

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Di Martino Francesca Maria, nel Fallimento 135/2022 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa .....	9
Lotto 1 .....	10
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	12
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	15
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	21
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	23
Lotto 2 .....	24
Descrizione .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	26
Titolarità .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	26
Confini .....	27



<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	27
Consistenza .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	27
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	28
Stato conservativo .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
Stato di occupazione .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	29
Provenienze Ventennali .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	31
Normativa urbanistica .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	32
Regolarità edilizia .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	33
Lotto 3.....	34
Descrizione .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità .....	35
Confini.....	36



Consistenza.....	36
Dati Catastali .....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Lotto 4.....	39
Descrizione .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	40
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	40
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	41
Titolarità .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	41
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	41
Confini .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	42
Consistenza.....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	42
Dati Catastali .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	43
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	43
Stato conservativo .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	44
Stato di occupazione .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	45



Provenienze Ventennali .....	45
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	46
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	46
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	47
Normativa urbanistica .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	47
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	48
Regolarità edilizia .....	49
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc .....	49
Lotto 5 .....	50
Descrizione .....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità .....	51
Confini .....	52
Consistenza .....	52
Dati Catastali .....	52
Stato conservativo .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali .....	53
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	54
Lotto 6 .....	56
Descrizione .....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità .....	57
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Dati Catastali .....	58
Stato conservativo .....	59
Parti Comuni.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione .....	59
Provenienze Ventennali .....	60



Formalità pregiudizievoli .....	60
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia .....	61
Lotto 7 .....	63
Descrizione .....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità .....	64
Confini .....	65
Consistenza .....	65
Dati Catastali .....	66
Stato conservativo .....	66
Parti Comuni.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	67
Provenienze Ventennali .....	67
Formalità pregiudizievoli .....	68
Normativa urbanistica .....	68
Regolarità edilizia .....	68
Stima / Formazione lotti.....	70
<b>Lotto 1</b> .....	70
<b>Lotto 2</b> .....	73
<b>Lotto 3</b> .....	76
<b>Lotto 4</b> .....	77
<b>Lotto 5</b> .....	79
<b>Lotto 6</b> .....	81
<b>Lotto 7</b> .....	82
Riepilogo bando d'asta.....	87
<b>Lotto 1</b> .....	87
<b>Lotto 2</b> .....	88
<b>Lotto 3</b> .....	89
<b>Lotto 4</b> .....	90
<b>Lotto 5</b> .....	91
<b>Lotto 6</b> .....	92
<b>Lotto 7</b> .....	93
Schema riassuntivo Fallimento 135/2022 - **** Omissis **** .....	94
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00</b> .....	94
<b>Lotto 2</b> .....	95
<b>Lotto 3</b> .....	96



<b>Lotto 4</b> .....	96
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	97
<b>Lotto 6</b> .....	98
<b>Lotto 7</b> .....	98
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	100
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma .....	100
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma.....	100
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma.....	100
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola.....	100
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola .....	101
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Sidori .....	101
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma.....	102
<b>Bene N° 8</b> - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc.....	102
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma.....	102
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2 .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3 .....	103





## INCARICO

---

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Arch. Di Martino Francesca Maria, con studio in Via C. B. 28, 9 - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email archdimartino@virgilio.it, Tel. 328 0169038, veniva nominato C.T.U. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Sidori
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 8** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il bene 1 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede dalla via Artigiani mediante un serramento del tipo saracinesca; attualmente è utilizzato come magazzino, corrispondente alla categoria catastale a cui appartiene. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 41 part. 648, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti.

La contrada Kamma sul quale sorge il bene 1 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante sud-orientale; le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il bene 2 si configura come un terreno coltivato a vigneto. Esso possiede una recinzione che ne delimita la proprietà e i confini; detta recinzione è realizzata in muratura posta in opera a secco e vi si accede mediante un piccolo cancello in legno prospiciente via degli Artigiani. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 2 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante orientale; le vie della zona risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nelle immediate vicinanze del terreno, è possibile trovare posteggio per la propria auto.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il bene 3 si configura come un appezzamento di terreno avente qualità catastale: "AREA FAB DM", ossia area di fabbricato demolito e si trova completamente inglobato all'interno del bene 2. Durante il sopralluogo effettuato



in data 14/04/2023, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato facente funzione di accompagnatore, riferisce che il fabbricato era stato demolito nel secondo dopoguerra.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* )
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* )
- In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

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

- \*\*\*\* 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 PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Il bene 1 confina a Sud-Ovest e Sud-Est con l'appezzamento di terreno identificato al Catasto con Foglio 41 part. 648 di proprietà della sig.ra #\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e oggetto, anch'esso, di pignoramento. A Nord-Ovest confina con la via degli Artigiani mentre a Nord-Est confina con un altro fabbricato avente il muro separatore in comune con il bene in questione.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Il terreno confina a Nord-Ovest, a Sud-Ovest e a Sud-Est con altri appezzamenti di terreni, mentre a Nord-Est con un magazzino di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anch'esso oggetto di pignoramento e un'altra costruzione di proprietà aliena.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Il bene si trova inglobato all'interno dell'appezzamento di terreno con la seguente identificazione catastale: Foglio 41 part. 648, anch'esso oggetto di pignoramento

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,30 mq	21,46 mq	1	21,46 mq	4,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Terreno agricolo	3281,00 mq	3281,00 mq	1	3281,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3281,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3281,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	649			C2			24 mq	79,79 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

Si segnala che il bene identificato al Catasto Terreni al Foglio 41 part 649 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indicato nell'Atto di Pignoramento, si concretizza nel Bene n°1. Trattasi di terreno su cui è stata edificata una costruzione.



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
41	648				Vigneto	1	32 are 81 centiare mq	34,74 €	14,4 €	

### Corrispondenza catastale

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

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
41	226				AREA FAB DM		1 are 40 centiare mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo svolto in data 14/04/2023 si riscontra la porzione di terreno in cui insisteva un fabbricato ormai demolito.

## STATO CONSERVATIVO

## BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Il bene 1 si presenta in buono stato conservativo; all'interno del locale è stato realizzato un piccolo soppalco con travi in acciaio incastrate nella muratura perimetrale e dall'esame visivo dei maschi murari, non si osserva alcun quadro fessurativo legato alla modifica strutturale o alla vetustà dell'immobile. In merito agli impianti, è





presente solo quello elettrico ma i cavi elettrici non risultano alloggiati sotto traccia.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il terreno in questione si presenta ben curato e coltivato; inoltre risulta recintato con muratura posta in opera a secco, come da tradizione del luogo.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

In merito alle caratteristiche costruttive, si segnala che la costruzione è realizzata con muratura posta in opera a secco fondazione in pietrame e copertura a volta che consente il recupero dell'acqua piovana. L'altezza massima utile risulta essere di circa 4.00 m. Internamente le pareti sono rivestite di intonaco chiaro, mentre esternamente solo il prospetto prospiciente la via degli Artigiani possiede l'intonaco, gli altri fronti non sono rifiniti e presentano i blocchi di pietra lavica a faccia vista. La pavimentazione interna è realizzata con una battuta di cemento mentre il serramento esterno che permette l'accesso all'interno del magazzino è in metallo e si configura come una saracinesca ad apertura manuale. Nella parete Sud-Ovest si riscontra un vano finestra il cui serramento è costituito da un piccolo telaio in legno e una rete sovrapposta per consentire il passaggio dell'aria e della luce. Lo stato di manutenzione è buono e risulta correlato all'effettivo utilizzo del bene, ossia locale magazzino.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il terreno è coltivato a vigneto in perfetta rispondenza alla visura catastale. Le caratteristiche della terra riflettono le qualità del luogo di origine vulcanica.

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il terreno in questione si identifica con i resti del fabbricato demolito, per cui al momento non risulta coltivato.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e non occupato in quanto non è destinato a civile abitazione. Al suo interno si trovano oggetti e mobili non utilizzati.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 13/09/1987 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/03/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UR Pantelleria	12/03/1988	42	84	
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bandini Sergio	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	10/05/2016	9212	7266
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1987 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Pantelleria	13/09/1987	42	84
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bandini Sergio	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	10/05/2016	9212	7266
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1987 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Pantelleria	12/03/1988	42	84
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile di donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bandini Sergio	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Trapani	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113



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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Trapani il 07/09/2018

Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Analizzato il PRG vigente del Comune, si rileva che il magazzino insiste nella Zona Omogenea "Zona "C1" aree di sviluppo residenziale urbano ricadenti nel centro abitato di Pantelleria capoluogo, nelle contrade, nei centri minori e nuclei abitati. La destinazione d'uso del bene è compatibile con il PRG.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea "E1 Aree agricole"

Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona. Di seguito i parametri

- indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : i.f. = 0,03 mc/mq.;

- distanza minima dai confini: 5.00 ml.

