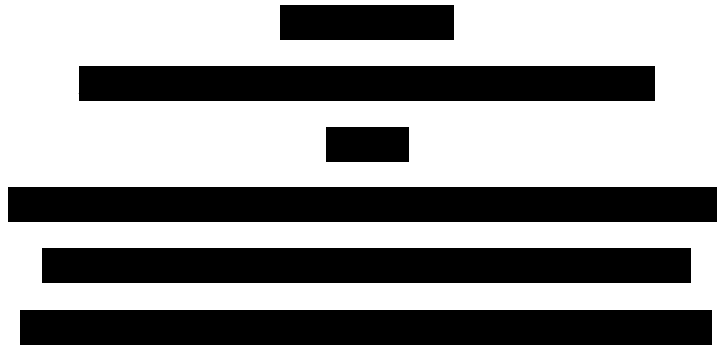

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Francesco Di Girolamo, nell'Esecuzione Immobiliare 39-2023 del R.G.E.



**G.E. Dott. Marcello Bellomo Custode Giudiziario Avv. Salvatore
Mangiapanelli**

ELABORATO PERITALE

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



*studio***SOMMARIO**

incarico	2
Premessa	3
descrizione	3
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
confini	8
consistenza	9
cronistoria dati catastali	10
dati catastali	12
patti	13
Stato conservativo	13
parti comuni	14
servitu' censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Stima / Formazione lotti	23
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2017 del R.G.E.	30
Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: € 1.302.800,00	30
Formalità' da cancellare con il decreto di trasferimento	32



INCARICO

All'udienza del 22/05/2023, il sottoscritto Ing. Francesco Di Girolamo, con studio in Via degli Atleti n° 19- cap. 91025, Marsala (TP), email: franco.digi@libero.it, PEC: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 366 5762257, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 28/05/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni elencati nell'atto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamenti posti in Contrada Sopra Portella n. 46/48 distinti catasto del comune di Pantelleria:

Foglio di mappa n° 51

Al NCEU, particella 498-cat A4, particella 498 sub. 1 - cat A4, particella 498 sub. 2 - cat A3, particella 498 sub. 3- cat A4, particella 498 sub. 4 - cat A4, particella 498 sub. 5- cat A4, particella 498 sub. 6 cat A4 - particella 497 - Cat. Eu; e al NCT foglio 51, particella 497.

Foglio di mappa n° 53

N.C.T., particella 411 cat. R. ,

Come trascritto nel verbale di sopralluogo, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 27 Giugno 2023 alle ore 09:00 e dopo aver effettuato i dovuti rilievi e un'ampia documentazione fotografica dell'intero immobile, alle ore 18:30 le ha dichiarate chiuse.

Il giorno successivo il sottoscritto si è recato presso l'ufficio urbanistica del comune di Pantelleria per prendere visione dei titoli abilitativi riguardanti l'intero immobile ed ha verificato che quelli contenuti nei fascicoli erano conformi a quelli informali in mio possesso.

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso turistico ricettivo destinato ad albergo composto da cinque corpi di fabbrica che ricadono su un lotto di terreno esteso, compreso il suolo sotto fabbrica, 1885 mq. . Nel complesso la struttura è composta da 11 camere con servizi ed un appartamento distribuiti in tre corpi di fabbrica, da un ristorante, terrazza destinata a solarium, sala svago, servizi igienici comuni due depositi e un locale di sgombero, servizio igienico per portatori di handicap. All'interno del lotto vi sono terrazze di cui due con porzioni di pergolato in legno, spazi esterni pavimentati con tre pergolati in legno e incannucciato di cui uno posto nella parte posteriore della cucina della sala ristorante e due in prossimità della sala ristorante, aree esterne pavimentate, aree attrezzate a verde e aiuole.



Dal punto di vista architettonico, i corpi di fabbrica, sono realizzati con elementi costruttivi e architettonici tipici Panteschi e cioè in muratura con pareti esterne rivestite con conci di pietra vulcanica del luogo e con tetti a dammuso con finitura esterna di colore bianco, (vedi foto n° 1-2-3-4-56-7-8-9)

Ubicazione: L'immobile è collocato nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48, nella zona sud-est di Pantelleria, vicino alla contrada Khamma e come la maggior parte del suo territorio è ad altissima vocazione turistica.

Si trova a circa 215 m. s.l.m. e, percorrendo la via sopra Portella, dista circa 300 m. da Piazza Perugia posta al centro della contrada Tracino; in linea d'aria la struttura dista circa 1,2 Km dal mare.

Vie di comunicazione: per raggiungere l'aeroporto, dalla Via Khamma e dalla Strada Perimetrale dietro Isola, bisogna percorrere circa 11 Km. Per raggiungere il porto ed il centro di Pantelleria occorrono circa 24 min. (circa 14 km) passando per la Strada Perimetrale dietro Isola.

Servizi: la zona è servita da trasporto pubblico con autobus; in prossimità della struttura non esistono aree destinate a parcheggi. A circa 300 m. dalla struttura si trovano parecchi servizi generali (bar, tabacchi, negozi di generi alimentari etc...).

Per la descrizione dei corpi di fabbrica, il sottoscritto fa riferimento alla planimetria generale allegata al permesso di agibilità provvisoria rilasciata dal comune di Pantelleria il 23 marzo 2005 prot n° 6108/U.T. e precisamente :

Corpo A composto da:

- a) Un piano seminterrato ove sono ricavati tre unità di cui due destinate a camera con servizi (vedi foto 11-12-13-14-15-16) ed una a deposito (vedi foto10); le due unità destinate a camera con servizi sono dotati di una terrazza esclusiva (vedi fo 10.1)
- b) un piano rialzato/terra con quattro unità di cui tre destinate a camera con servizi (vedi foto n° 17-18-19-20-21-22-23) ed uno ad appartamento composto da pranzo-soggiorno, due camere, studio, cucina, bagno e w.c. (vedi foto 24-25-26-27-28-29). A servizio dell'intero piano esiste una terrazza in parte coperta con pergolato in legno (vedi foto 29.1). Al di sotto della terrazza è ubicata una cisterna per l'acqua.

Corpo B-F composto da un piano terra ove sono ricavati tre unità destinate a camera con servizi (vedi foto 30-31-32-33-34-35) dotati di una terrazza esclusiva. Parte della terrazza esclusiva è dotata di pergolato in legno (vedi foto 36-37) **Corpo C** composto da:

- a) Un piano seminterrato-terra ove sono ricavati un gruppo servizi igienici composto da due w.c. con disimpegno, un locale di sgombero ed un deposito (vedi foto 38-39-40)
- b) Un piano rialzato-primi, con pertinenza esclusiva composta da una terrazza (vedi foto 47), composto da tre unità destinate a camera con servizi (vedi foto 41-42-43-44-45-46).

Corpo D composto da:

- a) un piano interrato con accesso autonomo dall'esterno destinato a sala svago (vedi foto 48-49-



50);

- b) un piano terra destinato a ristorante con annessa cucina, due w.c. e disimpegno e avente nella parte posteriore un pergolato in legno con copertura con incannucciato (vedi foto53-54-55-56). Nel sottoscala che porta ai lastrici solari destinati a solarium (vedi foto 57-58) sono stati ricavati due piccoli ripostigli (vedi foto 50-51-52).

Corpo E composto da un piano terra destinato a servizio igienico per portatori di handicap (vedi foto 59)

All'interno del lotto e in prossimità del locale ristorante vi sono due pergolati realizzati con travi e pilastri in legno con copertura in incannucciato.

Il lotto risulta arredato con viali, aiuole, piazzuole, alberi e cespugli etc. (vedi foto 60-61-62-63-64-6566-67).

