risentito in modo minore del calo dei prezzi che negli ultimi anni ha caratterizzato le compravendite degli immobili in quasi tutti i centri abitati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al presente lotto NON È ACCATASTATO.

Esso ricade nel foglio di mappa 66, occupa porzione della sagoma della particella 669 e fa parte del gruppo di subalterni da uno a sei della particella 811; detta particella 811 e relativi subalterni è stata inserita d'Ufficio dal Catasto in occasione degli accatastamenti dei "fabbricati mai dichiarati" con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78 del 31/05/2010".

Pertanto la particella 811 con i relativi sei subalterni, di fatto, non identifica nessun immobile poiché detti subalterni devono essere soppressi in fase di accatastamento dei fabbricati che insistono sulle particelle 103 e 104.



Porzione dell'immobile di che trattasi è individuata al Catasto Terreni nel foglio di mappa 66 con la seguente particella:

- 669 (Fabbricato rurale, are 0.45, senza redditi)

Inoltre, la corte di pertinenza adibita in parte ad area parcheggio ed in parte occupata da impianti a servizio del fabbricato di cui al presente lotto nonché dei fabbricati di cui ai lotti 2 e 4 della presente relazione, è individuata al Catasto Terreni nel medesimo foglio di mappa 66 con le seguenti particelle:

- 103 (Fabb. da accertare, are 7.40, senza redditi)
- 104 (Vigneto, cl. 3, are 4.40, R.D. €. 2,84, R.A. €.1,82)

Tutte le particelle sono correttamente intestate.

In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che:

- la planimetria catastale del fabbricato **NON ESISTE** e che bisogna procedere all'accatastamento.

PRECISAZIONE SULLA TRASFERIBILITA' DEL BENE IN CONSIDERAZIONE DEGLI ATTUALI DATI CATASTALI

Il fabbricato di cui al presente lotto ricade in parte sulla particella 699 ed in parte sulla particella 103.

Inoltre, la vasca di accumulo dell'acqua potabile, il locale tecnico con l'autoclave per il sollevamento dell'acqua e l'impianto fognario ricadono tutti nelle particelle 103 e 104 che, fra l'altro, sono a servizio di tutti e tre i fabbricati presenti nella proprietà oltre a servire anche come area parcheggio comune.

Alla luce di quanto sopra, **per un corretto trasferimento dei Lotti 2, 3 e 4, è necessario procedere all'accatastamento dei fabbricati ricadenti**

nei lotti 3 e 4 (ancora non accatastati e identificati con le particelle provvisorie attribuite dal catasto 811 e subalterni dall'uno al sei) nonché a modificare l'accatastamento del fabbricato di cui al lotto 2.

Senza un accatastamento integrale dei tre dammusi non si può procedere ad una esatta identificazione della consistenza da trasferire con asta pubblica.

PRECISAZIONE SULLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE
RICADENTE SU PROPRIETA' DI TERZI

Il fabbricato di cui al presente lotto ricade per una piccola parte sulla limitrofa particella 821 (ex 97) che si appartiene a terzi soggetti.

Infatti, durante il sopralluogo il debitore ha confermato che in passato ci sono state trattative con l'originario proprietario per frazionare questa piccola porzione di area per regolarizzare lo sconfinamento ma non hanno mai proceduto al frazionamento ed al successivo trasferimento della proprietà.

Oggi, di fatto, l'unità immobiliare ricade solo in parte nella proprietà del debitore in quanto per una piccola porzione, ricadendo sulla proprietà altrui, non ne ha la titolarità del suolo.

Alla luce di quanto sopra specificato, il fabbricato di cui al presente lotto dovrà essere accatastato in "porzioni di U.I." e nella valutazione verrà detratto il costo per le necessarie pratiche catastali e notarili per il trasferimento di proprietà della striscia di particella limitrofa oggi appartenente a terzi.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo d'ufficio risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene interamente a *****



***** a seguito della denuncia di successione in morte di ***** Eva, nata a ***** il *****, deceduta il *****.

Si dà atto che in data 08/01/2025 al n°210 reg. part. è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****

a seguito della denuncia di successione in morte di *****
*****, nato a ***** il *****, deceduto il *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione ipotecaria agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. ***** al 100% della piena proprietà sin dal 23/10/2000 (data dell'acquisto) e pertanto la provenienza al debitore è antecedente rispetto al suddetto periodo che precede la data di trascrizione del pignoramento.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra è nel possesso del debitore.

Con atto in Not. Las Casas Barbaro del 21/11/2011 Rep. 85151, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 28/11/2011 al n°18085 reg. part., i coniugi debitori hanno costituito un fondo patrimoniale riguardante i beni oggetto di pignoramento.

In data 31/10/2012 Rep. N°5369 è stata proposta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione contro il suddetto fondo patrimoniale, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 08/04/2013 al n°6102 reg. part.; a seguito della suddetta domanda giudiziale sono state annotate a margine della nota di trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, due annotazioni di



inefficacia parziale dell'11/07/2016 n°1653 reg. part. e del
17/05/2023 n°1199 reg. part.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato è stato accertato
quanto segue:

Il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato abusivamente in
parte nella sagoma del vecchio fabbricato che esisteva sulla
originaria particella 669 ed in parte sulla porzione che ricade nella
particella di terreno 103.

Per tale difformità il debitore ha presentato istanza di condono
edilizio ex L.326/2003 in data 10/12/2004 prot.27189 (Pos. 1080 progr.
3) e detta istanza risulta ancora pendente in quanto manca il parere di
compatibilità paesaggistica che deve essere rilasciato dalla
Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani ma, stante la dichiarazione di
illegittimità dell'art.1 commi 1 e 2 e dell'art.2 della L.R. 19/2021,
benché sia stata presentata una istanza di condono edilizio, ad oggi
non vi è possibilità di regolarizzare l'ampliamento poiché ricadente
in zona sottoposta a vincolo e quindi l'abuso è allo stato attuale da
ritenersi non sanabile.