- altezza massima: Hm 4,00 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra

Si precisa che dalla bozza del CDU si riscontra che una porzione di terreno ricade in area C1: Zone di sviluppo residenziale urbano con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = mc/mq. 0,30

- altezza fuori terra ml. 3.50



- numero elevazioni fuori terra 1

In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito MO\_61 ossia Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali (regime modificazione).

Sono consentiti:

- a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;
- c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area;
- d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;
- e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG;
- f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;
- g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale.

Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea "E1 Aree agricole"

Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona. Di seguito i parametri

- indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : i.f. = 0,03 mc/mq.;
- distanza minima dai confini: 5.00 ml.
- altezza massima: Hm 4,00 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra

Si precisa che dalla bozza del CDU si riscontra che una porzione di terreno ricade anche in area C1: Zone di sviluppo residenziale urbano con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = mc/mq. 0,30
- altezza fuori terra ml. 3.50
- numero elevazioni fuori terra 1

In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito MO\_61 ossia Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali (regime modificazione).

Sono consentiti:

- a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;
- c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area;
- d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;
- e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG;
- f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;
- g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale.

Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In seguito alla ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria, in data 17/03/2023, si evince che non risulta alcun documento afferente al magazzino in questione e rilasciato dallo stesso. Dallo studio dei documenti catastali e dalle fattezze tipologiche e morfologiche, si potrebbe dedurre che il fabbricato sia stato costruito prima del 1967, per cui non necessita di alcun titolo abilitativo per la regolarità urbanistica.



## LOTTO 2

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Il bene 4 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede mediante un'apertura senza serramento; Attualmente la costruzione si presenta vuota e non rifinita. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 96 part. 4, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti.

La Località Dietro Isola è sita sul versante orientale dell'isola di Pantelleria e non gode di una buona viabilità, infatti le strade sono sterrate e non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene non è agevole.

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Trattasi di un terreno che si estende su diversi terrazzamenti, ma attualmente non risulta coltivato, piuttosto sono presenti essenze arboree tipiche del luogo. Non presenta alcuna recinzione e il contesto circostante non è antropizzato, non sono presenti opere di urbanizzazione, la viabilità è poco fruibile e sterrata e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene è poco agevole.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svolto in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:



- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

Il magazzino confina a Nord-Est e Sud-Est con l'appezzamento di terreno identificato al Catasto con il Foglio 96 e part. 4 anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti; mentre a Nord-Ovest risulta adiacente ad altre costruzioni tipiche del luogo (dammusi) di proprietà aliena. A Sud-Ovest confina con una piccola strada di campagna sterrata che ne consente il raggiungimento del bene in questione e del suddetto appezzamento di terreno.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

Il terreno confina su tutti i fronti con altri appezzamenti di terreno i cui identificativi catastali fanno riferimento all'estratto di mappa allegato alla presente.

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,72 mq	18,32 mq	1	18,32 mq	3,15 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6920,00 mq	6920,00 mq	1	6920,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6920,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6920,00 mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	624			C2	8	10	23 mq	38,73 €	terra	

#### Corrispondenza catastale

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

Si segnala che il bene identificato al Catasto Terreni al Foglio 96 part 624 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indicato nell'Atto di Pignoramento, si concretizza nel Bene n°4. Trattasi di terreno su cui è stata edificata una costruzione.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

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
96	4				Seminativo	3	69 are 20 centiare mq	12,51 €	5,36 €	

#### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO



#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Lo stato conservativo è discreto e non si riscontrano quadri fessurativi importanti. L'immobile si presenta non rifinito avente le strutture in elevazione formate da blocchi di pietra poste in opera a secco, a faccia vista.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Il terreno non risulta antropizzato, su di esso insistono essenze arboree tipiche del luogo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

In merito alle caratteristiche costruttive, si segnala che la costruzione è realizzata in muratura portante posta in opera a secco, fondazione in pietrame e copertura a volta. L'altezza massima utile risulta essere di circa 3.15 m. Le strutture in elevazione e la copertura non sono rifiniti con intonaco, nè internamente, nè esternamente, motivo per cui i blocchi di pietra sono a faccia vista. La pavimentazione interna non è presente, così come il serramento dell'unica apertura verso l'esterno che permette l'accesso all'interno del magazzino. Non si riscontrano impianti elettrico, idrico o termico. Lo stato di manutenzione è discreto e risulta correlato all'effettivo utilizzo del bene, ossia fabbricato rurale di supporto alla cura del fondo di terreno attiguo ad esso.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Il terreno presenta caratteristiche qualitative tipiche dell'isola di Pantelleria e morfologicamente si configura come area in prossimità della costa, su estensione di tipo collinare a terrazzamenti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

L'immobile risulta libero

Lo stato dell'immobile risulta libero da occupazione.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1988 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/04/2016	7145	5768
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BANDINI SERGIO	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1988 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	12/04/2016	7145	5768
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BANDINI SERGIO	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Trapani	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113



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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Da un'attenta analisi cartografica afferente al Catasto, al PRG e al PTP dell'isola di Pantelleria, si evince che il bene in questione ricade all'interno della zona omogenea del PRG "E1a" Aree agricole in ambito di tutela. Inoltre insiste su area interessata da vincolo paesaggistico disciplinato dalla legge 1497/39 del PTP, ossia ambiti di Tutela

Orientata alla conservazione e ad una migliore fruizione ed utilizzazione nei sistemi subnaturali o seminaturali, ai sensi dell'art. 6 delle norme di attuazione del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI PANTELLERIA.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA**

---

Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea ""E1a" Aree agricole in ambito di tutela"

"Nelle zone classificate dal Piano come E1, E1a ed E1b, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto d, la nuova edificazione, anche a scopo residenziale e gli ampliamenti, dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e nel rispetto dei seguenti indici fondiari, (i.f.):

a. 0,03 mc/mq se esterne al perimetro dei SIC e della ZPS

b. 0,02 mc/mq se ricadenti nel perimetro de SIC e della ZPS

[...]

e. Nelle zone E1, E1a ed E1b, la nuova edificazione e la messa a coltura non sono consentite nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito TO\_46: Ambiti territoriali del paesaggio naturale (regime tutela). Sono consentiti: [...]

f) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente; gli interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con l'esclusione dell'apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelle esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia.

Il terreno è interessato inoltre dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" relativa alle essenze arboree.

Per quanto riguarda il DPR 28/07/2016, Istituzione del Parco nazionale «Isola di Pantelleria, il terreno ricade all'interno della Zona\_2: Zona con limitato grado di antropizzazione; è fatto divieto secondo l'allegato art.5 [...]

b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; [...]

Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU





In seguito alla ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria, in data 17/03/2023, si evince che non risulta alcun documento afferente al magazzino in questione e rilasciato dallo stesso. Dallo studio dei documenti catastali e dalle fattezze tipologiche e morfologiche, si potrebbe dedurre che il fabbricato sia stato costruito prima del 1967, per cui non necessita di alcun titolo abilitativo per la regolarità urbanistica.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Sidori

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un terreno molto esteso e coltivato a vigneto; i confini sono distinguibili soprattutto mediante foto aerea. La zona circostante risulta non antropizzata e si configura come area dedicata alle attività agricole. La viabilità è perlopiù sterrata e non sempre risulta agevole il raggiungimento del bene. Nelle immediate vicinanze sono presenti solo alcune opere di urbanizzazione primaria ma nessuna di urbanizzazione secondaria. L'aggregato urbano più vicino si trova a circa 2,00 km in linea d'aria.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il terreno in questione confina su tutti i fronti con altri appezzamenti di terreno i cui identificativi catastali sono deducibili dall'estratto di mappa allegato alla presente.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2470,00 mq	2470,00 mq	1	2470,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2470,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2470,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	138				Vigneto	4	24 are 70 centiare mq	9,57 €	8,93 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1987 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Pantelleria	12/03/1988	42	84
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BANDINI SERGIO	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR TRAPANI	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da un'attenta analisi cartografica afferente al Catasto, al PRG e al PTP dell'isola di Pantelleria, si evince che il bene in questione ricade all'interno della zona omogenea del PRG "E1\_b Aree agricole in ambito di mantenimento".

"Nelle zone classificate dal Piano come E1, E1a ed E1b, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto d, la nuova edificazione, anche a scopo residenziale e gli ampliamenti, dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e nel rispetto dei seguenti indici fondiari, (i.f.):

a. 0,03 mc/mq se esterne al perimetro dei SIC e della ZPS

b. 0,02 mc/mq se ricadenti nel perimetro de SIC e della ZPS

[...]

e. Nelle zone E1, E1a ed E1b, la nuova edificazione e la messa a coltura non sono consentite nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

Inoltre insiste su area interessata da vincolo paesaggistico disciplinato dalla legge 1497/39

In merito al PTP, ricade all'interno dell'Ambito MA\_32 e MA 31 ossia Ambiti del paesaggio agrario tradizionale, volti al mantenimento dei valori paesistici attuali in sistemi umani di valore etnoantropologico. Sono consentiti: [...]

c) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente, compreso eventuale limitato ampliamento necessario per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienico-sanitari o di modesti annessi ad uso agricolo;

d) interventi di trasformazione d'uso dell'edilizia esistente finalizzati alle attività agroturistiche;

E ancora il bene ricade interamente nella zona ITA010019: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibebe.