Di seguito vengono riportati i dati planimetrici:

CORPO A				
Piano rialzato	Unità n° 1		s. netta	s. lorda
	camera 1	4,95 x 3,25 mq.	16,09	
	bagno 1	1,85 x 2,05 mq.	3,79	
	rip 1	1,30 x 2,05 mq.	2,67	
	sommano mq		22,55	
	Unità n° 2		s. netta	
	camera 2	4,95 x 3,00 mq.	14,85	
	bagno2	1,70 x 2,05 mq.	3,49	
	rip 2	1,20 x 2,05 mq.	2,46	
	sommano mq		20,80	
	Unità n° 3		s. netta	
	camera 3	5,40 x 3,25 mq.	17,55	
		0,55 x 3,20 mq.	1,76	
		0,55 x 3,55 mq.	1,95	
		1,40 x 0,80 mq.	1,12	
		0,80 x 0,55 mq.	0,44	
		1,40 x 0,60 mq.	0,84	
		totale mq	23,66	
	bagno3	2,00 x 2,00 mq.	4,00	
	sommano mq		27,66	
	Appartamento		s. netta	
	pranzo-soggiorno	5,55 x 2,95 mq.	16,37	
		1,33 x 1,35 mq.	1,79	
		1,25 x 0,45 mq.	0,56	

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

		1,05 x 0,85 mq.	<u>0,89</u>	
		totale mq	19,62	
	Camera a	3,15 x 3,20 mq.	10,08	
	studio	2,25 x 3,60 mq.	8,10	
	Cucina	3,20 x 4,55 mq.	14,56	
	dis	1,55 x 0,85 mq.	1,32	
	w.c.	1,25 x 1,45 mq.	1,81	
	Camera b	4,55 x 3,60 mq.	16,38	
	bagno	2,25 x 1,45 mq.	<u>3,26</u>	
		totale mq	55,51	
		sommano mq	75,13	
	totale s.u. unità 1+2+3+appartamento mq		146,13	230,47
	terrazza	8,90 x 7,00 mq	62,30	62,3
Piano seminterrato	Deposito		s.netta	
	=mq	2,70 x 2,60	7,02	
	mq.	2,55 x 1,25	3,19	
	mq.	0,20 x 2,30	<u>0,46</u>	
		totale mq	10,67	19,7
	unità n° 4		s.netta	
	camera 4	1,30 x 3,55 mq.	4,62	
	mq.	2,35 x 3,80	<u>8,93</u>	
			13,55	
	w.c. 4	1,05 x 3,55 mq.	3,73	
	rip 4	1,65 x 3,80 mq.	6,27	
	mq.	2,50 x 0,25	<u>0,63</u>	
			6,90	
		sommano mq	24,17	
	unità n° 5		s.netta	
	camera 5	4,15 x 3,55 mq.	14,73	
	w.c. 5	1,05 x 3,55 mq.	3,73	
	rip 5	1,65 x 3,55 mq.	5,86	
		sommano mq	24,32	
	totale s.u.		48,49	73,98
	terrazza	mq	57,00	57,00
CORPO B-F				
piano terra	unità n° 6		s.netta	
	camera 6	3,10 x 3,00 mq.	9,30	
		0,35 mq. 1,20 x	<u>0,60</u>	
			9,90	

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

w.c. 6 (non fa parte del pignoramento) 1,35 x 3,25 mq.		4,39	
sommano mq		9,90	19,00
terrazza esclusiva mq		13,00	13,00
unità n° 7			
		s.netta	
camera 7	mq.	18,54	
w.c.7	mq.	3,90	
sommano mq		22,44	
unità n°8			
		s.netta	
camera 8			
4,65 x	3,40 mq.	15,81	
		<u>2,47</u>	
	1,45 x	18,28	
	1,70 mq.		
w.c.8	1,8 x 1,55 mq	<u>2,79</u>	
sommano mq		21,07	
totale s.u.			
unità 7+8 mq		43,51	57,9
terrazza mq		24,43	24,43
CORPO C			
Piano seminterratoterra	Magazzino dep e servizi		s.netta

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

wc 1	1,25 x	1,45 mq.	1,81	
wc 2				
	1,25 x	1,45 mq.	1,81	
dis	1,80	1,45 mq.	2,61	
locale sgombero	6,85 x	2,03 mq.	13,87	
deposito	2,78 x	1,80 mq.	<u>5,00</u>	
Totale mq			25,10	36,39
unità n° 9			s.netta	
camera 9	3,20 x	4,15 mq.	13,28	
	1,95	2,65 mq	<u>5,17</u>	
	totale mq		18,45	
w.c 9	1,85	1,40 mq	2,59	
sommano mq			21,04	
unità n° 10			s.netta	
camera 10	3,20	4,15 mq	13,28	
	1,95	2,65 mq	<u>5,17</u>	
			18,45	
w.c. 10	1,85	1,40 mq	2,59	
sommano mq			21,04	
unità n° 11			s.netta	
camera 11	3,30	2,60 mq	8,58	
w.c. 11	1,85	1,50 mq	2,78	
sommano mq			11,36	
Totale mq			53,43	71,06
Terrazza	15,80 x	4,60 = mq	72,68	
	1,10 x	4,50 = mq	4,95	
	sommano mq		77,63	77,62
CORPO D				
Piano interrato	sala svago			S. netta
	6,70 x	4,75 mq.	31,83	
	5,05 x	0,50 mq	2,53	
	6,70 x	2,95 mq	19,77	
	5,05 x	0,50 mq	2,53	
	6,70 x	2,95 mq	19,77	
	5,00 x	0,50 mq	2,50	
	6,70 x	2,95	19,77	
	4,22 x	2,20 mq	<u>9,28</u>	

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

	sommario mq		107,95	135,59
Piano terra	ristorante		S. netta	
		6,75 x 3,20 mq	21,60	
		5,00 x 0,40 mq	2,00	
		6,75 x 3,00 mq	20,25	
		5,00 x 0,40 mq	2,00	
		6,75 x 3,00 mq	<u>20,25</u>	
			66,10	
	cucina	5,45 x 4,85 mq	26,43	
		0,90 x 1,30 mq	<u>1,17</u>	
			27,60	
	w.c. 1	1,15 x 1,30 mq	1,50	
	w.c. 2	1,15 x 1,30 mq	1,50	
rip 1	0,90 x 1,95 mq	1,76		
rip 2	0,90 x 1,95 mq	1,76		

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
 tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

	sommano mq		100,20	128,64
	Terrazza -solarium	6,75 14,90 mq	100,58	
		1,20 1,80 mq	2,16	
	sommano mq		102,74	102,74
CORPO E	servizio igienico		S. netta	
Piano terra	3,30 x	3,75 mq.	12,38	16,96
	sommano mq			1126,78

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo ubicato in Pantelleria (TP) nella Contrada Tracino, località Sopra Portella, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile riportato nel NCT di Pantelleria Fm 53 part 411 è per atto pubblico notarile di compravendita del notaio **Bandini Sergio** del 1 giugno 1993 rep 12316 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Trapani in data 10 giugno 1993 al n° di registro generale n° 11509 e n° di registro particolare n° 9765 da Salinelli Mirella nata a Siena il 16 ottobre 1929.

L'immobile riportato nel NCT di Pantelleria al Fm 51 part n° 497 e n° 498 e nel NCEU al fm 51 part 498 è pervenuto con atto pubblico notarile di compravendita del notaio **Antonio Marino** del 9 Aprile 1979, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Trapani in data 7 maggio 1979 al n° di



registro generale n° 7718 e n° di registro particolare n° 6787 da Salinelli Mirella nata a Siena il 16 ottobre 1929.