A seguito di accesso agli atti effettuato al Comune di Pantelleria
nella medesima giornata del sopralluogo lo scrivente CTU ha estratto
copia degli elaborati contenuti nel fascicolo della pratica di condono
edilizio ma per il lotto in esame non sono stati rinvenuti elaborati
grafici.

Nel paragrafo della valutazione saranno considerati i costi per la
demolizione del fabbricato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica.

L'APE al momento non può essere redatto in quanto l'unità immobiliare non è fornita di dato catastale in quanto tutti i sei subalterni attribuiti d'Ufficio dal Catasto alla particella 811 non identificano l'unità abitativa di che trattasi e saranno tutti soppressi nel momento in cui sarà fatto l'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare e pertanto non si può redigere l'Attestato.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI PERTINENZA

Le particelle di terreno 103 e 104 sopra indicata ricadono nella zona CT1: zone di medio sviluppo turistico.

Inoltre, il terreno di cui sopra è sottoposto a vincolo paesaggistico; esso ricade nell'Ambito MO_62: Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali disciplinati dal Decreto Assessoriale dell'isola di Pantelleria del 26/07/2000.

Le suddette informazioni sono state prelevate dal Geoportale di Pantelleria che si trova nel sito istituzionale dell'Ente.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



Immobile in Pantelleria nella C/da Tracino, via Praie snc, composto da un fabbricato di abitazione e da corte annessa.

L'abitazione è composta da due vano, cucina, servizio igienico e disimpegno aventi una superficie coperta di mq. 61,43. Completa l'abitazione una terrazza sul lato nord-est del manufatto che in parte è ricoperta da un cannizzo avente una superficie calpestabile di circa mq.29,45.

Le rifiniture sono del tipo civile costituite da pavimento con piastrelle di ceramica, tonachina alle pareti, infissi interni in legno laccato bianco del tipo a scrigno, gli infissi esterni sono in legno. Nel servizio igienico e nel disimpegno vi sono due finestre a tetto.

I prospetti esterni sono rifiniti in parte con pietra tipica del luogo.

Il fabbricato di che trattasi è realizzato con struttura portante verticale in blocchi di pomciamento mentre le coperture sono piane in c.c.a.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

CORTE ANNESSA DI PERTINENZA

Il fabbricato usufruisce dello spazio esterno dove sono collocati la cisterna per l'acqua potabile nonché l'impianto fognario; detto spazio esterno è rappresentato catastalmente dalle limitrofe particelle 103 e 104 appartenenti allo stesso debitore.

Le suddette particelle 103 e 104 costituiscono, di fatto, area esterna di pertinenza al fabbricato di cui al presente lotto nonché agli altri due fabbricati di cui ai lotti 2 e 3.

La particella 104 è stata anch'essa pignorata ma la particella 103 non risulta essere stata, invece, pignorata dal creditore precedente.

Stante che nella particella 103 vi ricadono i due fabbricati di cui uno è quello del presente lotto mentre l'altro è quello che è stato descritto al precedente lotto 3, che il catasto ha individuato provvisoriamente con la particella 811 e relativi subalterni, e che detta particella 811 con tutti i suoi subalterni è stata, invece, pignorata, secondo il principio dell'accessione anche la particella 103 deve essere indubbiamente considerata fra i cespiti da periziare e da stimare.

Pertanto, il fabbricato di cui al presente lotto usufruisce anche della porzione non edificata delle particelle 103 e 104 (in quanto la porzione edificata è pignorata e identificata in Catasto con la particella 811 e relativi subalterni).

L'immobile nel suo complesso è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche se si deve segnalare in alcuni muri portanti una evidente presenza di umidità di risalita.

In merito agli accessi all'unità immobiliare sopra descritta si precisa che essa è servita da un ampio cancello carrabile che dalla via Praie immette direttamente nell'area di pertinenza adibita a parcheggio (particella 103 e 104).

(Vedasi foto Allegato 1D).

CONFINI: l'immobile di che trattasi confina con il fabbricato descritto al precedente lotto 3, con proprietà di certi ***** , s.s.a.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in prossimità della frazione di Kamma dal cui centro dista poco meno di 1 km. Esso dista circa 8 Km. dall'aeroporto e circa 10 km. dal paese.



Sono presenti nella zona alcuni servizi che si trovano nel centro della frazione di Kamma.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato i quali sull'isola hanno risentito in modo minore del calo dei prezzi che negli ultimi anni ha caratterizzato le compravendite degli immobili in quasi tutti i centri abitati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al presente lotto NON È ACCATASTATO.

Esso ricade nel foglio di mappa 66 e fa parte del gruppo di subalterni da uno a sei della particella 811; detta particella 811 e relativi subalterni è stata inserita d'Ufficio dal Catasto in occasione degli accatastamenti dei "fabbricati mai dichiarati" con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78 del 31/05/2010".

Pertanto la particella 811 con i relativi sei subalterni, di fatto, non identifica nessun immobile poiché detti subalterni devono essere soppressi in fase di accatastamento dei fabbricati che insistono sulle particelle 103 e 104.

La corte di pertinenza adibita in parte ad area parcheggio ed in parte occupata da impianti a servizio del fabbricato di cui al presente lotto nonché dei fabbricati di cui ai lotti 2 e 3 della presente relazione, è individuata al Catasto Terreni nel foglio di mappa 66 con le seguenti particelle:

- 103 (Fabb. da accertare, are 7.40, senza redditi)
- 104 (Vigneto, cl. 3, are 4.40, R.D. €. 2,84, R.A. €.1,82)

Tutte le particelle sono correttamente intestate.