Per quanto riguarda il DPR 28/07/2016, Istituzione del Parco nazionale «Isola di Pantelleria, il terreno ricade all'interno della Zona\_2: Zona con limitato grado di antropizzazione; è fatto divieto secondo l'allegato art.5 [...]

b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; [...].

Per gli altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma
- **Bene N° 8** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, ossia un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta di un terreno che consente l'accesso proprio all'edificio suddetto. L'estensione del terreno è stata resa carrabile mediante una gettata di malta cementizia.

Le vie della contrada in cui insiste il terreno, risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

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

### **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

---

L'edificio sorge in prossimità della contrada Kamma, una delle più antiche dell'isola e gode di una viabilità fruibile; nelle vicinanze insistono diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nel terreno antistante, anch'esso oggetto di pignoramento, è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli. La sezione stradale piuttosto ridotta, del sistema viario, non consente di parcheggiare un autoveicolo in strada.

L'edificio è articolato in diverse parti, poichè è stato realizzato in diverse epoche e si configura come un organismo edilizio in aggregazione. Da un'attenta analisi della documentazione planimetrica, si deduce che originariamente sono stati realizzati due nuclei di dammusi con tipologia edilizia tipica dell'isola; poi nel corso del tempo, a partire dal 1967 sono stati realizzati in ampliamento altri volumi "a completamento" dei suddetti dammusi, con caratteristiche costruttive diverse, ossia con strutture intelaiate in c.a. e ambienti disposti secondo una geometria regolare.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.





La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

- In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Il terreno confina a Nord - Ovest con il fabbricato destinato a civile abitazione, anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente alla stessa ditta proprietaria del terreno, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Mentre per i restanti confini si fa riferimento agli appezzamenti di terreno, i cui confini catastali di evincono dall'estratto di mappa allegato alla presente.

### BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC

L'edificio confina a Nord-Ovest e Sud-Est con due appezzamenti di terreno, anch'essi oggetto di pignoramento appartenenti alla stessa ditta; mentre a Nord-Est e Sud-Ovest con altri terreni la cui identificazione catastale è riscontrabile dall'estratto di mappa allegato alla presente.

## CONSISTENZA

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

### BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	249,18 mq	352,81 mq	1	352,81 mq	3,60 m	terra



Soppalco praticabile	5,45 mq	6,93 mq	0,33	2,29 mq	1,90 m	
Locale di deposito	40,80 mq	66,06 mq	1	66,06 mq	3,25 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>421,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>421,16 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'ambiente denominato "W.C. 2" e descritto graficamente nella Tav 1 di progetto, è da considerarsi senza aerazione poichè il vano finestra esistente, è reso non fruibile dall'ampliamento del soggiorno, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

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
39	577				Seminativo	1	1 ara 10 centiare mq	0,37 €	0,14 €	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC

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



	39	578			A2	9	15 vani	365 mq	1394,43 €	Terra	si
--	----	-----	--	--	----	---	---------	--------	--------------	-------	----

### **Corrispondenza catastale**

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

Si segnala che il bene identificato al Catasto Terreni al Foglio 39 part 578 Natura "Ente Urbano" di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indicato nell'Atto di Pignoramento, si concretizza nel Bene n°10. Trattasi di terreno su cui è stata edificata una costruzione.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, non si riscontrano quadri fessurativi eccetto lievi lesioni e comparsa di alcune macchie di muffa dovute a micro infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Dallo stato dei luoghi si evince che il terreno è totalmente antropizzato perchè funzionale alla fruizione dell'abitazione attigua ad esso, per cui non si riscontra corrispondenza con la qualità catastale riportata in visura.

#### **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

Le fondazioni sono eterogenee, poichè alcune parti dell'edificio possiedono fondazioni tipiche dei dammusi, altre porzioni di immobili, ossia quelli di più recente costruzione sono realizzate in c.a. Gli infissi sono in parte in legno massello, in parte in legno tamburato, in parte in metallo e altri in pvc, mentre i sistemi vetrati hanno doppio vetro o vetro singolo (per gli infissi più datati). I rivestimenti interni sono tutti realizzati con intonaco, ma solo alcuni ambienti sono rifiniti con tinteggiatura bianca o colorata. I servizi igienici e le cucine possiedono le pareti rivestite con piastrelle di ceramica secondo norma e gli impianti sono realizzati tutti sotto traccia. Le pavimentazioni sono realizzate in parte con grès porcellanato, in parte con mattoni in graniglia di marmo e in parte con mattoni monocottura. L'altezza interna utile risulta essere di 3.60 m. Anche le coperture sono di natura diversa: quelle afferenti ai sottostanti dammusi, sono a volta intonacate e talvolta tinteggiate, quelle afferenti agli ambienti più recenti sono piane a terrazzo non praticabile. Nel complesso si riscontra un livello di conservazione più che buono.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

Al momento dei due sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dagli esecutati, ossia dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con le rispettive famiglie.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2001 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BANDINI SERGIO	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1988 al 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	12/04/2016	7145	5768
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SERGIO BANDINI	05/05/2016	35578	13377
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Trapani	10/05/2016	9211	7265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA**

**Trascrizioni**



- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei".

Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione.

Indice di fabbricabilità fondiaria i f = 1,50 mc/mq

altezza massima fuori terra dei prospetti

escluso l'altezza delle volte Hm = mt. 4,00

numero elevazioni fuori terra N. = 1

PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000. Sono consentite le attività di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti;

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;

c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità



agro-rurali dell'area;

d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;

e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG;

f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;

g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale.

SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele"

Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco\_Zona\_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco".

Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39.

Per gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

## **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione.

Indice di fabbricabilità fondiaria i f = 1,50 mc/mq

altezza massima fuori terra dei prospetti

escluso l'altezza delle volte Hm = mt. 4,00

numero elevazioni fuori terra N. = 1

si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni

preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità.

PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti;

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;

c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area;

d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;

e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG;

f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;

g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale.

SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele"

Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco\_Zona\_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco".

Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC**

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria, in data 17/03/2023 e dopo un'attenta disamina dei documenti riscontrati anche tramite le planimetrie e le visure catastali, si evince che l'edificio in aggregato ha subito diverse modifiche nel corso del tempo, diversi ampliamenti e un frazionamento, senza nessun titolo abilitativo. Motivo per cui l'edificio non possiede regolarità edilizia. Dagli elaborati grafici allegati alla presente, è stata elaborata due ricostruzioni grafiche dalle si riscontrano le difformità urbanistiche e le difformità catastali. In merito alle difformità urbanistiche si rileva che alcune parti di edificio per le loro morfologie, fattezze tipologiche e costruttive, potrebbero essere state costruite prima del 1967, altre porzioni di edificio invece, risultano possedenti regolari licenze edilizie risalenti al 1967 e al 1974, altre parti di immobile sono state costruite in totale assenza di titolo abilitativo. In merito alle difformità catastali e rispetto alla planimetria redatta nel 2001, si riscontrano alcuni ampliamenti del fabbricato e alcune modifiche strutturali. Si precisa inoltre che alcune delle modifiche operate sono state propedeutiche alla realizzazione di un frazionamento abusivo, che consente al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la sua famiglia, di risiedere in una parte dei vani dell'immobile, non più comunicanti dall'interno, con il resto degli altri ambienti. Si rimanda agli elaborati grafici per una maggiore comprensione e dettaglio di quanto descritto.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di regolarizzare l'intero fabbricato occorre:

- inizializzare una pratica edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01, pagando le opportune oblazioni;
- effettuare un certificato di idoneità sismica mediante gli opportuni calcoli strutturali;
- procedere con una nuova denuncia catastale.

Dette pratiche hanno legittimità alla presentazione, in quanto dall'analisi e dallo studio degli strumenti urbanistici vigenti in questa zona, si evince che è possibile realizzare volumi in ampliamento e/o nuove costruzioni.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

## DESCRIZIONE

---

Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta del terreno retrostante l'edificio suddetto. Risulta in parte utilizzato come giardino, in parte calpestabile, mediante realizzazione di una battuta di malta cementizia e in parte è coltivato. Si precisa inoltre che sul terreno in aderenza al confine Nord-Ovest, insiste un fabbricato di circa 28,00 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi e non accatastato; esso è costruito in muratura posta in opera a secco, possiede una copertura con pannelli prefabbricati e viene utilizzato come magazzino.