CONFINI

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio di Trapani, attraverso le visure al NCT e al NCEU risulta che l'immobile confina: a nord con la particella n° 608 del fm. 51 intestata al catasto terreni a Greco Francesca Angela; a ovest con la particella n° 845 e 846 del fm. 51 intestate a Tornabene Maria Letizia e con la particella n° 499 intestata a Brignone Antonino, e a Maria Letizia; a est con la particella 410 del f.m. n° 53 intestata Errera Giambattista con la Particella 406 del f.m. 53 intestata a Maggiordomo Loris Jacopo Oscar, Raffaele Giuseppe e con la particella 404 del fm n° 53 intestata a Casano Maria, Errera Benedetto e Errera Giovanni Mario a sud con la strada comunale sopra Portella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo A - camere con servizi	146,13 mq	230,47 mq	1,00	230,47mq	3,00 m	Terra/rialzato
Corpo A - terrazza	62,30 mq	62,30 mq	0,25	15,58 mq	0,00 m	Terra/rialzato
Corpo A - camere con servizi	48,49 mq	73,98 mq	1,00	73,98 mq	3,00 m.	Seminterrato
Corpo A - Terrazza	57,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	0,00 m.	Seminterrato
Corpo A - Magazzino	10,67 mq	19,70 mq	0,50	9,85 mq	2,25 m	Seminterrato
Corpo B - camere con servizi	43,51 mq	57,90 mq	1,00	57,90 mq	3,10 m.	Terra
Corpo B- superficie estena esclusiva	24,43 mq	24,43 mq	0,35	8,55 mq	0,00 m	Terra
Corpo F- camera	9,90 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,00 m	Terra
Corpo F- superficie estena esclusiva	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m.	Terra
Corpo C - servizi, locale di sgombero e deposito	25,10 mq	36,39 mq	0,50	18,20 mq	2,25 m.	Seminterrato/Terra
Corpo C - camera con servizi	53,43 mq	71.06 mq	1,00	71.06 mq	3,20 m.	Rialzato/ primo
Corpo C - terrazza	77,62 mq	77,62 mq	0,30	23,29 mq	0,00 m.	Rialzato/ primo
Corpo D - Sala svago	107,95 mq	135,59 mq	0,60	81,35 mq	2,65 m.	Interrato



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

Corpo D - Ristorante	100,20 mq	128,64 mq	1,00	128,64 mq	3,10 m.	Terra
Corpo D - terrazzo solarium	102,74 mq	102,74 mq	0,25	25,69 mq	0,00 m.	primo
Corpo E -servizio igienico per portatori di handicap	12,38 mq	16,96 mq	0,50	8,48 mq	2,80 m.	Terra
Aree esterne dell'albergo	1.000,00	1.000,00	0,10	100,00 mq	0,00 m.	Terra
Totale superficie convenzionale:				980,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				980,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastli
Dal 02/08/1977 al 01/06/1993	[REDACTED]	Catasto terreni F.m. 53 part 411 Qualità: Fabbr. Rurale Superficie (ha are ca) 0.00.15
Dal 01/06/1993 al 18/11/2023	[REDACTED]	Catasto terreni F.m. 53 part 411 Qualità Fabbr. rurale Superficie (ha are ca) 0.00.15
Dal 02/08/1977 al 04/04/1972	[REDACTED]	Catasto terreni F.m. 51 part 497 Qualità : vigneto Superficie (ha are ca) 0.16.80

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

Dal 04/04/1972 al 10/09/1973	BRIGNONE Giuseppa nata a PANTELLERIA (TP) il 13/11/1924 BRIGNONE Giuseppa nata a PANTELLERIA (TP) il 03/04/1929 BRIGNONE Giovanni nato a PANTELLERIA (TP) il 04/07/1927 BRIGNONE Giuseppe nato a PANTELLERIA (TP) il 27/08/1922 BRIGNONE Giuseppe nato a PANTELLERIA (TP) il 16/07/1933 BRIGNONE Antonino nato a PANTELLERIA (TP) il 23/09/1920 BRIGNONE Anna nata a PANTELLERIA (TP) il 24/02/1898 BRIGNONE Maria nata a PANTELLERIA (TP) il 28/09/1904 BRIGNONE Antonino nato a PANTELLERIA (TP) il 04/11/1927 BRIGNONE Salvatore nato a PANTELLERIA (TP) il 26/03/1925	Catasto terreni F.m. 51 part 497 Qualità : vigneto Superficie (ha are ca) 0.16.80
	1 BRIGNONE Vincenzo nato a PANTELLERIA (TP) il 20/05/1932	



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

Dal 10/09/1973 al 09/04/1979	RAFFAELE Antonino nato a PANTELLERIA (TP) il 15/10/1928 BRIGNONE Giovanni nato a PANTELLERIA (TP) il 04/07/1927 BRIGNONE Giuseppa nata a PANTELLERIA (TP) il 19/11/1924 RAFFAELE Eva nata a PANTELLERIA (TP) il 26/01/1918 RAFFAELE Vincenzo nato a PANTELLERIA (TP) il 15/09/1935 RAFFAELE Giuseppe nato a PANTELLERIA (TP) il 26/07/1921 RAFFAELE Fortunato nato a PANTELLERIA (TP) il 25/08/1931 BRIGNONE Giuseppe nato a PANTELLERIA (TP) il 16/07/1933 BRIGNONE Giuseppa nata a PANTELLERIA (TP) il 03/04/1929 BRIGNONE Giuseppe nato a PANTELLERIA (TP) il 27/08/1922 BRIGNONE Maria nata a PANTELLERIA (TP) il 28/09/1904 BRIGNONE Salvatore nato a PANTELLERIA (TP) il 26/03/1925 BRIGNONE Vincenzo nato a PANTELLERIA (TP) il 20/05/1932 BRIGNONE Antonino nato a PANTELLERIA (TP) il 04/11/1927 BRIGNONE Antonino nato a PANTELLERIA (TP) il 23/09/1920	Catasto terreni F.m. 51 part 497 Qualità : vigneto Superficie (ha are ca) 0.16.80
Dal 09/04/1979 al 18/11/2023	██ ██ ██ ██	Catasto terreni F.m. 51 part 497 Qualità : vigneto Superficie (ha are ca) 0.16.80
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	██ ██ ██ ██	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 Categoria A4, classe 1, cons 2 , rendita 43,38 Euro , piano T
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	██ ██ ██ ██	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 1, Categoria A4, classe 4, cons 1,5 , rendita 51,90 Euro , piano T
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	██ ██	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 2,

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

	[REDACTED]	Categoria A3, classe 4, cons 5,5 , rendita 355,06 Euro , piano T
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	[REDACTED]	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 3 , Categoria A4, classe 2, cons 2,5 , rendita 63,27 Euro , piano T
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	[REDACTED]	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 4 , Categoria A4, classe 4, cons 2,5 , rendita 86,51 Euro , piano T
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	[REDACTED]	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 5 , Categoria A4, classe 4, cons 2,5 , rendita 86,51 Euro , piano S1
Dal 30/06/1987 al 18/11/2023	[REDACTED]	Catasto fabbricati F.m. 51 part 498 sub 6 , Categoria A4, classe 4, cons 2,5 , rendita 86,51 Euro , piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	498			A 4	1	2		48,33	T	
	51	498	1		A 4	4	1,5		51,9	T	
	51	498	2		A 3	4	5,5		355,06	T	
	51	498	3		A 4	2	2,5		63,28	T	
	51	498	4		A 4	4	2,5		86,51	T	
	51	498	5		A 4	4	2,5		86,51	S1	
	51	498	6		A 4	4	2,5		86,51	S1	

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario	Graffato
53	411			F.Rurale		00 00 15			
51	497			vigneto	3	00 16 80	Euro 10,85	Euro 6,94	
51	498			E.urbano		00 01 60			

Dalle visure catastali si è potuto estrarre soltanto la planimetria dell'immobile censito al fm n° 51 part n° 498 che corrisponde alla parte centrale del corpo A.

Dall'osservazione dello stralcio del f.m n° 51, inoltre, si evince che la part 497 non risulta censita come area di pertinenza degli immobili e che bisogna aggiornare la mappa catastale in quanto non corrisponde allo stato di fatto e con particolare riguardo ai corpi di fabbrica insistenti sul lotto. Si può affermare che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti ed risulta necessario effettuare **un nuovo accatastamento dell'intero complesso turistico ricettivo** al catasto fabbricati per censirlo nella categoria **di immobili a destinazione speciale D/2** (alberghi e pensioni). Il costo dell'accatastamento comprendente la parcella del professionista e le spese vive è allo stato attuale di 4.000 €.

N.B : Il w.c. a servizio della camera n° 6 ricade in area pubblica e non fa parte degli immobili pignorati. (vedi sanatoria 324/2003).

PATTI

Non esistono patti o contratti di locazione in corso.

STATO CONSERVATIVO

Di seguito descrivo lo stato di conservazione dei singoli corpi di fabbrica.