In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che:

- la planimetria catastale del fabbricato **NON ESISTE** e che bisogna procedere all'accatastamento.

PRECISAZIONE SULLA TRASFERIBILITA' DEL BENE IN CONSIDERAZIONE DEGLI ATTUALI DATI CATASTALI

Il fabbricato di cui al presente lotto ricade sulla particella 103.

Inoltre, la vasca di accumulo dell'acqua potabile, il locale tecnico con l'autoclave per il sollevamento dell'acqua e l'impianto fognario ricadono tutti nelle particelle 103 e 104 che, fra l'altro, sono a servizio di tutti e tre i fabbricati presenti nella proprietà oltre a servire anche come area parcheggio comune.

Alla luce di quanto sopra, per un corretto trasferimento dei Lotti 2, 3 e 4, è necessario procedere all'accatastamento dei fabbricati ricadenti nei lotti 3 e 4 (ancora non accatastati e identificati con le particelle provvisorie attribuite dal catasto 811 e subalterni dall'uno al sei) nonché a modificare l'accatastamento del fabbricato di cui al lotto 2 precedente.

Senza un accatastamento integrale dei tre dammusi non si può procedere ad una esatta identificazione della consistenza da trasferire con asta pubblica.

PRECISAZIONE SULLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE RICADENTE SU PROPRIETA' DI TERZI

Il fabbricato di cui al presente lotto ricade per una piccola parte sulla limitrofa particella 821 (ex 97) che si appartiene a terzi soggetti.



Infatti, durante il sopralluogo il debitore ha confermato che in passato ci sono state trattative con l'originario proprietario per frazionare questa piccola porzione di area per regolarizzare lo sconfinamento ma non hanno mai proceduto al frazionamento ed al successivo trasferimento della proprietà.

Oggi, di fatto, l'unità immobiliare ricade solo in parte nella proprietà del debitore in quanto per una piccola porzione, ricadendo sulla proprietà altrui, non ne ha la titolarità del suolo.

Alla luce di quanto sopra specificato, il fabbricato di cui al presente lotto dovrà essere accatastato in "porzioni di U.I." e nella valutazione verrà detratto il costo per le necessarie pratiche catastali e notarili per il trasferimento di proprietà della striscia di particella limitrofa oggi appartenente a terzi.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo d'ufficio risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene interamente a *****
***** per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in forza del seguente atto:

PARTT.103 e 104: atto di acquisto in Not. Sergio Bandini del 23/10/2000 Rep. n°23301 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21/11/2000 al n°15700 del registro particolare da potere di ***** , nato a ***** il ***** , per la quota di 1/27, ***** , nata a ***** il ***** , per la quota di 1/27, ***** , nata a ***** il ***** , per la quota di 1/27, ***** , nato a ***** il ***** , per la quota di 1/27, ***** ,

nato a ***** il *****, per la quota di 1/27, *****
 ******, nato a ***** il *****, per la quota di
 1/27, ******, nata a ***** il 25/04/1921, per la quota
 di 3/27, ******, nata a ***** il *****, per la
 quota di 3/27, ******, nata a ***** il *****, per
 la quota di 3/27, ******, nata a ***** il *****,
 per la quota di 3/27, ******, nata a ***** il *****,
 per la quota di 3/27, ******, nato a ***** il
 ******, per la quota di 3/27, ******, nato a
 ******, per la quota di 3/27.

Si dà atto che in data 15/03/2024 al n°4740 reg. part. è stata trascritta
 l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****
 ******, ****** a seguito della denuncia di
 successione in morte di ******, nato a ***** il
 ******, deceduto il *****.

Si dà atto che in data 15/03/2024 al n°4739 reg. part. è stata trascritta
 l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****
 ****** a seguito della
 denuncia di successione in morte di ***** Eva,
 nata a ***** il ******, deceduta il *****.

Si dà atto che in data 08/01/2025 al n°210 reg. part. è stata trascritta
 l'accettazione tacita di eredità in favore dei suddetti *****
 ****** a seguito della denuncia di successione in morte di *****
 ******, nato a ***** il ******, deceduto il *****.



PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione ipotecaria agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. ***** ***** al 100% della piena proprietà sin dal 23/10/2000 (data dell'acquisto) e pertanto la provenienza al debitore è antecedente rispetto al suddetto periodo che precede la data di trascrizione del pignoramento.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra è nel possesso del debitore.

Con atto in Not. Las Casas Barbaro del 21/11/2011 Rep. 85151, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 28/11/2011 al n°18085 reg. part., i coniugi debitori hanno costituito un fondo patrimoniale riguardante i beni oggetto di pignoramento.

In data 31/10/2012 Rep. N°5369 è stata proposta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione contro il suddetto fondo patrimoniale, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 08/04/2013 al n°6102 reg. part.; a seguito della suddetta domanda giudiziale sono state annotate a margine della nota di trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, due annotazioni di inefficacia parziale dell'11/07/2016 n°1653 reg. part. e del 17/05/2023 n°1199 reg. part.

NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato è stato accertato quanto segue:

Il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato abusivamente sulla particella di terreno 103.

Per tale difformità il debitore ha presentato istanza di condono edilizio ex L.326/2003 in data 10/12/2004 prot.27189 (Pos. 1080 progr. 3) e detta istanza risulta ancora pendente in quanto mancano tutti i documenti previsti per il completamento della pratica nonché il parere di compatibilità paesaggistica che deve essere rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani ma, stante la dichiarazione di illegittimità dell'art.1 commi 1 e 2 e dell'art.2 della L.R. 19/2021, benché sia stata presentata una istanza di condono edilizio, ad oggi non vi è possibilità di regolarizzare l'ampliamento poiché ricadente in zona sottoposta a vincolo e quindi l'abuso è allo stato attuale da ritenersi non sanabile.