Le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene in questione confina a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est con altri appezzamenti di terreno i cui identificativi catastali sono deducibili dall'estratto di mappa allegato alla presente. Mentre a Sud-Ovest confina con l'edificio destinato a civile abitazione della stessa ditta proprietaria e anch'esso oggetto di pignoramento.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1400,00 mq	1400,00 mq	1	1400,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1400,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1400,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

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
39	576				Seminativo	1	14 are mq	4,7 €	1,81 €	

### **Corrispondenza catastale**

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



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta buono, poichè in parte è coltivato e in parte viene utilizzato come giardino dell'abitazione attigua ad esso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità del terreno risulta analoga alle caratteristiche fisiche e morfologiche dei terreni circostanti, risulta solo in parte coltivato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1987 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/05/2016	**** Omissis ****	Atto notarile di donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SERGIO BANDINI	05/05/2016			35578	13377
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UR Trapani	10/05/2016			9211	7265
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG: il terreno ricade in parte in Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" in cui sono consentiti: interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione.

Indice di fabbricabilità fondiaria  $i f = 1,50 \text{ mc/mq}$

altezza massima fuori terra dei prospetti

escluso l'altezza delle volte  $H_m = \text{mt. } 4,00$

numero elevazioni fuori terra  $N. = 1$

Mentre una parte di bene ricade in Zona Omogenea "E1 Aree agricole" [...] Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione.

E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona [...].

PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti;

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;

c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area;



- d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;
- e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG;
- f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;
- g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale.

SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele"

Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: il terreno ricade in parte nella Zona\_3 e in parte nella Zona\_2.

La Zona\_3 viene indicata come Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco".

La Zona\_2 viene indicata come Zona con limitato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art. 5 è fatto divieto: "a) l'apertura di nuovi tracciati stradali, ad eccezione di quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, lettera a);

b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo;

c) l'utilizzo di fitofarmaci e pesticidi [...]

Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39

Per tutti gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.



## LOTTO 6

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al secondo piano (terzo livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra nel progetto, che l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con altri edifici i cui identificativi catastali sono riscontrabili dall'estratto di mappa allegato alla presente. Mentre a Sud-Ovest è prospiciente con la via Archimede.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	70,40 mq	1	70,40 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	4,33 mq	5,03 mq	0.4	2,01 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'ambiente denominato "Letto 1" e descritto graficamente nella Tav 12, non possiede la superficie utile per l'utilizzo che viene fatto attualmente. Secondo normativa vigente, una camera da letto singola non può avere superficie inferiore a 9,00 mq.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1109	3		A3	3	5 vani	88.00 mq	271,14 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione, si riscontrano delle lesioni in corrispondenza delle travi perimetrali, per cui necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Anche l'intonaco di alcune parti del soffitto risulta distaccato, così come il rivestimento del cavedio del servizio igienico.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni si identificano con l'androne e il corpo scala dell'edificio adiacente, poichè che permettono di raggiungere il bene in questione. Si precisa che le parti comuni, testè citate non sono oggetto di pignoramento della presente procedura.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Dall'analisi del progetto inoltrato presso l'Ufficio Tecnico nel 1973, si evince che le fondazioni dell'intero immobile di cui fa parte l'appartamento, sono in c.a. del tipo a plinti con riempimento in pietrame per la realizzazione di un vespaio. La struttura è stata realizzata anch'essa in c.a. del tipo intelaiata con solai laterocementizio. L'esposizione dell'intero edificio è lungo l'asse Est- Ovest. Le pareti interne risultano tinteggiate così come quelle esterne; quest'ultime sono caratterizzate da elementi in alluminio posti in essere fra i serramenti dei diversi piani, in modo da esaltare la verticalità dell'intero edificio. In merito alle pavimentazioni si rilevano mattoni in ceramica risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, con conseguenti segni di vetustà; la stessa condizione si riscontra negli infissi esterni che sono realizzati con telaio in alluminio e pvc del tipo a serranda con cassonetto per gli avvolgibili. Gli infissi interni sono di legno tamburato. Dall'esame visivo svolto durante il sopralluogo, gli impianti sembrano funzionanti ma risentono di una mancata manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento risulta abitato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, uno degli esecutati della presente procedura.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979 al 10/08/2008	**** Omissis ****	--			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Trapani	31/07/2009	873	337

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 06/02/2019  
Reg. gen. 2298 - Reg. part. 1783  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

PRG: B1 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano; art.10 "I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di

edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq..

I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq [...].

PTP: TR\_72 -Ambiti territoriali art 12 del D.A. del 26/07/2000 secondo cui [...]"Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'appartamento possiede un regolare Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n°2258 del 09/03/1974 rilasciata dal Comune di Pantelleria, il progetto allegato non corrisponde alla planimetria rilevata durante il sopralluogo né alla planimetria catastale presentata in data 1979. Motivo per cui si rende necessaria una regolarizzazione edilizia mediante inoltro di una pratica con conseguente rilascio di autorizzazione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Per regolarizzare l'immobile è opportuno inoltrare una pratica edilizia SCIA con conseguente pagamento dell'ammenda.



## LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al terzo piano (quarto livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra che nel progetto, l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La sottoscritta, dopo l'accettazione dell'incarico, ha iniziato a verificare la completezza dei documenti afferenti l'immobile pignorato, collaborando con il custode giudiziario per un proficuo espletamento delle operazioni peritali.

Non sono state riscontrate mancanze documentali, eccetto quelle riferite all'ambito tecnico, ossia visure e planimetrie catastali, estratti di mappa ed eventuali licenze edilizie.

Durante il primo sopralluogo svoltosi in data 17/03/2023, la sottoscritta recepiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria i seguenti documenti:

- Nulla Osta Lavori Edili n°1491 del 31/10/1967 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2237 del 10/01/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- Nulla Osta Lavori Edili n°2258 del 09/03/1974 (Fabbricato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)

In merito alla documentazione catastale afferente ai diversi beni della presente, essa si è ottenuta per via telematica mediante piattaforma "Sister" predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)





- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con altri edifici i cui identificativi catastali sono riscontrabili dall'estratto di mappa allegato alla presente. Mentre a Sud-Ovest è prospiciente con la via Archimede.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,80 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	4,33 mq	5,03 mq	0.4	2,01 mq	0,00 m	3
Terrazza	21,22 mq	24,13 mq	0.25	6,03 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'ambiente denominato "Letto 2" descritto graficamente nella Tav 12 di progetto, non possiede la superficie utile per l'utilizzo attuale. Secondo normativa vigente, una camera da letto singola non può avere superficie inferiore a 9.00 mq.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1109	4		A4	6	3.5	60.00 mq	164,49 €	3	

### Corrispondenza catastale

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

In merito alla corrispondenza catastale si segnala che sono presenti lievi modifiche rispetto allo stato di fatto, motivo per cui si rende necessaria una nuova denuncia di variazione catastale.

Si precisa inoltre, come descritto meglio nel paragrafo sulla regolarità edilizia, che l'appartamento non possiede nessun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Pantelleria, dunque diviene prioritario l'inoltro di una pratica edilizia, al fine del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono e dall'esame visivo si riscontra un intervento di manutenzione ordinaria, eseguito recentemente.

Durante il sopralluogo il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rende noto che insistono problemi di infiltrazioni sul solaio di copertura, condizione verificata mediante rilievo fotografico. Dette infiltrazioni, dovute a mancata manutenzione ordinaria della copertura, possono causare con il tempo distacchi dell'intonaco e/o lesioni con conseguente ammaloramento dei ferri delle travi perimetrali; si precisa che attualmente non è stato riscontrato nessuno di questi degradi.

Nel complesso lo stato conservativo risulta molto buono.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si identificano con l'androne e il corpo scala dell'edificio adiacente, poichè che permettono di raggiungere il bene in questione. Si precisa che le parti comuni, testè citate non sono oggetto di pignoramento della presente procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'analisi del progetto inoltrato presso l'Ufficio Tecnico nel 1973, si evince che le fondazioni dell'intero immobile di cui fa parte l'appartamento, sono in c.a. del tipo a plinti con riempimento in pietrame per la



realizzazione di un vespaio. La struttura è stata realizzata anch'essa in c.a. del tipo intelaiata con solai latero-cementizio L'esposizione dell'intero edificio è lungo l'asse Est- Ovest. Le pareti interne risultano tinteggiate così come quelle esterne. In merito alle pavimentazioni si rilevano mattoni in ceramica risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, con conseguenti segni di vetustà; mentre gli infissi esterni che sono di recente installazione e realizzati con telaio in metallo e doppio vetro. Gli infissi interni sono di legno tamburato. Dall'esame visivo, gli impianti sembrano funzionanti e tutti sotto traccia. In posizione antistante la cucina/soggiorno, si colloca il terrazzo scoperto che permette di godere della vista sul porto; su di esso insiste una piccola tettoia che si configura come struttura precaria in legno e incannucciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava libero e non occupato, ma il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rende noto che il bene viene abitato dalla madre, ossia la sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anch'essa esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979 al 10/08/2008	**** Omissis ****	--			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		UR Trapani	31/07/2009	873	337
--	--	------------	------------	-----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 06/02/2019

Reg. gen. 2298 - Reg. part. 1783

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG: B1 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano; art, 10 "I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di

edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo

alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq..