Corpo A:

Gli intonaci interni del deposito/rimessa sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione; Presenza di umidità nel vano pranzo-soggiorno nella cucina e nella camera b dell'appartamentoreception di piano terra/ rialzato e nella parete est e nel tetto della camera dell'unità n° 1;

Presenza di tracce di umidità nel soffitto e nelle parete dell'unità n° 4 del piano seminterrato in prossimità del climatizzatore;



degrado della parete esterna della cucina dell'appartamento di piano terra;
degrado degli infissi esterni in legno sia del piano seminterrato che del piano primo di tutto il corpo di fabbrica;

Le unità esterne dei climatizzatori sono in cattivo stato di manutenzione.

Corpo B-F:

Presenza di umidità con intonaci ammalorati nella parte bassa delle pareti della camera dell'unità n° 7 e dell'unità n° 8;

degrado degli infissi esterni in legno di tutto il corpo di fabbrica; **Corpo**

C:

i servizi igienici, il locale di sgombero ed il deposito posti al piano seminterrato/terra versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione con evidenti tracce di umidità da infiltrazione dal terrazzo soprastante e dalle pareti.

Le unità n° 9, 10 e 11 con servizi del piano terra/rialzato sono in discreto stato di conservazione e manutenzione;

Gli infissi esterni in legno di tutto il corpo di fabbrica necessitano di manutenzione ordinaria.

Corpo D:

Nella sala ristorante sono presenti tracce di umidità da infiltrazione nel tetto;
alcune parti di intonaco esterno, in prossimità dei cordoli di coronamento del solaio di copertura, sono ammalorati sicuramente per effetto della ossidazione del ferro di armatura.

Gli intonaci esterni della parete sud presentano tracce di umidità;

Le pareti della scala di accesso al piano interrato destinato a sala svago presenta tracce di umidità da infiltrazione di acqua.

Le unità esterne dei climatizzatori sono in cattivo stato di manutenzione.

Il terrazzo-solarium versa in cattivo stato di manutenzione. Manca qualche tratto di zocchetto e sono evidenti tracce di infiltrazione soprattutto in prossimità dello stesso dove sono attecchite anche le erbe infestanti.

Corpo E:

Gli intonaci interni ed esterni sono parzialmente ammalorati in parte per infiltrazioni di acqua e, soprattutto in prossimità dei cordoli di coronamento del solaio di copertura e degli architravi, per effetto della ossidazione del ferro di armatura.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni con altri immobili



SERVITU' CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai titoli di proprietà non si evincono servitù, censi, livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dei corpi di fabbrica A e F sono in conci di pietra vulcanica. Le porzioni di fabbricati in ampliamenti e i corpi di fabbrica di nuova costruzione hanno le pareti in blocchi di pomice semipieni rivestiti con pietra lavica.

Alcune pareti esterne del corpo di fabbrica A e del corpo C sono rifinite con intonaco civile. Le pareti esterne del corpo E risultano rifinite interamente con intonaco civile.

I solai di copertura sono a Volta in muratura tranne il corpo D ed E e porzione del corpo A dove sono realizzate in laterocemento. I tramezzi interni sono in pomice. Le pareti interne ed i soffitti sono rifinite con ultima mano di tonachina; I pavimenti interni e le pareti sono piastrellati con mattoni di ceramica; Gli infissi interni ed esterni sono in legno ad eccezione della porta di ingresso al deposito e locale di sgombero del corpo C e del deposito/rimesa del corpo A che sono in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburate.

I pavimenti delle terrazze e del solarium sono in piastrelle di ceramica.

L'accesso al corpo A avviene direttamente dalla strada comunale Sopra Portella alle altre unità si accede attraverso una rampa inclinata carrabile sempre dalla strada comunale.

La superficie esterna per accedere ai corpi di fabbrica è in parte pavimentata con massetto di cemento ed in parte pavimentata con mattoni di gres; la rimanente area è occupata da aiole e verde.

All'interno del lotto vi sono cinque pergolati realizzati con profilati in legno e incannucciato.

L'accesso al piano rialzato/terra del corpo A al piano rialzato/primo del corpo C ed al solarium e alla sala svago del corpo D avviene attraverso delle scale all'aperto.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia

La riserva idrica si trova al di sotto della terrazza di piano terra/rialzato del corpo A.

L'impianto di smaltimento e depurazione è composto da fossa Imhoff e pozzo assorbente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i corpi di fabbriche del complesso turistico ricettivo sono libere da occupazione di persone e sono complete di arredamento.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 09/04/1979	[REDACTED]	:OMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°		Raccolta N°
		Notaio Antonio Marino	09/04/1979	59208		8672
		Trascrizione				
		Presso	Data	casella	vol	Reg. gen.
		Conservatori RR.II. di Trapani	07/05/1979	7718	2424	6787
Dal 01/06/1993	[REDACTED]	:OMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°		Raccolta N°
		Bandini Sergio	01/06/1993	12316		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg particolare		Reg. gen.
		Conservatori RR.II. di Trapani	10/06/1993	9775		11509

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con studio in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 4 giugno 2007 al numero generale 16130 e al numero particolare 3223

Importo 340.000 € a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.

contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura per capitale di € 170.000,00;

Ipoteca Giudiziaria: decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Firenze del 7 dicembre 2015 repertorio n. 15836/2015 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 13 gennaio 2016 al numero generale 562 e al numero particolare 36 importo 30.000 €

a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Cambiano Scpa carico

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura capitale di € 10.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 13 febbraio 2018 repertorio n. 1656/2018 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 28 marzo 2018 al numero generale 6507 e al numero particolare 4957 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa,
a [REDACTED] Formalità a carico della procedura ;
- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 9 gennaio 2019 repertorio n. 151/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 25 febbraio 2019 al numero generale 3643 e al numero particolare 2813 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa,
a carico di [REDACTED]



Formalità a carico della procedura ;

- **Verbale Pignoramento** Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Firenze in data 24 marzo 2023 repertorio n. 2955 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai numeri di registro particolare 7344 e registro generale 8950 in data 3 maggio 2023 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED] Formalità a carico della procedura;

Oneri di cancellazione

Per richiedere la cancellazione del pignoramento si dovranno pagare l'imposta ipotecaria, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per un totale di 294 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel territorio del comune di Pantelleria "**Piano regolatore Generale**" la struttura turistica ricettiva, ricade in Zona B4, art 13 delle norme tecniche di attuazione e precisamente in "**Zona residenziale e commerciale urbana di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei. Comprendono le aree edificate di Kamma-Tracino e di ScauriRekale nonché i centri minori e i nuclei come perimetrati nelle tavole 1:10.000 del PRG.** Sono aree edificate in cui si riscontrano ancora dei lotti liberi e dove si deve completare il sistema dei servizi. 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 $N. = 1$, si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità. - distacchi tra i fronti finestrati : mt. 10

- distanza minima dai confini : mt. 5

- E' possibile costruire a confine di proprietà nel rispetto delle limitazioni imposte dal C.C..

Per le nuove edificazioni la tipologia ammessa è quella del dammuso pantesco o della casa pantasca presente in queste zone, la quale quest'ultima si differenzia rispetto al classico dammuso per avere uno o più lati intonacati e colorati con le tecniche dell'epoca (vedi P.T.P) ed i cui parametri in ordine al calcolo del volume realizzabile sono definite nelle norme previste per tale tipo di costruzione.



Secondo il **piano territoriale paesistico del Territorio di Pantelleria** l'area è disciplinata dall'art 11 che si riporta integralmente

Art. 11 Ambiti territoriali da sottoporre al regime della modificazione Ambiti territoriali relativi ad ecosistemi tecnico-rurali con media sensibilità e media criticità paesistico-ambientale. Tali ambiti sono soggetti a regime di modificazione.

a) Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali

1) Questa categoria interessa gli ambiti territoriali classificati come 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67.

2) Attività compatibili. Sono compatibili con le finalità di tutela dei suddetti ambiti le attività: agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative.