A seguito di accesso agli atti effettuato al Comune di Pantelleria nella medesima giornata del sopralluogo lo scrivente CTU ha estratto alcuni documenti contenuti nel fascicolo della pratica di condono edilizio.

È stato accertato, altresì, che in data 14/01/2011 prot. 859 è stata richiesta una sanatoria urbanistica ex art.13 della L.47/85 a causa di un intervento delle forze dell'Ordine in quanto il debitore stava eseguendo lavori di completamento del dammuso, originariamente ancora al grezzo, ma l'Ufficio si è espresso negativamente emanando provvedimento di diniego in data 12/08/2011.

Dagli atti del fascicolo del condono edilizio emerge che il richiedente deve ancora integrare tutti i documenti mancanti necessari per l'istruttoria del fascicolo e, fra l'altro, vi sono anche alcuni solleciti da parte del Comune di Pantelleria per chiedere al richiedente di integrare tutta la documentazione necessaria.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica.

L'APE al momento non può essere redatto in quanto l'unità immobiliare non è fornita di dato catastale definitivo in quanto tutti i sei subalterni attribuiti d'Ufficio dal Catasto alla particella 811 non identificano l'unità abitativa di che trattasi e saranno tutti soppressi nel momento in cui sarà fatto l'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare e pertanto non si può redigere l'Attestato.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI PERTINENZA

Le particelle di terreno 103 e 104 sopra indicata ricadono nella zona CT1: zone di medio sviluppo turistico.

Inoltre, il terreno di cui sopra è sottoposto a vincolo paesaggistico; esso ricade nell'Ambito MO_62: Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali disciplinati dal Decreto Assessoriale dell'isola di Pantelleria del 26/07/2000.

Le suddette informazioni sono state prelevate dal Geoportale di Pantelleria che si trova nel sito istituzionale dell'Ente.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



Terreno agricolo in Pantelleria nella C/da Conitro Inferiore.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale complessiva di are 13.14 (pari a mq.1.314) e al momento del sopralluogo è stato trovato incolto con abbondante presenza di erbe spontanee e sterpaglie fatta.

Nella particella 877 sono state rinvenute le vestigia di un piccolo fabbricato del quale ormai rimane soltanto un tratto di muro con un arco in pietra.

La proprietà è in leggero declivio ed è raggiungibile percorrendo la strada perimetrale Dietro Isola.

(Vedasi foto Allegato 1E).

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con proprietà *****, con proprietà *****, con proprietà *****, con proprietà *****, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 55 con le seguenti particelle:

- 875 (Vigneto, cl.4, are 04.82, R.D. €1,87, R.A. €1,74)
- 876 (Vigneto, cl.4, are 04.23, R.D. €1,64, R.A. €1,53)
- 877 (Vigneto, cl.4, are 04.09, R.D. €1,58, R.A. €1,48)

Le suddette particelle sono correttamente intestate al debitore.

NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO

L'immobile trovasi in prossimità della frazione di Kamma dal cui centro dista poco meno di 1 km. Esso dista circa 8 Km. dall'aeroporto e circa 10 km. dal paese.

Sono presenti nella zona alcuni servizi che si trovano nel centro della frazione di Kamma.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato i quali sull'isola hanno risentito in modo minore del calo dei prezzi che negli ultimi anni ha caratterizzato le compravendite degli immobili in quasi tutti i centri abitati.

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo d'ufficio risulta che l'immobile di che trattasi si appartiene interamente a *****
***** per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in forza del seguente atto:

PARTT. 875 e 877: atto di acquisto in Not. Sergio Bandini dell'11/02/1994 Rep. n°13084 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21/02/1994 al n°2712 del registro particolare** da potere di *****
*****; si dà atto che in data 15/03/2024 al n°4742 reg. part. è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in favore della suddetta *****
***** a seguito della denuncia di successione in morte di *****
nato a ***** il *****
*****.

PART. 876: atto di acquisto in Not. Sergio Bandini del 19/06/2000 Rep. n°22938 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 10/07/2000 al n°10169 del registro particolare** da potere di *****

*****; si dà atto che in data 17/02/2025 al n°2731 reg. part. è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in favore del suddetto *****
***** a seguito della



denuncia di successione in morte di *****
***** il *****
deceduto il ***** e in data
15/03/2024 al n°4741 reg. part. è stata trascritta l'accettazione tacita
di eredità in favore del suddetto ***** a seguito della
denuncia di successione in morte di *****
nata a Pantelleria
il *****
deceduta il *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione ipotecaria agli atti risulta che l'immobile di che
trattasi, nel ventennio, si è appartenuto al sig. ***** al
100% della piena proprietà in parte sin dall'11/02/1994 ed in parte
sin dal 19/06/2000 (date degli acquisti) e pertanto la provenienza al
debitore è antecedente rispetto al suddetto periodo che precede la
data di trascrizione del pignoramento.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

L'immobile di cui sopra è nel possesso del debitore.
Con atto in Not. Las Casas Barbaro del 21/11/2011 Rep. 85151,
trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani il 28/11/2011 al
n°18085 reg. part., i coniugi debitori hanno costituito un fondo
patrimoniale riguardante i beni oggetto di pignoramento.
In data 31/10/2012 Rep. N°5369 è stata proposta domanda giudiziale
per revoca atti soggetti a trascrizione contro il suddetto fondo
patrimoniale, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Trapani il
08/04/2013 al n°6102 reg. part.; a seguito della suddetta domanda
giudiziale sono state annotate a margine della nota di trascrizione
dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, due annotazioni di



inefficacia parziale dell'11/07/2016 n°1653 reg. part. e del
17/05/2023 n°1199 reg. part.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO

Le particelle di terreno sopra indicate ricadono:

Zona E1_a: Area agricola

Fascia di rispetto dalla costa di 500 mt.