I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq [...]

PTP: TR\_72 -Ambiti territoriali art 12 del D.A. del 26/07/2000 secondo cui [...]"Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'appartamento non gode di nessun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Pantelleria, si riscontra solo una planimetria catastale che riflette nella quasi totalità, lo stato di fatto. Per regolarizzare il bene oggetto di pignoramento occorre richiedere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria con conseguente pagamento



delle oblazioni.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di regolarizzare l'appartamento occorre:

- inizializzare una pratica edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01, pagando le opportune oblazioni;
- effettuare un certificato di idoneità sismica mediante gli opportuni calcoli strutturali;
- procedere con una nuova denuncia catastale.

Dette pratiche hanno legittimità alla presentazione, in quanto dall'analisi e dallo studio degli strumenti urbanistici vigenti in questa zona, si evince che è possibile realizzare volumi in ampliamento e/o nuove costruzioni.



## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 1 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede dalla via Artigiani mediante un serramento del tipo saracinesca; attualmente è utilizzato come magazzino, corrispondente alla categoria catastale a cui appartiene. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 41 part. 648, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 1 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante sud-orientale; le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 649, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Stato di manutenzione
- Finitura
- Confort
- Consistenza
- Regolarità urbanistica
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Pregi architettonici

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.



Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Suburbana/LATO NORD-EST DELL'ISOLA (BUE MARINO - CAMPOBELLO - GADIR - KAMMA - TRACINO) Cod. Zona E2 – microzona 2 – dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il valore di mercato così determinato, ossia di €1.200/mq si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.:1
- Coeff. età-qualità-stato: 0.95
- ? coeff.  $(1 \cdot 0.95) = 0.95$

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 25.752,00 \* 0.95 = € 24.464,40  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 24.464,40/21,46 mq = € 1.200/mq

Valore Immobile ..... € 24.464,40  
Arrotondamento discrezionale .....€ 24.000,00

Valore finale di stima = € 24.000,00

Valore unitario di locazione ..... € 5.00/mq per mese  
Valore complessivo (€ 5.00 x 21.46 mq) = ..... € 107,30/mese

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 2 si configura come un terreno coltivato a vigneto. Esso possiede una recinzione che ne delimita la proprietà e i confini; detta recinzione è realizzata in muratura posta in opera a secco e vi si accede mediante un piccolo cancello in legno prospiciente via degli Artigiani. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 2 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante orientale; le vie della zona risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nelle immediate vicinanze del terreno, è possibile trovare posteggio per la propria auto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 648, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie



commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 39.372,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 39.372,00 /3.281 mq = € 12.00/mq

Valore Immobile ..... € 39.372,00  
Arrotondamento discrezionale .....€ 39.000,00

Valore finale di stima = € 39.000,00

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 3 si configura come un appezzamento di terreno avente qualità catastale: "AREA FAB DM", ossia area di fabbricato demolito e si trova completamente inglobato all'interno del bene 2. Durante il sopralluogo effettuato in data 14/04/2023, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato facente funzione di accompagnatore, riferisce che il fabbricato era stato demolito nel secondo dopoguerra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 226, Qualità AREA FAB DM

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

Valore di stima del bene: € 1.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.





Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 1.680,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 1.680,00/140,00 mq = € 12.00/mq

Si intende precisare che il presente bene si trova inglobato all'interno di un altro terreno, anch'esso oggetto di stima, per cui il si ritiene attribuire lo stesso valore di mercato del bene n°2.

Valore Immobile ..... € 1.680,00

Arrotondamento discrezionale .....€ 1.700,00

Valore finale di stima = € 1.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pantelleria (TP) - Contrada Kamma	21,46 mq	1.118,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Bene N° 2 - Terreno Pantelleria (TP) - Contrada Kamma	3281,00 mq	12,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00
Bene N° 3 - Terreno Pantelleria (TP) - Contrada Kamma	140,00 mq	12,00 €/mq	€ 1.700,00	100,00%	€ 1.700,00
Valore di stima:					€ 64.700,00

Valore di stima: € 24.000,00

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola  
Il bene 4 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede mediante un'apertura senza serramento; Attualmente la costruzione si presenta vuota e non rifinita. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 96 part. 4, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La Località Dietro Isola è sita sul versante orientale dell'isola di Pantelleria e non gode di una buona viabilità, infatti le strade sono sterrate e non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene non è agevole.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 624, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.000,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Stato di manutenzione
- Finitura
- Confort
- Consistenza
- Regolarità urbanistica
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Pregi architettonici

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Suburbana/LATO NORD-EST DELL'ISOLA (BUE MARINO - CAMPOBELLO - GADIR - KAMMA - TRACINO) Cod. Zona E2 - microzona 2 - dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il valore di mercato così determinato, ossia di €1.200/mq si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.:0.9
- Coeff. età-qualità-stato: 0.9
- ? coeff. (0.90\*0.90) = 0.81

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 21.984 \* 0.81 = € 17.807,04  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 17.807,04/18.32 mq = € 972/mq

Valore Immobile ..... € 17.807,04  
Arrotondamento discrezionale .....€ 18.000,00

Valore finale di stima = € 18.000,00

Valore unitario di locazione ..... € 3.00/mq per mese  
Valore complessivo (€ 3.00 x 18,32 mq) = ..... € 54,96/mese

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola  
Trattasi di un terreno che si estende su diversi terrazzamenti, ma attualmente non risulta coltivato, piuttosto sono presenti essenze arboree tipiche del luogo. Non presenta alcuna recinzione e il contesto circostante non è antropizzato, non sono presenti opere di urbanizzazione, la viabilità è poco fruibile e sterrata e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene è poco agevole.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 4, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 34.600,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 34.600,00 /6.920 mq = € 5.00/mq

Valore Immobile ..... € 34.600,00

Arrotondamento discrezionale .....€ 35.000,00

Valore finale di stima = € 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola	18,32 mq	982,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Bene N° 5 - Terreno Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola	6920,00 mq	5,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 53.000,00



## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Sidori

Trattasi di un terreno molto esteso e coltivato a vigneto; i confini sono distinguibili soprattutto mediante foto aerea. La zona circostante risulta non antropizzata e si configura come area dedicata alle attività agricole. La viabilità è perlopiù sterrata e non sempre risulta agevole il raggiungimento del bene. Nelle immediate vicinanze sono presenti solo alcune opere di urbanizzazione primaria ma nessuna di urbanizzazione secondaria. L'aggregato urbano più vicino si trova a circa 2,00 km in linea d'aria.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 138, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 24.700,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 24.700,00 / 2.470 mq = € 10.00/mq

Valore Immobile ..... € 24.700,00

Arrotondamento discrezionale .....€ 25.000,00

Valore finale di stima = € 25.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pantelleria (TP) -	2470,00 mq	10,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00



Contrada Sidori						
					Valore di stima:	€ 25.000,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, ossia un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta di un terreno che consente l'accesso proprio all'edificio suddetto. L'estensione del terreno è stata resa carrabile mediante una gettata di malta cementizia. Le vie della contrada in cui insiste il terreno, risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 577, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 11.000,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 11.000,00/110,00 mq = € 100.00/mq

Valore Immobile ..... € 11.000,00

Valore finale di stima = € 11.000,00



Si ritiene opportuno specificare che il valore unitario indicato è legato alla contingenza di specifica localizzazione, che rende il bene oggetto di stima, propedeutico alla fruizione di un altro bene, ossia l'edificio attiguo al terreno. Di fatto quest'ultimo permette l'accesso alla civile abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento.

