
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ciulla Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 689.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 17/10/2023, il sottoscritto Dott. Ciulla Giuseppe, con studio in Contrada Fontana di Leo, 177 C - 91025 - Marsala (TP), email ciullagiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.ciulla@geopec.it, Tel. 333 8222715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Zighidi, piano T-S1-1° (Coord. Geografiche: Lat 36,768938; Lon 11,971599)

DESCRIZIONE

Villino residenziale sito in Pantelleria, località Zighidi civ. 60, su di un lotto di terreno della superficie catastale di circa 1087 metri quadri (compreso il suolo sotto fabbriche), costituito al piano terra da sei vani compresa la cucina, due servizi igienici, una veranda (in parte scoperta ed in parte coperta da regolarizzare), un ripostiglio/lavanderia sul retro, una piscina interrata con locale tecnico e tettoia con cannizzato, oltre a due locali abusivi da regolarizzare (w.c. e attiguo disimpegno che conduce al piano cantinato) un locale di sgombero abusivo (ex cisterna da regolarizzare) al piano cantinato, una seconda tettoia con cannizzato per il parcheggio ed una terza tettoia con cannizzato (entrambi da regolarizzare), una antica cisterna in muratura seminterrata, un piccolo ripostiglio (h=1,30 m) di piano primo (da regolarizzare), oltre area libera sistemata in parte a pavimentazione esterna in lastricato di pietra, terrazze in tufo pantesco e a giardino (v.all.2 di 84 foto). L'area in cui è ubicato l'immobile si trova ad una quota di circa 320 metri sul livello del mare ed occupa una porzione di territorio che si sviluppa su un ampio versante che degrada verso il mare. L'immobile staggiato in linea d'aria è distante circa 650 metri dal centro abitato di Scauri; in detto centro esistono aree a parcheggio, supermercato, farmacia, porticciolo turistico ed altri servizi in generale.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Zighidi, piano T-S1-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto,

- vista la dichiarazione del notaio dott. **** Omissis **** in Perugia agli atti di causa, ritiene completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente.

- al riguardo precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, a seguito dei necessari aggiornamenti catastali eseguiti dallo scrivente in seno all'incarico, adesso gli identificativi catastali dei beni immobili staggiti di cui il fabbricato rilevato in catasto al fg 74 p.la 971 ed il terreno rilevato in catasto al fg 74 p.la 970, indicati nella predetta relazione notarile, sono confluiti in un unico immobile (fabbricato con area pertinenziale) iscritto al catasto fabbricato di Pantelleria al foglio 74, particella 971 sub 1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Relativamente al regime patrimoniale del debitore esecutato inerente al bene staggito, si fa rilevare:

i) che nel titolo di provenienza (atto di compravendita in Notar **** Omissis **** del 9.3.2024) l'odierno debitore esecutato dichiarava "di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni ope legis, ma che l'immobile oggetto del presente atto è suo bene personale ai sensi dell'art.179 lettera b) del Codice Civile";

ii) che il creditore precedente, a seguito di provvedimento in data 21/10/23 del Signor G.E., in data 17.11.2023 depositava documentazione ad integrazione di quella risultata carente;

iii) che il Custode in data 10.01.2024 depositava relazione al Sig. G.E. in cui concludeva: "Lo scrivente, pertanto, rimettendo ogni valutazione di competenza al Sig. G.E. ritiene sussistere la regolarità degli atti della procedura e ritiene possibile la prosecuzione del procedimento esecutivo immobiliare contro il solo **** Omissis **** (Ndr debitore esecutato) che deve ritenersi per quanto sopra esposto, nei confronti dei terzi, e quindi dei suoi creditori, unico proprietario del bene immobile staggito.

Non sussiste, parimenti, alcun obbligo di comunicazione del preavviso di accesso al coniuge del debitore – come segnalato dallo stimatore – non vantando questi alcun diritto sull'immobile."

Il sottoscritto Esperto stimatore, alla luce di quanto sopra puntualizzato, condividendo le conclusioni a cui è pervenuto il Custode, procede alla redazione della presente relazione valutando il bene staggito nel diritto di proprietà di (1/1) in capo al solo debitore esecutato; ad ogni modo si rimette ogni valutazione di competenza al Signor G.E.

CONFINI

L'immobile confina:
a Nord/Est con **** Omissis ****;
a Est con **** Omissis ****;
a Sud/Est con **** Omissis ****;
a Sud con **** Omissis ****
a Sud/Ovest con **** Omissis ****;
a Nord/Ovest con strada pubblica

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	115,00 mq	179,00 mq	1	179,00 mq	3,60 m	Terra
Veranda scoperta	42,50 mq	42,50 mq	0,25	10,63 mq	0,00 m	Terra
Veranda coperta	26,86 mq	26,86 mq	0,45	12,09 mq	2,75 m	Terra
Locale di deposito (ex cisterna)	52,09 mq	65,11 mq	0,20	13,02 mq	2,20 m	Cantinato e primo
Tettoia posto auto coperto	29,33 mq	29,33 mq	0,20	5,87 mq	2,85 m	Terra
Tettoia posto auto coperto	22,27 mq	22,27 mq	0,20	4,45 mq	2,50 m	Terra
Tettoia a servizio della piscina	36,33 mq	36,33 mq	0,45	16,35 mq	2,35 m	Terra
Piscina	39,00 mq	39,00 mq	0,50	19,50 mq	1,80 m	Terra
Lastricato in pietra, battuto tufo, giardino, cisterna	669,00 mq	669,00 mq	0,18	120,42 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				381,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				381,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1998 al 09/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 970 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 98 Reddito dominicale € 3,86 Reddito agrario € 2,47
Dal 29/12/1998 al 09/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 971 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 542,28