Ambito TO del paesaggio costiero disciplinato dal Decreto
Assessoriale dell'isola di Pantelleria del 26 luglio 2000.

Le suddette informazioni sono state prelevate dal Geoportale di
Pantelleria che si trova nel sito istituzionale dell'Ente.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al
momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta
certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe
decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene
dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



CONSIDERAZIONE SUI LOTTI 2, 3 e 4

Dopo la disamina dei problemi catastali, urbanistici e di parziale sconfinamento su terreno di terzi, stante la necessità di procedere all'accatastamento dei fabbricati facenti parte dei lotti 2, 3 e 4, la soluzione per potere trasferire i beni immobili potendo anche rimandare tutti gli adempimenti catastali e di parziale sconfinamento ai futuri potenziali acquirenti è quella di accorpate tutti e tre i lotti 2, 3 e 4 e fare eventualmente un lotto unico da porre in vendita raggruppando tutte e tre le unità immobiliari con la relativa area di corte in quanto, come già detto nei singoli lotti, non è possibile trasferirli separatamente senza un preventivo accatastamento degli stessi.

La stima comunque è stata effettuata per lotti separati lasciando al G.E. ogni decisione in merito.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria eseguita dallo scrivente CTU fino alla data del 24/04/2025, è risultato quanto segue:

□ In data 30/03/1999 al N°636 del registro particolare è stata iscritta Ipoteca Volontaria a favore della ***** su un capitale di £.220.000.000 ed un montante di £.440.000.000 contro i debitori sui beni immobili di cui al Lotto 1.

Il costo per la cancellazione è pari ad €35,00 ma l'ipoteca è ormai cartolare per il mancato rinnovo entro il termine dei vent'anni dalla data della sua iscrizione.

□ In data 12/07/2012 al N°1159 del registro particolare è stata iscritta Ipoteca Giudiziale a favore della ***** Soc. Coop. Per Azioni con sede in ***** su un capitale di €323.727,14 ed un montante di €699.318,72 contro i debitori sui beni immobili di cui alla presente perizia.

Costo per la cancellazione € 3.590,59

□ In data 03/07/2013 al N°1031 del registro particolare è stata iscritta Ipoteca Giudiziale a favore della ***** Soc. Coop. Per Azioni con sede in ***** su un capitale di €144.442,62 ed un montante di €288.885,24 contro i debitori sui beni immobili di cui alla presente perizia.

Costo per la cancellazione € 1.538,43

□ In data 08/09/2023 al N°15268 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della società ***** Srl con sede in ***** contro i debitori.

Costo per la cancellazione

€. 294,00

□ In data 04/07/2024 al N°11898 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore della società ***** ***** Srl con sede in ***** contro i debitori.

Costo per la cancellazione

€. 294,00

L'importo di cancellazione delle ipoteche giudiziali è indicativo in quanto al momento della cancellazione la Conservatoria RR.II. provvederà ad effettuare il calcolo sul minore importo fra montante ipotecario e prezzo di aggiudicazione; la cancellazione dei pignoramenti, invece, sconta una tassazione fissa. Detti importi sono calcolati in base alle tariffe oggi vigenti.

4. Scelta del criterio di stima

LOTTE 1 e 5: Considerato che gli edifici ricadono in zona prossima al nucleo di Kamma-Tracino, e quindi in una zona con presenza di nucleo abitato, è stato possibile individuare elementi di comparazioni con offerte di agenzie immobiliari rinvenuti sui siti di “Systemacasa Network”, “Real Estate la tua casa al mare”, “Immobiliare.it”, “Byron buy immobiliare”. Sono state effettuate, altresì, ricerche di mercato presso operatori del settore e tecnici del luogo al fine di avere conferma dei valori ricavati dai siti delle agenzie immobiliari e, quindi, gli attuali prezzi unitari di fabbricati ad uso abitativo e di terreni agricoli, sfruttando anche le notizie assunte dallo scrivente C.T.U. in altri incarichi precedenti sull'isola, tenendo in debito conto le caratteristiche dei valori reperiti riguardanti altri dammusi alienati confrontandoli con quelli oggetto di stima addivenendo, come detto prima, a valori quanto più possibile vicini al reale valore di mercato. È stato tenuto conto del trend negativo dei valori di mercato dell'ultimo decennio che ha interessato le compravendite immobiliari

anche se sull'isola i fabbricati hanno risentito meno del calo dei prezzi.

LOTTI 3 e 4: Considerato che i fabbricati di cui ai lotti 3 e 4 sono abusivi e, stante che secondo l'attuale quadro normativo non vi è possibilità di sanatoria a causa dell'impossibilità di ottenere il nulla osta paesaggistico come spiegato nei precedenti paragrafi, tali abusi sono da ritenere, allo stato, non sanabili. Per questo motivo lo scrivente CTU ha seguito le indicazioni riportate nel Decreto di nomina al punto che indirizza la stima verso la valutazione del suolo, a cui andranno detratti i costi per la demolizione dell'opera abusiva, e a cui dovrà aggiungersi il valore d'uso (Vu) del bene, cioè il valore che dovrà tradurre in termini economici la possibilità di godimento dello stesso sino alla demolizione, in rapporto al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione/acquisizione (tempo che si assume potersi indicare in 15 anni).

LOTTO 2: il lotto 2 presenta più della metà della sua superficie oggetto di condono edilizio e siccome, secondo l'attuale quadro normativo non vi è possibilità di sanatoria a causa dell'impossibilità di ottenere il nulla osta paesaggistico come spiegato nei precedenti paragrafi sulla regolarità della costruzione, l'abuso che riguarda la porzione abusiva costruita in ampliamento è da ritenersi non sanabile.

Una porzione del fabbricato, però, è stata costruita anteriormente al 1967 e pertanto regolarizzabile poiché interessata soltanto da ristrutturazione.