- **Bene N° 8** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc

L'edificio sorge in prossimità della contrada Kamma, una delle più antiche dell'isola e gode di una viabilità fruibile; nelle vicinanze insistono diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nel terreno antistante, anch'esso oggetto di pignoramento, è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli. La sezione stradale piuttosto ridotta, del sistema viario, non consente di parcheggiare un autoveicolo in strada. L'edificio è articolato in diverse parti, poichè è stato realizzato in diverse epoche e si configura come un organismo edilizio in aggregazione. Da un'attenta analisi della documentazione planimetrica, si deduce che originariamente sono stati realizzati due nuclei di dammusi con tipologia edilizia tipica dell'isola; poi nel corso del tempo, a partire dal 1967 sono stati realizzati in ampliamento altri volumi "a completamento" dei suddetti dammusi, con caratteristiche costruttive diverse, ossia con strutture intelaiate in c.a. e ambienti disposti secondo una geometria regolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 578, Categoria A2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 617.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Stato di manutenzione
- Finitura
- Confort
- Consistenza
- Regolarità urbanistica
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Pregi architettonici

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Suburbana/LATO NORD-EST DELL'ISOLA (BUE MARINO - CAMPOBELLO - GADIR - KAMMA - TRACINO) Cod. Zona E2 - microzona 2 - dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il valore di mercato così determinato, ossia di €1.700/mq si è ritenuto utile applicare i seguenti



coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.:0.95
- Coeff. età-qualità-stato: 0.95
- ? coeff. (0.95\*0.95) = 0.90

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 715.972 \* 0.90 = € 644.374,80  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 644.374,80/421.16 mq = € 1.530/mq

Al valore di Mercato più probabile occorre detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica del bene, in particolare:

- stima spese tecniche pratica edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01..... € 5.000,00
- stima oblazioni..... € 15.000,00
- stima spese tecniche calcolo strutturale (certificato di idoneità sismica)..... € 5.000,00
- stima spese tecniche nuovo accatastamento..... € 2.000,00
- totale stima spese..... € 27.000,00

Valore Immobile (al netto delle detrazioni) € 644.374,80 - € 27.000,00 = € 617.374,80  
Arrotondamento discrezionale .....€ 617.000,00

Valore finale di stima = € 617.000,00

Valore unitario di locazione ..... € 7.00/mq x mese  
Valore complessivo (€ 7.00 x 421.16 mq) = ..... € 2.948,12/mese

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Pantelleria (TP) - Contrada Kamma	110,00 mq	100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 8 - Villa Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc	421,16 mq	1.465,00 €/mq	€ 617.000,00	100,00%	€ 617.000,00
				Valore di stima:	€ 628.000,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma  
Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta del terreno retrostante l'edificio suddetto. Risulta in parte utilizzato come giardino, in parte calpestabile, mediante realizzazione di una battuta di malta cementizia e in parte è coltivato. Si precisa inoltre che sul terreno in aderenza al confine Nord-Ovest, insiste un fabbricato di circa 28,00 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi e non accatastato; esso è costruito in muratura posta in opera a secco, possiede una copertura con pannelli prefabbricati e viene utilizzato come magazzino. Le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi



alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 576, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Parametri urbanistici
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Qualità delle colture
- L'orientamento

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 70.000,00

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 70.000,00/1.400,00 mq = € 50,00/mq

Valore Immobile ..... € 70.000,00

Valore finale di stima = € 70.000,00

Il terreno in questione ricade in due zone diverse dell'Ente Parco, motivo per cui nella porzione ricadente in Zona\_2 è possibile edificare solo edifici funzionali alla conduzione del fondo agricolo (allegato art. 5 DPR 28/07/2016) ; mentre nella porzione ricadente in Zona\_3 valgono le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente (allegato art. 9 DPR 28/07/2016). In merito alle prescrizioni del PTP, si conferma la possibilità di potere costruire anche in ampliamento agli edifici esistenti ai sensi dell'art.11 del D.A. del 26/07/2000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Pantelleria (TP) -	1400,00 mq	50,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00





Contrada Kamma					
					Valore di stima:
					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2  
 L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al secondo piano (terzo livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra nel progetto, che l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.000,00  
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

  - Ubicazione dell'immobile
  - Caratteristiche e peculiarità della zona
  - Facilità di raggiungimento
  - Stato di manutenzione
  - Finitura
  - Confort
  - Consistenza
  - Regolarità urbanistica
  - Sussistenza eventuali vincoli
  - Dati metrici
  - Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
  - Pregi architettonici

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare



2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (PORTO - MUNICIPIO E DINTORNI - P.ZZA CASTELLO E ZONE LIMITROFE) Cod. Zona B1 - microzona 1 - dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il valore di mercato così determinato, ossia di €1.300/mq si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.:0.95
- Coeff. età-qualità-stato: 0.90
- ? coeff. (0.95\*0.90) = 0,855

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 94.133,00 \* 0.855 = € 80.483,715

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 80.483,715/72,41 mq = € 1.115/mq

Al valore di Mercato più probabile occorre detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica del bene, in particolare:

- stima spese tecniche pratica edilizia SCIA ai sensi del DPR 380/01..... € 3.000,00
- stima oblazioni..... € 1.000,00
- stima spese tecniche nuovo accatastamento..... € 2.000,00
- totale stima spese..... € 5.000,00

Valore Immobile (al netto delle detrazioni) € 80.483,715 - € 5.000,00 = € 75.483,715

Arrotondamento discrezionale .....€ 75.000,00

Valore finale di stima =..... € 75.000,00

Valore unitario di locazione ..... € 4.00/mq per mese

Valore complessivo (€ 4.00 x 72.41 mq) = ..... € 289,64/mese

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2	72,41 mq	1.035,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
Valore di stima:					€ 75.000,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3  
L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al terzo piano (quarto livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario



asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra che nel progetto, l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di raggiungimento
- Stato di manutenzione
- Finitura
- Confort
- Consistenza
- Regolarità urbanistica
- Sussistenza eventuali vincoli
- Dati metrici
- Andamento del mercato immobiliare a Pantelleria
- Pregi architettonici

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (PORTO - MUNICIPIO E DINTORNI - P.ZZA CASTELLO E ZONE LIMITROFE) Cod. Zona B1 - microzona 1 - dati aggiornati al secondo semestre dell'anno 2022
3. Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il valore di mercato così determinato, ossia di €1.600/mq si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coeff. manutenz.:1
- Coeff. età-qualità-stato: 1
- ? coeff. (1\*1) = 1

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 86.464 \* 1 = € 86.464,00  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 86.464,00/54.04 mq = € 1.600/mq

Al valore di Mercato più probabile occorre detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica del bene, in particolare:



- stima spese tecniche pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01..... € 4.000,00
- stima oblazioni..... € 25.000,00
- stima spese tecniche nuovo accatastamento..... € 1.000,00
- totale stima spese..... € 30.000,00

Valore Immobile (al netto delle detrazioni) € € 86.464,00 - € 30.000,00 = € 56.464  
 Arrotondamento discrezionale .....€ 56.000,00

Valore finale di stima = € 56.000,00

Valore unitario di locazione ..... € 5.00/mq x mese

Valore complessivo (€ 5.00 x 54.04 mq) = ..... € 270,20/mese

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3	54,04 mq	1.036,00 €/mq	€ 56.000,00	100,00%	€ 56.000,00
Valore di stima:					€ 56.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Campobello di Mazara, li 26/10/2023

Il C.T.U.  
Arch. Di Martino Francesca Maria

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 41 part 648-226
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 96 part 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 41 part 648
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 41 part 226



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 96 part 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - magazzino foglio 41 part 649
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - magazzino foglio 41 part 649
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - magazzino foglio 96 part 624
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - magazzino foglio 96 part 624
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 50 part 138
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 50 part 138
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 39 partt. 576-577
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 39 part 576
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - foglio 39 part 577
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - villa foglio 39 part 578
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - villa foglio 39 part 578
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - appartamenti foglio 3 part 1109 subb 3 e 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - appartamento foglio 3 part 1109 sub 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - appartamento foglio 3 part 1109 sub 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - appartamento foglio 3 part 1109 sub 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - appartamento foglio 3 part 1109 sub 4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla Osta n°1491 e allegati tecnici (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla Osta n°2237 e allegati tecnici (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla Osta n°2258 e allegati tecnici (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tav 1 - Tav 3 - Tav 5 - Tav 12 - Stralci planimetrici ed elaborati grafici
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Tav 2 - Tav 4 - Tav 6 - Tav 13 - Tav 14 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tav 7 - Tav 8 - Tav 9 - Tav 11 - Stralci planimetrici e rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 41 part 648
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 41 part 226
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 96 part 4
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 39 part 577
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 39 part 576
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bozza CDU foglio 50 part 138
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE villa foglio 39 part 578



- ✓ N° 1 Altri allegati - APE appartamento foglio 3 part 1109 sub 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE appartamento foglio 3 part 1109 sub 4