3) Tipi di intervento consentiti. Interventi finalizzati al mantenimento dell'attività agricola, allo sviluppo dell'insediamento rurale e al mantenimento dei caratteri e delle forme di insediamento. 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. I nuovi interventi, previsti dal P.R.G., dovranno essere attuati attraverso piani attuativi e progetti esecutivi da sottoporre a parere della competente Soprintendenza.

La zona è soggetta vincolo della soprintendenza ex legge 1497 del 29 giugno 1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Pantelleria è emerso che il complesso turistico ricettivo oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione edilizia per la esecuzione di opere n° 354 del 18/05/1989 riguardante il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato di civile abitazione esistente a complesso turistico alberghiero e



ampliamento. Dalla lettura della concessione edilizia si evince che il fabbricato esistente era già munito di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Regionale n 7/80 e n 70/81 n° 224 del 31/08/1983. Dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici allegati alla concessione opere n° 354 del 18/05/1989 si evince che il fabbricato esistente e indicato anche allora con la lettera A era composto al piano seminterrato da un locale di deposito e due camere doppie con bagni e al piano terra/rialzato, servizi comuni, zona pranzo-soggiorno e cucina, quattro camere doppie con bagno. Nel suddetto corpo di fabbrica venivano altresì demoliti due tramezzi esistenti al piano seminterrato. L'ampliamento consisteva nella realizzazione dell'attuale Corpo B composto da due camere doppie con servizi e del Corpo C consistente in due camere doppie con servizi di piano rialzato.

- 2) Richiesta di variante in corso d'opera prot n° 2882 del 01/03/1990, alla Concessione edilizia per la esecuzione di opere n° 354 del 18/05/1989. Per detta variante è stata acquisita il parere della soprintendenza dei BB.CC.AA. di Trapani prot 213 del del 23/04/1990 e il nulla Osta del dipartimento della Marina Militare del basso Tirreno prot n° 9855 del 30/ 04/1990. Questa pratica non è stata definita ed è stata superata a seguito di:
- 3) richiesta di una concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L r n 47/85 prot n° 14380 del 16/11/1990 per la realizzazione di volumetria in difformità con quella prevista nella concessione n° 354/89. Anche per questa pratica è stato chiesto è ottenuto il parere della soprintendenza BB.CC.AA di Trapani n 2273 del 30/10/1991. L'istanza è avvenuta a seguito di un accertamento per verificare le difformità rispetto alla C.E. n 354/89. Anche questa pratica non è stata definita ed è stata superata a seguito di:
- 4) richiesta di una concessione edilizia presentata in data il 13/04/1991 prot n° 4776 riguardante il completamento funzionalità dell'albergo Papuscia. La richiesta è corredata dell'autorizzazione del dipartimento della Marina Militare del 15/06/1991 prot 15601 . Anche questa pratica non è definita ed è stata superata a seguito di :
- 5) richiesta di una concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L r n 47/85 prot n° 8376 del 26/06/1991 per la realizzazione di una cisterna interrata. Per la realizzazione di detta opera è stato ottenuto il parere della soprintendenza BB.CC.AA di Trapani n 2272 del 30/10/1991 e parere igienico sanitario n° 1249 del 28/06/1991. In riferimento a detta pratica l'ufficio tecnico comunale ha classificato la cisterna come opera non soggetta a concessione né ad autorizzazione e pertanto ha considerato la richiesta nulla.
- 6) Richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell ex art 13 della L 47/85 prot 7830 del 01/06/1993 per la realizzazione di un di un locale ristorante in sopraelevazione alla cisterna interrata. È stato ottenuto il parere della soprintendenza BB.CC.AA di Trapani n 5949 del 11/09/1993 a condizione



che tutto l'edificio realizzato abusivamente venisse rivestito in pietra locale in forme a faccia vista e la copertura del tetto venisse realizzata del tipo tradizionale a dammuso. Per la pratica è stata ottenuta l'autorizzazione della M.M del 15/06/1991 prot 15559. La pratica non è stata definita ed è superata.

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Ln 724/94 presentata in data 28/02/1995 prot. 3305 riguardante la realizzazione di abusi vari in ampliamento e di pertinenza a fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva denominato albergo Papuscia censito al f.m. 51 part 498. Nella domanda è stato richiesto all'amministrazione dalla

che per l'istruttoria venisse utilizzata la documentazione riferite alle precedenti richieste in sanatoria ai sensi dell'ex art 13 della Ln 47/85 già in possesso dell'ufficio. L'ufficio tecnico comunale con comunicazione prot n° 9910 del 27/06/1996 ha espresso parere favorevole nella seduta del 21/06/1996 a condizione che vengano osservate le norme in materia di smaltimento dei liquami, venga prodotto il NO sanitario, venga prodotta la certificazione di avvenuta presentazione della pratica al catasto, vengano osservate le norme di cui alla legge n 46/90, venga completato il versamento delle rate dell'oblazione entro la data di scadenza. Successivamente con lettera prot n° 3777 del 14/10/1996 il sindaco attestava che le somme versate a titolo di oblazione per la pratica in oggetto risulta congrua allegati alla pratica riportante ci sono elaborati grafici riportante la data del 18/07/2020. La pratica è in attesa di definizione.

- 8) Dichiarazione di agibilità temporanea prot. 8967/ U.T. 2663 del 21/11/1996
- 9) Istanza di condono edilizio l 326/03 riguardante la "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un vano esistente, distinto in catasto terreni al f.m 53 part 411 da rurale a camera annessa all'albergo Papuscia" e "ampliamento di cui alla camera con la costruzione di un bagno su un'area comunale. Realizzazione di prese d'aria forzata nel salone sottostante il locale ristorante dell'albergo". La pratica è in attesa di definizione.
- 10) Permesso di agibilità provvisoria del 23/03/2005 prot n° 6108. Il certificato riporta che è rilasciato con carattere di provvisorietà e che manterrà la propria efficacia fino alla definizione delle domande di sanatoria ai sensi dell 724/94 e 326/03.
- 11) Nel certificato si evidenzia che il piano terra dell'edificio D non potrà essere utilizzato per usi diversi da sala ristorante, quali veglioni, feste aperte al pubblico e convegni. Detti eventi potranno svolgersi nel piano interrato. Infine, la terrazza dell'edificio D potrà essere utilizzata come Solarium.
- 12) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue del 25/06/2013 prot n° 11382 (da rinnovare)



Facendo riferimento alla planimetria generale allegata al permesso di agibilità provvisoria del 2005 dove i corpi di fabbrica sono denominati con le lettere A-B-C-D-E-F e alle piante dei vari corpi di fabbrica allegati alla presente e prodotti dal sottoscritto vengono elencate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi:

Corpo A:

Al piano seminterrato

- Presenza di un tramezzo nel locale deposito/rimessa del piano seminterrato;
- i tramezzi delle camere del piano terra/interrato che nella concessione edilizia n° 354/89 erano da togliere sono ancora esistenti.

Al piano terra/rialzato

- La terrazza di ingresso presenta un pergolato in legno di circa 21 mq ed altezza media di m 2,5;
- Il locale camera che comunica direttamente con il vano pranzo soggiorno è più profonda di 1 m e ha una nicchia di altezza 2,30 m . la maggiore profondità è stata ricavata all'interno del muro perimetrale . In essa non è più presente la finestra.
- Lo studio che comunica direttamente con il vano pranzo soggiorno è più profonda di 1,30 m e ha una nicchia di altezza 2,35 m. anche in questo vano la maggiore profondità è stata ricavata all'interno del muro perimetrale. In essa non è più presente la finestra

Corpo B:

- La terrazza presenta un pergolato in legno di circa 12,5 mq con altezza media di 2,35 m in corrispondenza della camera 6 ricadente sul f.m n 53 part 411

Corpo C:

Al piano seminterrato/terra

- I servizi igienici presentano delle difformità rispetto ai progetti presentati e l'altezza interna è di m 2,25.
- Il magazzino è stato diviso in due da un tramezzo per ricavare un piccolo locale deposito di circa 5 m. con relativa porta di ingresso.
- Addossato al lato est vi è un pergolato in legno con incannucciato di circa 15,50 m. **Al piano terra/primo**
- Il magazzino è stato diviso in due da un tramezzo per ricavare un piccolo locale deposito di circa 5 m. con relativa porta di ingresso.
- Le dimensioni interne della camera da letto intermedia e la terrazza presentano delle differenze rispetto alle istanze presentate ma si possono ritenere non significative.