In questo lotto, quindi, si procederà in modo combinato e cioè in prima battuta, si determinerà il Valore d'Uso e, soltanto per la parte di antica costruzione, procedendo alla stima del valore di mercato ma non più con le caratteristiche di abitazione in quanto escludendo la porzione abusiva rimarrebbe solamente un singolo vano con un piccolo W.C. separato.

5. Determinazione del valore dei beni

A seguito di indagini di mercato effettuate nelle zone e nelle contrade limitrofe, e da informazioni assunte sui prezzi correnti per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, apportando le detrazioni che il caso ha imposto (oneri per le pratiche di regolarizzazione urbanistica, oneri per pratiche catastali, oneri per demolizioni) si è stimato il più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

LOTTO 1

Assumendo come riferimento la superficie coperta del fabbricato di abitazione principale pari a mq.255,26 e quella del fabbricato secondario pari a mq.48, a cui si aggiunge la superficie delle verande cannizzate per mq.137,37 per un'incidenza percentuale del 35%, la superficie del locale di sgombero pari a mq.61 per un'incidenza percentuale del 50%, la superficie dei due piccoli locali deposito annessi al fabbricato secondario per mq.18 per un'incidenza percentuale del 50%, la superficie del patio di pertinenza del fabbricato secondario per mq.11 per un'incidenza percentuale del



35%, e della corte di pertinenza, pari a mq.810, per un'incidenza percentuale del 2%, si ottiene la seguente superficie ragguagliata:

$$\text{mq.}255,26+48+(137,37+11)*35\%+(61+18)*50\%+(810*2\%)= \text{mq.}410,89$$

Considerato il prezzo dei fabbricati ad uso abitativo che si rinviene nell'isola con caratteristiche similari a quelle del fabbricato oggetto di stima, tenuto conto anche dell'attuale fase del ciclo immobiliare, si assume un prezzo unitario di €.2.000,00 al metro quadro.

Applicando il prezzo unitario di €.2.000,00 al metro quadro alla superficie ragguagliata di mq. 410,89 si ottiene il seguente **probabile valore di mercato:**

Valore di mercato= mq.410,89 * €/mq.2.000,00= **€. 821.779,00**

Questo è il valore richiedibile nelle libere contrattazioni di compravendita se l'immobile fosse esente da spese per regolarizzazione urbanistiche.

Al fine di determinare il valore a base d'asta, quindi, è necessario applicare al valore di mercato come sopra determinato le riduzioni sotto elencate:

- Valore di mercato:	€.	821.779,00
- Costo rimozione lastre onduline dai cannizzati	€.	-2.000,00
- Costo regolarizzazione patio angolo Est fabbricato principale e patio fabbricato secondario.	€.	-3.500,00
- Rimozione opere di cui al condono L.326/03 e relative pratiche urbanistiche	€.	-6.000,00
- Aggiornamento catastale PREGEO e DOCFA:	€.	-2.500,00
Valore abbattuto	€.	<u>807.779,00</u>

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €.121.166,85,



addivenendo ad un valore a base d'asta di €.686.612,15 in cifra tonda €.686.600,00.

LOTTO 2

Come specificato nel precedente paragrafo 4, per il Lotto 2 si procede ad un calcolo combinato del valore d'uso per l'intero edificio a cui viene sommato il valore commerciale del vano che in origine ricadeva sulla particella 102 e del piccolo W.C. che ricade sulla originaria particella 669, poiché di antica costruzione. Il vano che ricade sulla originaria particella 102, però, stante che rimarrebbe senza servizi e accessori, verrà stimato come se fosse un magazzino e non come abitazione.

Per la determinazione del valore d'uso, stante si ha la necessità di calcolare il canone di locazione dei lotti, sono state estratte le quotazioni risultanti dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli immobili facenti parte della categoria "civile abitazione" i dati pubblicati dall'OMI hanno un range compreso fra €/mq. 6,00 ed €/mq. 8,8 riferiti alla superficie lorda.

Lo scrivente ha assunto l'importo di €6,50/mq. di superficie lorda in quanto, anche a seguito di confronto con alcuni siti di agenzie immobiliari operanti nel territorio considerando anche il contesto locale dove è ubicato il fabbricato.

CALCOLO IMPORTO LOCAZIONE:

$$\text{mq.}(84,24+ 25,12*35\%)= \text{mq.}93,03* \text{€./mq } 6,50= \text{€}604,71$$

In cifra tonda €600,00 mensili pari a €7.200 annui

Il canone annuo sopra determinato è al lordo per cui, al fine di procedere con gli altri calcoli, si deve apportare una decurtazione per



Le spese di gestione dell'immobile (imposte e tasse, assicurazione, manutenzione) quantificabile pari al 30% pertanto si avrà:

€ 7.200 annui - 30% = € 5.040 (Reddito netto)

Al fine di determinare il valore d'uso si utilizza la formula dell'accumulazione finale di annualità costanti posticipate limitate:

$$V_0 = \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r$$

Dove: **q** è il montante unitario

n è il numero degli anni assunti pari a 15

(vedasi scelta criterio di stima)

r è saggio di capitalizzazione che si assume pari al 2%

Si è stimato il valore d'uso secondo la modalità specificata nel paragrafo 4:

Per quanto attiene al costo delle spettanze tecniche per la parte progettuale necessaria alla demolizione dei fabbricati, questo viene caricato nel computo metrico estimativo ad ogni lotto per una quota di 1/3, essendo le relative pratiche da effettuarsi tutte in un'unica soluzione.