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 1 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede dalla via Artigiani mediante un serramento del tipo saracinesca; attualmente è utilizzato come magazzino, corrispondente alla categoria catastale a cui appartiene. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 41 part. 648, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 1 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante sud-orientale; le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 649, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Analizzato il PRG vigente del Comune, si rileva che il magazzino insiste nella Zona Omogenea "Zona "C1" aree di sviluppo residenziale urbano ricadenti nel centro abitato di Pantelleria capoluogo, nelle contrade, nei centri minori e nuclei abitati. La destinazione d'uso del bene è compatibile con il PRG.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 2 si configura come un terreno coltivato a vigneto. Esso possiede una recinzione che ne delimita la proprietà e i confini; detta recinzione è realizzata in muratura posta in opera a secco e vi si accede mediante un piccolo cancello in legno prospiciente via degli Artigiani. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 2 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante orientale; le vie della zona risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nelle immediate vicinanze del terreno, è possibile trovare posteggio per la propria auto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 648, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea "E1 Aree agricole". Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona. Di seguito i parametri - indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : i.f. = 0,03 mc/mq.; - distanza minima dai confini: 5.00 ml. - altezza massima: Hm 4,00 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra Si precisa che dalla bozza del CDU si riscontra che una porzione di terreno ricade in area C1: Zone di sviluppo residenziale urbano con i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = mc/mq. 0,30 - altezza fuori terra ml. 3.50 - numero elevazioni fuori terra 1 In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito MO\_61 ossia Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali (regime modificazione). Sono consentiti: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agrorurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le



urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il bene 3 si configura come un appezzamento di terreno avente qualità catastale: "AREA FAB DM", ossia area di fabbricato demolito e si trova completamente inglobato all'interno del bene 2. Durante il sopralluogo effettuato in data 14/04/2023, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato facente funzione di accompagnatore, riferisce che il fabbricato era stato demolito nel secondo dopoguerra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 226, Qualità AREA FAB DM L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea "E1 Aree agricole" Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona. Di seguito i parametri - indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : i.f. = 0,03 mc/mq.; - distanza minima dai confini: 5.00 ml. - altezza massima: Hm 4,00 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra Si precisa che dalla bozza del CDU si riscontra che una porzione di terreno ricade anche in area C1: Zone di sviluppo residenziale urbano con i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = mc/mq. 0,30 - altezza fuori terra ml. 3.50 - numero elevazioni fuori terra 1 In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito MO\_61 ossia Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali (regime modificazione). Sono consentiti: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola

Il bene 4 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede mediante un'apertura senza serramento; Attualmente la costruzione si presenta vuota e non rifinita. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 96 part. 4, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La Località Dietro Isola è sita sul versante orientale dell'isola di Pantelleria e non gode di una buona viabilità, infatti le strade sono sterrate e non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene non è agevole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 624, Categoria C2





L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da un'attenta analisi cartografica afferente al Catasto, al PRG e al PTP dell'isola di Pantelleria, si evince che il bene in questione ricade all'interno della zona omogenea del PRG "E1a" Aree agricole in ambito di tutela. Inoltre insiste su area interessata da vincolo paesaggistico disciplinato dalla legge 1497/39 del PTP, ossia ambiti di Tutela Orientata alla conservazione e ad una migliore fruizione ed utilizzazione nei sistemi subnaturali o seminaturali, ai sensi dell'art. 6 delle norme di attuazione del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI PANTELLERIA.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola

Trattasi di un terreno che si estende su diversi terrazzamenti, ma attualmente non risulta coltivato, piuttosto sono presenti essenze arboree tipiche del luogo. Non presenta alcuna recinzione e il contesto circostante non è antropizzato, non sono presenti opere di urbanizzazione, la viabilità è poco fruibile e sterrata e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene è poco agevole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 4, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Successivamente all'analisi del PRG vigente si rileva che il bene 2 ricade nella Zona Omogenea ""E1a" Aree agricole in ambito di tutela" "Nelle zone classificate dal Piano come E1, E1a ed E1b, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto d, la nuova edificazione, anche a scopo residenziale e gli ampliamenti, dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e nel rispetto dei seguenti indici fondiari, (i.f.): a. 0,03 mc/mq se esterne al perimetro dei SIC e della ZPS b. 0,02 mc/mq se ricadenti nel perimetro de SIC e della ZPS [...] e. Nelle zone E1, E1a ed E1b, la nuova edificazione e la messa a coltura non sono consentite nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE. In merito al Piano Territoriale Paesistico regolato dal D.A. 26/07/2000, ricade all'interno dell'Ambito TO\_46: Ambiti territoriali del paesaggio naturale (regime tutela). Sono consentiti: [...] f) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente; gli interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con l'esclusione dell'apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelle esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia. Il terreno è interessato inoltre dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" relativa alle essenze arboree. Per quanto riguarda il DPR 28/07/2016, Istituzione del Parco nazionale «Isola di Pantelleria, il terreno ricade all'interno della Zona\_2: Zona con limitato grado di antropizzazione; è fatto divieto secondo l'allegato art.5 [...] b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; [...] Relativamente ad altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU

## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Sidori

Trattasi di un terreno molto esteso e coltivato a vigneto; i confini sono distinguibili soprattutto mediante foto aerea. La zona circostante risulta non antropizzata e si configura come area dedicata alle attività agricole. La viabilità è perlopiù sterrata e non sempre risulta agevole il raggiungimento del bene. Nelle immediate vicinanze sono presenti solo alcune opere di urbanizzazione primaria ma nessuna di urbanizzazione secondaria. L'aggregato urbano più vicino si trova a circa 2,00 km in linea d'aria.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 138, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da un'attenta analisi cartografica afferente al Catasto, al PRG e al PTP dell'isola di Pantelleria, si evince che il bene in questione ricade all'interno della zona omogenea del PRG "E1\_b Aree agricole in ambito di mantenimento". "Nelle zone classificate dal Piano come E1, E1a ed E1b, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto d, la nuova edificazione, anche a scopo residenziale e gli ampliamenti, dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e nel rispetto dei seguenti indici fondiari, (i.f.): a. 0,03 mc/mq se esterne



al perimetro dei SIC e della ZPS b. 0,02 mc/mq se ricadenti nel perimetro de SIC e della ZPS [...] e. Nelle zone E1, E1a ed E1b, la nuova edificazione e la messa a coltura non sono consentite nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE. Inoltre insiste su area interessata da vincolo paesaggistico disciplinato dalla legge 1497/39 In merito al PTP, ricade all'interno dell'Ambito MA\_32 e MA 31 ossia Ambiti del paesaggio agrario tradizionale, volti al mantenimento dei valori paesistici attuali in sistemi umani di valore etnoantropologico. Sono consentiti: [...] c) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente, compreso eventuale limitato ampliamento necessario per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienico-sanitari o di modesti annessi ad uso agricolo; d) interventi di trasformazione d'uso dell'edilizia esistente finalizzati alle attività agroturistiche; E ancora il bene ricade interamente nella zona ITA010019: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele. Per quanto riguarda il DPR 28/07/2016, Istituzione del Parco nazionale «Isola di Pantelleria, il terreno ricade all'interno della Zona\_2: Zona con limitato grado di antropizzazione; è fatto divieto secondo l'allegato art.5 [...] b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; [...]. Per gli altri vincoli si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, ossia un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta di un terreno che consente l'accesso proprio all'edificio suddetto. L'estensione del terreno è stata resa carrabile mediante una gettata di malta cementizia. Le vie della contrada in cui insiste il terreno, risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 577, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei". Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria  $i_f = 1,50$  mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte  $H_m = \text{mt. } 4,00$  numero elevazioni fuori terra  $N. = 1$  PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000. Sono consentite le attività di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco\_Zona\_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco".



Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39. Per gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

- **Bene N° 8** - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc

L'edificio sorge in prossimità della contrada Kamma, una delle più antiche dell'isola e gode di una viabilità fruibile; nelle vicinanze insistono diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nel terreno antistante, anch'esso oggetto di pignoramento, è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli. La sezione stradale piuttosto ridotta, del sistema viario, non consente di parcheggiare un autoveicolo in strada. L'edificio è articolato in diverse parti, poichè è stato realizzato in diverse epoche e si configura come un organismo edilizio in aggregazione. Da un'attenta analisi della documentazione planimetrica, si deduce che originariamente sono stati realizzati due nuclei di dammusi con tipologia edilizia tipica dell'isola; poi nel corso del tempo, a partire dal 1967 sono stati realizzati in ampliamento altri volumi "a completamento" dei suddetti dammusi, con caratteristiche costruttive diverse, ossia con strutture intelaiate in c.a. e ambienti disposti secondo una geometria regolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 578, Categoria A2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria  $i_f = 1,50$  mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte  $H_m =$  mt. 4,00 numero elevazioni fuori terra  $N. = 1$  si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità. PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibeles" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco\_Zona\_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco". Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39.