Corpo D:

- L'altezza utile interna è di m 3,10 anziché di 3,40 m. come rappresentato negli elaborati.
- Sul lato esterno della cucina esiste un pergolato in legno con incannucciato di circa 15 mq. All'esterno addossato al muro prospiciente il corpo C e nei pressi del corpo D vi è un pergolato in legno con cannuce di circa 20 mq.



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.

Il valore unitario da applicare alla superficie commerciale convenzionale è stato anche desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente ai dati del 1° trimestre 2023, gli ultimi pubblicati per la zona comprendente Khamma e Tracino, con la tipologia prevalentemente a ville e villini il valore di mercato espresso varia da 2.050 a 3.000 /mq. Per superficie lorda. Non essendoci pubblicati per categoria specifica alberghiera e simili si calcolano i valori, di base di € 2.250 tenendo conto comunque dell'analogia tipologica costruttiva della struttura turistica ricettiva con quelle delle ville dei luoghi circostanti apportando le correzioni del caso.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto:

Bene n° 1- Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo sito in Pantelleria nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48.

Trattasi di un complesso turistico ricettivo destinato ad albergo composto da cinque corpi di fabbrica che ricadono su un lotto di terreno esteso, compreso il suolo sotto fabbrica, 1885 mq. Nel complesso la struttura è composta da 11 camere con servizi ed un appartamento distribuiti in tre corpi di fabbrica da un ristorante, terrazza destinata a solarium, sala svago, servizi igienici comuni due depositi e un locale di sgombero, servizio igienico per portatori di handicap. All'interno del lotto vi sono terrazze di cui due con porzioni di pergolato in legno, spazi esterni pavimentati con tre pergolati in legno e incannucciato



di cui uno posto nella parte posteriore della cucina della sala ristorante e due in prossimità della sala ristorante, aree esterne pavimentate, aree attrezzate a verde e aiuole.

Dal punto di vista architettonico, i corpi di fabbrica, sono realizzati con elementi costruttivi e architettonici tipici Panteschi e cioè in muratura con pareti esterne rivestite con conci di pietra vulcanica del luogo e con tetti a dammuso con finitura esterna di colore bianco;

Ubicazione: L'immobile è collocato nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48, nella zona sud est di Pantelleria, vicino alla contrada Khamma, e come la maggior parte del suo territorio è ad altissima vocazione turistica.

Si trova a circa 215 m. s.l.m. e, percorrendo la via sopra Portella, dista circa 300 m. da Piazza Perugia posta al centro della contrada Tracino; in linea d'aria la struttura dista circa 1,2 Km dal mare.

Vie di comunicazione: e per raggiungere l'aeroporto, dalla Via Khamma e dalla Strada Perimetrale dietro Isola, bisogna percorrere circa 11 Km. Per raggiungere il porto ed il centro di Pantelleria occorrono circa 24 min. (circa 14 km) passando per la Strada Perimetrale dietro Isola.

Servizi: la zona è servita da trasporto pubblico con autobus; in prossimità della struttura non esistono aree destinate a parcheggi. A circa 300 m. dalla struttura si trovano parecchi servizi generali (bar, tabacchi, negozi di generi alimentari etc...).

l'immobile risulta identificato parzialmente in catasto nel comune di Pantelleria al Foglio di n°mappa 51: particella 498- cat A4 , particella 498 sub. 1- cat A4 , particella 498 sub. 2- cat A3, particella 498 sub. 3 - cat A4 , particella 498 sub. 4 -cat A4 , particella 498-sub. 5 cat A4 , particella 498 sub. 6 -cat A4, particella 497 - Cat. Eu , al Foglio 53 particella 411 cat. R. , al NCT foglio 51, particella 497, cat T. L'immobile viene posto in vendita con il diritto di proprietà per 1/1 Per regolarizzare gli immobili B, C, D, ed E bisogna definire le richieste di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 649/94 già munita di parere favorevole e attestazione di congruità delle somme pagate a titolo di oblazione ma mancante del pagamento delle somme, se dovute, per gli oneri di urbanizzazione, del nulla osta sanitario, del pagamento delle somme dovute per l'ex art 15 della legge 1497 del 1939 , del certificato di idoneità sismica e dell'accatastamento.

Per il corpo di fabbrica D, il parere della soprintendenza BB.CC.AA di Trapani n 5949 del 11/09/1993 è stato rilasciato a condizione "**che tutto l'edificio realizzato abusivamente venisse rivestito in pietra locale in forme a faccia vista e la copertura del tetto venisse realizzata del tipo tradizionale a dammuso**".

Per la regolarizzazione del gruppo F occorre definire la richiesta di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 che pur essendo stata recepita deve essere ancora istruita. Sono state versate la prima rata degli oneri di urbanizzazione e l'oblazione.



Il servizio igieni accorpato alla camera n° 6 e oggetto di condono è su area pubblica e non è oggetto di pignoramento. Il terreno sottostante è di proprietà comunale ed è stata avviata la procedura per l'acquisto con delibera del commissario straordinario, con le attribuzioni della giunta municipale n° 33 del 13/08/2012 e verbale del consiglio comunale in seduta ordinaria n° 6 del 17/01/2012 con l'onere di Euro 5.700 di valore dell'area e restanti costi per il frazionamento e l'accatastamento, spese notarili e costi di registrazione occorrenti per portare a termine il passaggio di proprietà.

Per completare l'iter per la pratica di condono occorre pagare l'eventuale differenza, se dovuta, degli oneri di urbanizzazione, il nulla osta sanitario, nulla osta della soprintendenza, certificato di idoneità statica, accatastamento e pagamento dell'indennità ex art 15 l 1497/39 e s.m.i.i.

Le difformità edilizie rispetto agli elaborati presentati, visto che le ragioni del credito sono successive all'ultima legge del 2003, si potranno regolarizzare ai sensi dell'art 36 del dpr 380/2001.

Per i pergolati in legno con incannucciato occorre richiedere anche il NO alla soprintendenza. Per la realizzazione delle nicchie all'interno dei vani del Corpo A occorre il NO della soprintendenza, la verifica sismica del genio civile, ed il nulla osta Sanitario.

Il calcolo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, gli oneri professionali, e le eventuali opere da realizzare verranno compensate nel deprezzamento della stima finale.

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo sito in Pantelleria nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48.	890,83 mq	2.250 €/mq	€ 2.004.357,38	100,00 %	€ 2.004.357,38
Valore di stima:					€ 2.004.357,38

Valore di stima: € 2.004.357,38

Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	tipo
Regolarizzazione, definizione pratiche urbanistiche e catastali completamento dell'iter di acquisizione dell'area comunale del corpo F	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.302.832,29



Valore finale di stima arrotondato: € 1.302.800,00

Stima con oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: **€ 1.288.800,00**

Stima con oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente e catastale a carico della
procedura: **€ 1.302.800,00 .**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 25/11/2023

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.