Valore d'uso P.T.: $V_0 = \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r$

$$V_0 = € 5.040 * (1,025^{15} - 1) / 0,025$$

$$V_0 = € 87.158,82$$

VALORE D'USO NETTO

Valore del suolo: mq.93,03 € 20,00/mq = € 1.860,64

Costo demolizione porzione abusiva = € -3.867,21

Valore d'uso: € 87.158,82

Somma € 85.152,25

Al valore così come sopra calcolato è necessario applicare le riduzioni sotto elencate al fine di determinare il valore a base d'asta:

- Valore d'uso:	€.	85.152,25
- Riduzione per pratica catastale PREGEO e DOCFA:	€.	<u>-2.500,00</u>
Valore d'uso finale	€.	<u>82.652,25</u>

Al suddetto valore d'uso si aggiunge il valore commerciale della porzione di fabbricato non soggetta a demolizione in quanto di antica costruzione. La superficie coperta stimata è pari a mq.41 mentre il prezzo unitario si assume pari alla metà di quello relativo ad un'abitazione e quindi pari a €.1.000,00 al metro quadro.

Applicando il prezzo unitario di €.1.000,00 al metro quadro alla superficie coperta di mq. 41 si ottiene il seguente **probabile valore di mercato:**

Valore di mercato= mq.41 * €./mq.1.000,00= **€. 41.000,00**

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €.6.150,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.34.850,00.**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2

- Valore d'uso:	€.	82.652,25
- Valore porzione da non demolire:	€.	<u>34.850,00</u>
Valore d'uso finale	€.	<u>117.502,25</u>

Per la determinazione del valore d'uso, stante si ha la necessità di calcolare il canone di locazione dei lotti, sono state estratte le quotazioni risultanti dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli immobili facenti parte della categoria "civile abitazione" i dati pubblicati dall'OMI hanno un range compreso fra €/mq. 6,00 ed €/mq. 8,8 riferiti alla superficie lorda.

Lo scrivente ha assunto l'importo di €6,50/mq. di superficie lorda in quanto, anche a seguito di confronto con alcuni siti di agenzie immobiliari operanti nel territorio e considerando altresì il contesto locale dove è ubicato il fabbricato.

CALCOLO IMPORTO LOCAZIONE:

mq.(62+ 20*35%)= mq.69* €/mq 6,50= €448,50

In cifra tonda €450,00 mensili pari a €5.400,00 annui

Il canone annuo sopra determinato è al lordo per cui, al fine di procedere con gli altri calcoli, si deve apportare una decurtazione per le spese di gestione dell'immobile (imposte e tasse, assicurazione, manutenzione) quantificabile pari al 30% pertanto si avrà:

€5.400,00 annui -30%= €3.780 (Reddito netto)

VALORE D'USO

Al fine di determinare il valore d'uso si utilizza la formula dell'accumulazione finale di annualità costanti posticipate limitate:

$$V_0 = \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r$$

Dove: **q** è il montante unitario

n è il numero degli anni assunti pari a 15

r è saggio di capitalizzazione che si assume pari al 2%

Si è stimato il valore d'uso secondo la modalità specificata nel paragrafo 4:

Per quanto attiene al costo delle spettanze tecniche per la parte progettuale necessaria alla demolizione dei fabbricati, questo viene caricato nel computo metrico estimativo ad ogni lotto per una quota di 1/3, essendo le relative pratiche da effettuarsi tutte in un'unica soluzione.

$$\begin{aligned} \text{Valore d'uso P.T.: } V_0 &= \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r \\ V_0 &= \text{€} . 3.780 * (1,025^{15} - 1) / 0,025 \\ V_0 &= \text{€} . 65.369,12 \end{aligned}$$

VALORE D'USO NETTO

Valore del suolo: mq.69 € . 20,00/mq=	€ .	1.380,00
Costo demolizione porzione abusiva =	€ .	-5.708,38
Valore d'uso:	€ .	<u>65.369,12</u>
Somma	€ .	<u>61.040,74</u>

Al valore così come sopra calcolato è necessario applicare le riduzioni sotto elencate al fine di determinare il valore a base d'asta:

- Valore d'uso:	€ .	61.040,74
- Riduzione per pratica catastale DOCFA:	€ .	-2.500,00
- Regolarizzazione sconfinamento porzione fabbricato su proprietà di terzi:	€ .	<u>-5.000,00</u>
Valore ridotto	€ .	<u>53.540,74</u>

Per la determinazione del valore d'uso, stante si ha la necessità di calcolare il canone di locazione dei lotti, sono state estratte le quotazioni risultanti dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli immobili facenti parte della categoria "civile abitazione" i dati pubblicati dall'OMI hanno un range compreso fra €/mq. 6,00 ed €/mq. 8,8 riferiti alla superficie lorda.

Lo scrivente ha assunto l'importo di €6,50/mq. di superficie lorda in quanto, anche a seguito di confronto con alcuni siti di agenzie immobiliari operanti nel territorio considerando anche il contesto locale dove è ubicato il fabbricato.

CALCOLO IMPORTO LOCAZIONE:

$$\text{mq.}(61,43 + 29,45 * 35\%) = \text{mq.}71,74 * \text{€/mq} 6,50 = \text{€}466,29$$

In cifra tonda €470,00 mensili pari a €5.640,00 annui

Il canone annuo sopra determinato è al lordo per cui, al fine di procedere con gli altri calcoli, si deve apportare una decurtazione per le spese di gestione dell'immobile (imposte e tasse, assicurazione, manutenzione) quantificabile pari al 30% pertanto si avrà:

$$\text{€}5.640,00 \text{ annui} - 30\% = \text{€}3.948 \text{ (Reddito netto)}$$

VALORE D'USO

Al fine di determinare il valore d'uso si utilizza la formula dell'accumulazione finale di annualità costanti posticipate limitate:

$$V_0 = \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r$$

Dove: **q** è il montante unitario

n è il numero degli anni assunti pari a 15

r è saggio di capitalizzazione che si assume pari al 2%

Si è stimato il valore d'uso secondo la modalità specificata nel paragrafo 4:

Per quanto attiene al costo delle spettanze tecniche per la parte progettuale necessaria alla demolizione dei fabbricati, questo viene caricato nel computo metrico estimativo ad ogni lotto per una quota di 1/3, essendo le relative pratiche da effettuarsi tutte in un'unica soluzione.

$$\begin{aligned} \text{Valore d'uso P.T.: } V_0 &= \text{Reddito netto} * (q^n - 1) / r \\ V_0 &= \text{€} . 3.948 * (1,025^{15} - 1) / 0,025 \\ V_0 &= \text{€} . 68.274,41 \end{aligned}$$

VALORE D'USO NETTO

Valore del suolo: mq.71,74 € . 20,00/mq=	€ .	1.434,75
Costo demolizione porzione abusiva =	€ .	-5.083,17
Valore d'uso:	€ .	<u>68.274,41</u>
Somma	€ .	<u>64.625,99</u>

Al valore così come sopra calcolato è necessario applicare le riduzioni sotto elencate al fine di determinare il valore a base d'asta:

- Valore d'uso:	€ .	64.625,99
- Riduzione per pratica catastale DOCFA:	€ .	-2.500,00
- Regolarizzazione sconfinamento porzione fabbricato su proprietà di terzi:	€ .	<u>-5.000,00</u>
Valore ridotto	€ .	<u>57.125,99</u>



Assumendo come riferimento la superficie catastale del terreno, pari a mq.1.314, ed avendo individuato un prezzo unitario di mercato pari ad €.10,00/mq. di superficie, si ottiene un valore di mercato rapportando i superiori parametri come segue:

Valore di mercato= mq.1314 * €/mq.10,00= **€. 13.140,00**

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €.1.971,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.11.169,00 in cifra tonda €.11.200,00.**



6. Invio bozza alle parti e osservazioni alla perizia

In data 18/06/25 è stata inviata alle parti la bozza della perizia avvisando nella relativa PEC che le eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire allo scrivente CTU entro e non oltre 15 giorni antecedenti l'udienza del 21/07/2025 (cioè entro il 06/07/25) per come espressamente previsto nel Provvedimento di nomina.

A causa di una mancata sincronizzazione della procedura preliminarmente all'invio della bozza alle parti, lo scrivente CTU non si è accorto che ad aprile vi era stato un ulteriore intervento ed in data 27/06/2025 è stata inviata la medesima bozza all'ulteriore creditore intervenuto.

Con Provvedimento del 25/06/2025 il GE ha onerato lo scrivente CTU di depositare la consulenza tecnica entro il 13/07/25.

Tutto ciò premesso, stante che alla data del 10/07/2025 nessuna osservazione è pervenuta, la perizia viene depositata definitivamente senza alcuna modifica nel contenuto rispetto alla bozza inviata alle parti.

ALLEGATI:**ALLEGATO 1A: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 1:**

- ♦ N°56 fotografie;

ALLEGATO 1B: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 2:

- ♦ N°28 fotografie;

ALLEGATO 1C: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 3:

- ♦ N°14 fotografie;



ALLEGATO 1D: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 4:

- ♦ N°18 fotografie;

ALLEGATO 1E: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 5:

- ♦ N°4 fotografie;

ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:

- ♦ *Visure catastali;*
- ♦ *Stralcio fogli di mappa catastale;*
- ♦ *Planimetrie catastali rilasciate dal Catasto di Trapani;*
- ♦ *Visura ipotecaria in capo ai debitori aggiornata al 24/04/2025;*
- ♦ *Planimetria schematica della posizione dei Lotti 2, 3 e 4;*
- ♦ *Computo metrico estimativo opere di demolizione;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Copia dell’atto in Not. S. Bandini del 31/10/1992 Rep.11712;*
- ♦ *Copia trascrizione atto in Not. S. Bandini del 31/10/1992 Rep.11713;*
- ♦ *Copia dell’atto in Not. S. Bandini dell’11/02/1994;*
- ♦ *Copia dell’atto in Not. S. Bandini del 19/06/2000;*
- ♦ *Copia dell’atto in Not. S. Bandini del 23/10/2000;*
- ♦ *Copia dell’atto in Not. S. Bandini del 08/04/2002.*

ALLEGATO 4A: “DOCUMENTI URBANISTICI LOTTO 1”

- ♦ *Documenti condono edilizio estratti dal Comune di Pantelleria;*
- ♦ *Documenti forniti dal debitore*

ALLEGATO 4B: “DOCUMENTI URBANISTICI LOTTO 2”

- ♦ *Documenti condono edilizio estratti dal Comune di Pantelleria;*
- ♦ *Documenti forniti dal debitore*

ALLEGATO 4C: “DOCUMENTI URBANISTICI LOTTI 3 E 4”

- ♦ *Documenti condono edilizio estratti dal Comune di Pantelleria;*
- ♦ *Documenti forniti dal debitore*



ALLEGATO 5A:**“ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA” LOTTO 1:**

- ♦ *Copia APE n°20241220-081014-16805 del 20/12/2024 (part.108/2);*
- ♦ *Copia APE n°20241220-081014-16813 del 20/12/2024 (part.308).*

ALLEGATO 5B:**“ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA” LOTTO 2:**

- ♦ *APE Lotto 2- n°20250613-081014-80154 del 13/06/2025 (part.793) redatto dallo scrivente CTU;*

ALLEGATO 6: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbale di sopralluogo;*
- ♦ *Comunicazione del Custode per il sopralluogo congiunto;*
- ♦ *Comunicazione dello scrivente CTU per l’inizio operazioni peritali a mezzo PEC;*
- ♦ *PEC attestante l’avvenuta trasmissione della perizia alle parti.*

Tanto si relaziona per l’espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **10/07/2025**

IL C.T.U.

Geom. Gaspare Mannone

Documento firmato digitalmente