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma

Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta del terreno retrostante l'edificio suddetto. Risulta in parte utilizzato come giardino, in parte calpestabile, mediante realizzazione di una battuta di malta cementizia e in parte è coltivato. Si precisa inoltre che sul terreno



in aderenza al confine Nord-Ovest, insiste un fabbricato di circa 28,00 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi e non accatastato; esso è costruito in muratura posta in opera a secco, possiede una copertura con pannelli prefabbricati e viene utilizzato come magazzino. Le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 576, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: il terreno ricade in parte in Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" in cui sono consentiti: interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria  $i_f = 1,50$  mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte  $H_m = \text{mt. } 4,00$  numero elevazioni fuori terra  $N. = 1$  Mentre una parte di bene ricade in Zona Omogenea "E1 Aree agricole" [...] Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona [...]. PTP: Ambito Territoriale MO\_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibebe" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: il terreno ricade in parte nella Zona\_3 e in parte nella Zona\_2. La Zona\_3 viene indicata come Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco". La Zona\_2 viene indicata come Zona con limitato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art. 5 è fatto divieto: "a) l'apertura di nuovi tracciati stradali, ad eccezione di quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, lettera a); b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; c) l'utilizzo di fitofarmaci e pesticidi [...] Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39 Per tutti gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2  
L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al secondo piano (terzo livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo



scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra nel progetto, che l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: B1 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano; art.10 "I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq.. I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq [...]. PTP: TR\_72 -Ambiti territoriali art 12 del D.A. del 26/07/2000 secondo cui [...]"Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3 L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al terzo piano (quarto livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra che nel progetto, l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: B1 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano; art, 10 "I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq.. I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq [...]. PTP: TR\_72 -Ambiti territoriali art 12 del D.A. del 26/07/2000 secondo cui [...]"Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 135/2022 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 649, Categoria C2	<b>Superficie</b>	21,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene 1 si presenta in buono stato conservativo; all'interno del locale è stato realizzato un piccolo soppalco con travi in acciaio incastrate nella muratura perimetrale e dall'esame visivo dei maschi murari, non si osserva alcun quadro fessurativo legato alla modifica strutturale o alla vetustà dell'immobile. In merito agli impianti, è presente solo quello elettrico ma i cavi elettrici non risultano alloggiati sotto traccia.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene 1 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede dalla via Artigiani mediante un serramento del tipo saracinesca; attualmente è utilizzato come magazzino, corrispondente alla categoria catastale a cui appartiene. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 41 part. 648, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 1 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante sud-orientale; le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 648, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	3281,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in questione si presenta ben curato e coltivato; inoltre risulta recintato con muratura posta in opera a secco, come da tradizione del luogo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene 2 si configura come un terreno coltivato a vigneto. Esso possiede una recinzione che ne delimita la proprietà e i confini; detta recinzione è realizzata in muratura posta in opera a secco e vi si accede mediante un piccolo cancello in legno prospiciente via degli Artigiani. La contrada Kamma sul quale sorge il bene 2 è una delle più antiche dell'isola e si colloca sul suo versante orientale; le vie della zona risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nelle immediate vicinanze del terreno, è possibile trovare posteggio per la propria auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 226, Qualità AREA FAB DM	<b>Superficie</b>	140,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene 3 si configura come un appezzamento di terreno avente qualità catastale: "AREA FAB DM", ossia area di fabbricato demolito e si trova completamente inglobato all'interno del bene 2. Durante il sopralluogo effettuato in data 14/04/2023, il sig. **** Omissis **** in qualità di esecutato facente funzione di accompagnatore, riferisce che il fabbricato era stato demolito nel secondo dopoguerra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 624, Categoria C2	<b>Superficie</b>	18,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è discreto e non si riscontrano quadri fessurativi importanti. L'immobile si presenta non rifinito avente le strutture in elevazione formate da blocchi di pietra poste in opera a secco, a faccia vista.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene 4 si costituisce come una costruzione rurale realizzata in blocchi di pietra lavica a secco e copertura a volta, secondo le tipologie costruttive tipiche dell'isola di Pantelleria, ossia si identifica come un "dammuso". All'interno del bene, trova luogo un solo vano con un'impronta al suolo rettangolare, al quale si accede mediante un'apertura senza serramento; Attualmente la costruzione si presenta vuota e non rifinita. Il bene si colloca adiacente all'appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 96 part. 4, anch'esso oggetto di pignoramento e descritto più avanti. La Località Dietro Isola è sita sul versante orientale dell'isola di Pantelleria e non gode di una buona viabilità, infatti le strade sono sterrate e non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene non è agevole.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Località Dietro Isola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 4, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	6920,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno non risulta antropizzato, su di esso insistono essenze arboree tipiche del luogo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno che si estende su diversi terrazzamenti, ma attualmente non risulta coltivato, piuttosto sono presenti essenze arboree tipiche del luogo. Non presenta alcuna recinzione e il contesto circostante non è antropizzato, non sono presenti opere di urbanizzazione, la viabilità è poco fruibile e sterrata e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di alcun genere. Il raggiungimento del bene è poco agevole.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Sidori		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 138, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	2470,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno molto esteso e coltivato a vigneto; i confini sono distinguibili soprattutto mediante foto aerea. La zona circostante risulta non antropizzata e si configura come area dedicata alle attività agricole. La viabilità è perlopiù sterrata e non sempre risulta agevole il raggiungimento del bene. Nelle immediate vicinanze sono presenti solo alcune opere di urbanizzazione primaria ma nessuna di urbanizzazione secondaria. L'aggregato urbano più vicino si trova a circa 2,00 km in linea d'aria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 7 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 577, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, ossia un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta di un terreno che consente l'accesso proprio all'edificio suddetto. L'estensione del terreno è stata resa carrabile mediante una gettata di malta cementizia. Le vie della contrada in cui insiste il terreno, risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.		





<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 8 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 578, Categoria A2, Graffato si	<b>Superficie</b>	421,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è buono, non si riscontrano quadri fessurativi eccetto lievi lesioni e comparsa di alcune macchie di muffa dovute a micro infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio sorge in prossimità della contrada Kamma, una delle più antiche dell'isola e gode di una viabilità fruibile; nelle vicinanze insistono diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nel terreno antistante, anch'esso oggetto di pignoramento, è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli. La sezione stradale piuttosto ridotta, del sistema viario, non consente di parcheggiare un autoveicolo in strada. L'edificio è articolato in diverse parti, poichè è stato realizzato in diverse epoche e si configura come un organismo edilizio in aggregazione. Da un'attenta analisi della documentazione planimetrica, si deduce che originariamente sono stati realizzati due nuclei di dammusi con tipologia edilizia tipica dell'isola; poi nel corso del tempo, a partire dal 1967 sono stati realizzati in ampliamento altri volumi "a completamento" dei suddetti dammusi, con caratteristiche costruttive diverse, ossia con strutture intelaiate in c.a. e ambienti disposti secondo una geometria regolare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dei due sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dagli esecutati, ossia dal sig.**** Omissis **** e dal sig. **** Omissis **** con le rispettive famiglie.		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Kamma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 576, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene risulta buono, poichè in parte è coltivato e in parte viene utilizzato come giardino dell'abitazione attigua ad esso.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta del terreno retrostante l'edificio suddetto. Risulta in parte utilizzato come giardino, in parte calpestabile, mediante realizzazione di una battuta di malta cementizia e in parte è coltivato. Si precisa inoltre che sul terreno in aderenza al confine Nord-Ovest, insiste un fabbricato di circa 28,00 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi e non accatastato; esso è costruito in muratura posta in opera a secco, possiede una copertura con pannelli prefabbricati e viene utilizzato come magazzino. Le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------

## LOTTO 6

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	72,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione, si riscontrano delle lesioni in corrispondenza delle travi perimetrali, per cui necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Anche l'intonaco di alcune parti del soffitto risulta distaccato, così come il rivestimento del cavedio del servizio igienico.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al secondo piano (terzo livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra nel progetto, che l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta abitato dal sig. **** Omissis ****, uno degli esecutati della presente procedura.		

## LOTTO 7

<b>Bene N° 11 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	54,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono e dall'esame visivo si riscontra un intervento di manutenzione ordinaria, eseguito recentemente. Durante il sopralluogo il sig. **** Omissis **** rende noto che insistono problemi di infiltrazioni sul solaio di copertura, condizione verificata mediante rilievo fotografico. Dette infiltrazioni, dovute a mancata manutenzione ordinaria della copertura, possono causare con il tempo distacchi dell'intonaco e/o lesioni con conseguente ammaloramento dei ferri delle travi perimetrali; si precisa che attualmente non è stato riscontrato nessuno di questi degni. Nel complesso lo stato conservativo risulta molto buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al terzo piano (quarto livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale, presidio medico,		



	<p>farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra che nel progetto, l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava libero e non occupato, ma il sig. **** Omissis **** rende noto che il bene viene abitato dalla madre, ossia la sig. **** Omissis ****, anch'essa esecutata.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Trapani il 07/09/2018

Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Trapani il 07/09/2018

Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA



## Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - LOCALITÀ DIETRO ISOLA

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA SIDORI

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

---

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 8 - VILLA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA, SNC

---

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA KAMMA

---

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trapani il 07/09/2018  
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 13113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2022  
Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - VIA ARCHIMEDE, EDIFICIO "C",  
PIANO 2**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 06/02/2019

Reg. gen. 2298 - Reg. part. 1783

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PANTELLERIA (TP) - VIA ARCHIMEDE, EDIFICIO "C",  
PIANO 3**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 06/02/2019

Reg. gen. 2298 - Reg. part. 1783

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 10/11/2022

Reg. gen. 22765 - Reg. part. 19026

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

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