Ing. Francesco Di Girolamo

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n° 1: avviso di sopralluogo, ricevute p.e.c.;
- Allegato n° 2: verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 3: documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: disegni piante unità;
- Allegato n° 5: planimetria catastale;
- Allegato n° 6: stralci dei fm;
- Allegato n° 7: visure immobili confinanti;
- Allegato n° 8: Visure catastali storiche immobili pignorati;
- Allegato n° 9 - nota di trascrizione acquisto area;
- Allegato n° 10 - concessione edilizia n° 354-1989;
- Allegato n° 11- variante in corso d'opera alla C.E. 354-1989;
- Allegato n° 12 - istanza di C.E. in sanatoria art. 13 della L. 47-85 per difformità corpo B;
- Allegato n° 13- richiesta C.E. per completamento;
- Allegato n° 14- istanza C.E. in sanatoria art.13, L. 47-85 per cisterna interrata;
- Allegato n° 15 -istanza di C.E. sanatoria art. 13, L. 47-85 per sopraelevazione ristorante;
- Allegato n° 16-istanza C.E. ina sanatori L. 724-94;
- Allegato n° 17 - permesso di agibilità provvisoria del 1996;
- Allegato n° 18 - istanza di C.E. L .326-03;
- Allegato n° 19 - permesso di agibilità provvisoria 2005;
- Allegato n° 20 - autorizzazione allo scarico del 2013;
- Allegato n° 21 - documenti catastali dell'epoca informali e non travati in catasto;

Gli allegati dal n° 9 al n° 21 sono informali ma conformi a quelli presenti nei relativi fascicoli presenti presso l'ufficio urbanistica del comune di Pantelleria.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Bene N° 1 – **Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo sito in Pantelleria nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48.**

Trattasi di un complesso turistico ricettivo destinato ad albergo composto da cinque corpi di fabbrica che ricadono su un lotto di terreno esteso, compreso il suolo sotto fabbrica, 1885 mq. Nel complesso la struttura è composta da 11 camere con servizi ed un appartamento distribuiti in tre corpi di fabbrica da un ristorante, terrazza destinata a solarium, sala svago, servizi igienici comuni due depositi e un locale di sgombero, servizio igienico per portatori di handicap. All'interno del lotto vi sono terrazze di cui due con porzioni di pergolato in legno, spazi esterni pavimentati con tre pergolati in legno e incannucciato di cui uno posto nella parte posteriore della cucina della sala ristorante e due in prossimità della sala ristorante, aree esterne pavimentate, aree attrezzate a verde e aiuole.

Dal punto di vista architettonico, i corpi di fabbrica, sono realizzati con elementi costruttivi e architettonici tipici Panteschi e cioè in muratura con pareti esterne rivestite con conci di pietra vulcanica del luogo e con tetti a dammuso con finitura esterna di colore bianco.

Ubicazione: L'immobile è collocato nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48, nella zona sud est di Pantelleria, vicino alla contrada Khamma, e come la maggior parte del suo territorio è ad altissima vocazione turistica.

Si trova a circa 215 m. s.l.m. e, percorrendo la via sopra Portella, dista circa 300 m. da Piazza Perugia posta al centro della contrada Tracino; in linea d'aria la struttura dista circa 1,2 Km dal mare.

Vie di comunicazione: e per raggiungere l'aeroporto, dalla Via Khamma e dalla Strada Perimetrale dietro Isola, bisogna percorrere circa 11 Km. Per raggiungere il porto ed il centro di Pantelleria occorrono circa 24 min. (circa 14 km) passando per la Strada Perimetrale dietro Isola.

Servizi: la zona è servita da trasporto pubblico con autobus; in prossimità della struttura non esistono aree destinate a parcheggi. A circa 300 m. dalla struttura si trovano parecchi servizi generali (bar, tabacchi, negozi di generi alimentari etc...).

Dati catastali: l'immobile risulta identificato parzialmente in catasto nel comune di Pantelleria al Foglio di n°mappa 51: particella 498- cat A4 , particella 498 sub. 1- cat A4 , particella 498 sub. 2- cat A3, particella 498 sub. 3 - cat A4 , particella 498 sub. 4 -cat A4 , particella 498-sub. 5 cat A4 , particella 498 sub. 6 -cat A4, particella 497 - Cat. Eu , al Foglio 53 particella 411 cat. R. , al NCT foglio 51, particella 497, cat T. **occorre un nuovo accatastamento dell'intero complesso turistico ricettivo** al catasto fabbricati per censirlo nella categoria **di immobili a destinazione speciale D/2** (alberghi e pensioni).



L'immobile viene posto in vendita con il diritto di proprietà per 1000/1000

Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente nel territorio del comune di Pantelleria **"Piano regolatore Generale"** la struttura turistica ricettiva, ricade in Zona B4, art 13 delle norme tecniche di attuazione e precisamente in **"Zona residenziale e commerciale urbana di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei. Comprendono le aree edificate di Kamma-Tracino e di Scauri-Rekale nonché i centri minori e i nuclei come perimetrati nelle tavole 1:10.000 del PRG.**

Sono aree edificate in cui si riscontrano ancora dei lotti liberi e dove si deve completare il sistema dei servizi. 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 $N. = 1$, si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità. - distacchi tra i fronti finestrati : mt. 10

- distanza minima dai confini : mt. 5

- E' possibile costruire a confine di proprietà nel rispetto delle limitazioni imposte dal C.C..

Per le nuove edificazioni la tipologia ammessa è quella del dammuso pantesco o della casa pantasca presente in queste zone, la quale quest'ultima si differenzia rispetto al classico dammuso per avere uno o più lati intonacati e colorati con le tecniche dell'epoca (vedi P.T.P) ed i cui parametri in ordine al calcolo del volume realizzabile sono definite nelle norme previste per tale tipo di costruzione.

Secondo **il piano territoriale paesistico del Territorio di Pantelleria** l'area è disciplinata dall'art 11 che si riporta integralmente

Art. 11 Ambiti territoriali da sottoporre al regime della modificazione Ambiti territoriali relativi ad ecosistemi tecnico-rurali con media sensibilità e media criticità paesistico-ambientale. Tali ambiti sono soggetti a regime di modificazione.

a) Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali

1) Questa categoria interessa gli ambiti territoriali classificati come 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67.

2) Attività compatibili. Sono compatibili con le finalità di tutela dei suddetti ambiti le attività: agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative.

3) Tipi di intervento consentiti. Interventi finalizzati al mantenimento dell'attività agricola, allo sviluppo dell'insediamento rurale e al mantenimento dei caratteri e delle forme di insediamento. 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. I nuovi interventi, previsti dal P.R.G., dovranno essere attuati attraverso piani attuativi e progetti esecutivi da sottoporre a parere della competente Soprintendenza.

La zona è soggetta vincolo della soprintendenza ex legge 1497 del 29 giugno 1939. **Prezzo base d'asta € 1.302.800,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2017 DEL R.G.E.



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.302.800,00

Bene N° 1 – <i>Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo</i>			
Ubicazione:	Pantelleria (TP), contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48.		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	<p>Complesso turistico ricettivo destinato ad albergo</p> <p>Identificato al NCEU di Pantelleria al f.m. 51: Part. 498- cat. A 4, cl. 1, cons. 2 vani, rend. € 48,33, piano T; Part. 498 sub 1- cat A 4, cl. 4, cons. 1,5 vani, rend. € 51,9, piano T; Part. 498 sub 2-, cat. A 3, cl 4, cons. 5,5 vani, rend. € 355,06 piano T; Part. 498 sub 3- cat. A 4, cl 2, cons. 2,5 vani, rend € 63,28, piano T; Part. 498 sub 4- cat A 4, cl. 4, cons 2,5 vani, rend € 86,51, piano T; Part. 498 sub 5- cat. A 4, cl. 4, cons. 2,5 vani, rend. € 86,51, piano S1; Part. 498 sub 6- cat. A 4, cl. 4, cons. 2,5 vani, € rend 86,51, piano S1;</p> <p>Identificato al NCT di Pantelleria al f.m. n° 51: Part. 497- qual. Vigneto, classe 3, sup cat. 00.16.80, r.d. € 10,85, r.a. € 6,94; Part. 498- qual. Ente urbano;</p> <p>Identificato al NCT di Pantelleria al f.m. n° 53: Part. 411- qual. F.Rurale, sup cat. 00 00 15;</p> <p>N.B.: occorre un nuovo accatastamento dell'intero complesso turistico ricettivo al catasto fabbricati per censirlo nella categoria di immobili a destinazione speciale D/2 (alberghi e pensioni).</p>	superficie	890,83 mq
Stato conservativo:	<p>Di seguito viene descritto lo stato di conservazione dei singoli corpi di fabbrica.</p> <p>Corpo A: gli intonaci interni del deposito/rimessa versano in cattivo stato di conservazione; presenza di umidità nel vano pranzo-soggiorno nella cucina e nella camera b dell'appartamento-reception di piano terra/ rialzato e nella parete est e nel tetto della camera dell'unità n° 1; presenza di tracce di umidità nel soffitto e nelle pareti dell'unità n° 4 del piano seminterrato in prossimità del climatizzatore; degrado degli intonaci della parete esterna della cucina dell'appartamento di piano terra; degrado degli infissi esterni in legno sia del piano seminterrato che del piano primo di tutto il corpo di fabbrica; le unità esterne dei climatizzatori sono in cattivo stato di manutenzione.</p> <p>Corpo B-E: presenza di umidità con intonaci ammalorati nella parte bassa delle pareti della camera dell'unità n° 7 e dell'unità n° 8; degrado degli infissi esterni in legno di tutto il corpo di fabbrica;</p> <p>Corpo C: i servizi igienici, il locale di sgombero ed il deposito poti al piano seminterrato/terra versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione con evidente tracce di umidità da infiltrazione dal terrazzo soprastante e dalle pareti. Le unità n° 9, 10 e 11 cere con servizi del piano terra/rialzato sono in discreto stato di conservazione e manutenzione; Gli infissi esterni in legno di tutto il corpo di fabbrica necessitano di manutenzione ordinaria.</p> <p>Corpo D: nella sala ristorante sono presenti tracce di umidità da infiltrazione nel tetto; alcune parti di intonaco esterno, in prossimità dei cordoli di coronamento del solaio di copertura, sono ammalorati sicuramente per effetto della ossidazione del ferro di armatura; gli intonaci esterni della parete sud presentano tracce di umidità; Le pareti della scala di accesso al piano interrato destinato a sala svago presenta tracce di umidità da infiltrazione di acqua; le unità esterne dei climatizzatori sono in cattivo stato di manutenzione. Il terrazzo-solarium versa in cattivo stato di manutenzione. Manca qualche tratto di zocchetto e sono evidenti tracce di infiltrazione soprattutto in prossimità dello stesso dove sono attecchite anche le erbe infestanti.</p> <p>Corpo E: gli intonaci interni ed esterni sono parzialmente ammalorati in parte per infiltrazioni di acqua e, soprattutto in prossimità dei cordoli di coronamento del solaio di copertura e degli architravi, per effetto della ossidazione del ferro di armatura</p>		
Descrizione:	Trattasi di un complesso turistico ricettivo destinato ad albergo composto da cinque corpi di fabbrica che ricadono su un lotto di terreno esteso, compreso il suolo sotto fabbrica, 1885 mq. Nel complesso la struttura è composta da 11 camere con servizi ed un appartamento/reception distribuiti in tre corpi di fabbrica, da un ristorante, terrazza destinata a solarium, sala svago, servizi		

Firmato Da: DI GIROLAMO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 104583833df995db152b75f8420ac928



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

	<p>igienici comuni due depositi e un locale di sgombero, servizio igienico per portatori di handicap. All'interno del lotto vi sono terrazze di cui due con porzioni di pergolato in legno, spazi esterni pavimentati con tre pergolati in legno e incannucciato di cui uno posto nella parte posteriore della cucina della sala ristorante e due in prossimità della sala ristorante, aree esterne pavimentate, aree attrezzate a verde e aiuole.</p> <p>Dal punto di vista architettonico, i corpi di fabbrica, sono realizzati con elementi costruttivi e architettonici tipici Panteschi e cioè in muratura con pareti esterne rivestite con conci di pietra vulcanica del luogo e con tetti a dammuso con finitura esterna di colore bianco.</p> <p>Ubicazione: L'immobile è collocato nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella, n° 46-48, nella zona sud est di Pantelleria, vicino alla contrada Khamma, e come la maggior parte del suo territorio è ad altissima vocazione turistica.</p> <p>Si trova a circa 215 m. s.l.m. e, percorrendo la via sopra Portella, dista circa 300 m. da Piazza Perugia posta al centro della contrada Tracino; in linea d'aria la struttura dista circa 1,2 Km dal mare.</p> <p>Vie di comunicazione: e per raggiungere l'aeroporto, dalla Via Khamma e dalla Strada Perimetrale dietro Isola, bisogna percorrere circa 11 Km. Per raggiungere il porto ed il centro di Pantelleria occorrono circa 24 min. (circa 14 km) passando per la Strada Perimetrale dietro Isola.</p> <p>Servizi: la zona è servita da trasporto pubblico con autobus; in prossimità della struttura non esistono aree destinate a parcheggi. A circa 300 m. dalla struttura si trovano parecchi servizi generali (bar, tabacchi, negozi di generi alimentari etc...).</p> <p>Per la descrizione dei corpi di fabbrica, il sottoscritto fa riferimento alla planimetria generale allegata al permesso di agibilità provvisoria rilasciata dal comune di Pantelleria il 23 marzo 2005 prot n° 6108/U.T. e precisamente :</p> <p>Corpo A composto da:</p> <p>a) Un piano seminterrato ove sono ricavati tre unità di cui due destinate a camera con servizi ed una a magazzino; le due unità destinate a camera con servizi sono dotati di una terrazza esclusiva.</p> <p>b) un piano rialzato/terra con quattro unità di cui tre destinate a camera con servizi ed uno ad appartamento composto da pranzo-soggiorno, due camere, studio, cucina, bagno e w.c. . A servizio dell'intero piano esiste una terrazza in parte coperta con pergolato in legno. Al di sotto della terrazza è ubicata una cisterna per l'acqua.</p> <p>Corpo B-F composto da un piano terra ove sono ricavati tre unità destinate a camera con servizi dotati di una terrazza esclusiva. Parte della terrazza esclusiva è dotata di pergolato in legno.</p> <p>Corpo C composto da:</p> <p>a) Un piano seminterrato-terra ove sono ricavati un gruppo servizi igienici composto da due w.c. con disimpegno, un locale di sgombero ed un deposito.</p> <p>b) Un piano rialzato-primi, con pertinenza esclusiva composta da una terrazza, composto da tre unità destinate a camera con servizi.</p> <p>Corpo D composto da:</p> <p>a) un piano interrato con accesso autonomo dall'esterno destinato a sala svago;</p> <p>b) un piano terra destinato a ristorante con annessa cucina, due w.c. e disimpegno e avente nella parte posteriore un pergolato in legno con copertura con incannucciato. Nel sottoscala che porta ai lastrici solari destinati a solarium sono stati ricavati due piccoli ripostigli.</p> <p>Corpo E composto da un piano terra destinato a servizio igienico per portatori di handicap.</p> <p>All'interno del lotto e in prossimità del locale ristorante vi sono due pergolati realizzati con travi e pilastri in legno con copertura in incannucciato.</p> <p>Il lotto risulta arredato con viali, aiuole, piazzuole, alberi e cespugli (vedi foto allegate).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il fabbricato non risulta occupato



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 4 giugno 2007 al numero generale 16130 e al numero particolare 3223 Importo 340.000 € a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura per capitale di € 170.000,00;

Ipoteca Giudiziaria: decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Firenze del 7 dicembre 2015 repertorio n. 15836/2015 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 13 gennaio 2016 al numero generale 562 e al numero particolare 36 importo 30.000 € a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Cambiano Scpa carico [REDACTED]

Formalità a carico della procedura capitale di € 10.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 13 febbraio 2018 repertorio n. 1656/2018 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 28 marzo 2018 al numero generale 6507 e al numero particolare 4957 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, a carico [REDACTED] Formalità a carico della procedura ;
- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 9 gennaio 2019 repertorio n. 151/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 25 febbraio 2019 al numero generale 3643 e al numero particolare 2813 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, a [REDACTED] Formalità a carico della procedura ;
- **Verbale Pignoramento** Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Firenze in data 24 marzo 2023 repertorio n. 2955 e trascritto presso l'Agenzia



delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai numeri di registro particolare 7344 e registro generale 8950 in data 3 maggio 2023 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED]. Formalità a carico della procedura;



Esecuzione immobiliare n. 39-2023 R.G.

studio

CTU : Ing. Francesco Di Girolamo con in Via degli Atleti 19, Marsala (TP)
tel: 3665762257 , Pec: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it , email: franco.digi@libero.it .