		Piano Terra
Dal 09/03/1999 al 07/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 970 Qualità SOPPRESSA e UNITA al fg 74 particella 971 Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 09/03/1999 al 14/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 971 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano Terra
Dal 14/06/2024 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 971 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 542,28 Piano SOPPRESSA, dati derivanti da ampliamento del 17/06/2024
Dal 14/06/2024 al 21/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 971 Qualità ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970) Superficie (ha are ca) 00 10 87
Dal 17/06/2024 al 20/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 971, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 221 mq Rendita € 929,62 Piano Semicantinato-Terra-Primo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si producono visure storiche al Catasto Terreni aggiornate (v.all.8 e all.11).

Si producono visure storiche al Catasto Fabbricati aggiornate (v.all.9 e all.10).

Si produce stralcio di mappa catastale aggiornato (v.all.12).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	971	1		A7	3	9 vani	221 mq	929,62 €	Semicantinato-Terra-Primo	

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
74	971				ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970)		00 10 87 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che a seguito degli aggiornamenti eseguiti, dal sottoscritto Esperto nominato in seno a questa procedura esecutiva, sia al Catasto Terreni (Tipo mappale) e sia al Catasto fabbricati (Docfa), adesso sussiste corrispondenza catastale in quanto prima mancava.

Si produce lo stralcio di mappa catastale aggiornato (v.all.12)

Si produce la planimetria catastale aggiornata (v.all.13)

Si produce atto di aggiornamento Tipo Mappale (v.all.19)

Si produce atto di aggiornamento Docfa (v.all.20)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile staggito non è stato abitato negli ultimi cinque anni e in questo periodo non sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione. Inoltre, mancando la corrente elettrica non ha funzionato l'impianto di condizionamento del piano semicantinato (abusivo) per cui si ritiene che le macchie di efflorescenza alle pareti siano la conseguenza di ciò.

Ad ogni modo, l'immobile nel suo complesso ed in particolare nella parte residenziale può ritenersi "quasi" in normale stato conservativo, mentre per quanto riguarda la piscina e le sistemazioni esterne necessitano di manutenzione.

Si produce rilievo fotografico delle operazioni peritali del 22-05-2024 (v.all.2)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura;

Esposizione principale a Sud-Sud/Ovest, laterale a Nord-Nord/Ovest;

Altezza interna utile variabile da 3,10 m a 4,50 m circa;

Strutture verticali in muratura di pietrame;

Copertura con volte tipiche pantescche a vista;

Manto di copertura tipica pantescche;

Pareti interne intonacate al civile;
 Facciate esterne in parte in pietra naturale, la facciata principale intonacata in parte è da ripristinare;
 Pavimentazione interna in cotto e piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
 Infissi esterni ed interni in legno massello;
 Scale esterne in muratura;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti, sottotraccia a 220 V;
 Veranda in parte scoperta ed in parte coperta con cannizzato su facciata principale;
 Terreno esclusivo sistemato a giardino, piscina e tettoia con cannizzato e terrazze tipiche lastricate in pietra o a tufo;
 Due tettoie cannizzate di cui una per posto auto, quest'ultima presenta in copertura oltre al cannizzo anche delle lastre grecate in materiale plastico (pvc);
 Cisterna idrica seminterrata tipica pantasca;
 Locale di sgombero cantinato abusivo;
 Locale tecnico con w.c. e disimpegno abusivi;
 Ripostiglio/lavanderia e zona stenditoio;
 Recinzioni in pietra locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1999 al 21/07/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bandini	09/03/1999	21384	6229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Trapani	07/04/1999	6176	5157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pantelleria	29/03/1999	1091	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si produce copia titolo di provenienza (v.all.3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 15/02/2013
Reg. gen. 4121 - Reg. part. 249
Quota: 1/1
Importo: € 2.120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.060.000,00
Rogante: Notaio Fossati Carlo Saverio di Magenta
Data: 12/02/2013
N° repertorio: 10765/2438

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 08/11/2021
Reg. gen. 21722 - Reg. part. 17183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario del 13/12/2023 Tribunale di Marsala**
Trascritto a Trapani il 22/01/2024
Reg. gen. 1415 - Reg. part. 1175
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Trapani il 24/07/2023
Reg. gen. 15580 - Reg. part. 1813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si producono le ispezioni ipotecarie AGGIORNATE ai Pubblici Registri Immobiliari di Trapani:

All_14_ispezione_RR_II_fabbricati_fg_74_plla_971;
All_15_Nota_trascr_RR_II_1415-1175_del_22_01_2024;
All_16_ispezione_RR_II_terreni_fg_74_plla_970;
All_17_ispezione_RR_II_fabbricati_fg_74_plla_971_sub1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

- CRONISTORIA LEGITTIMITA' EDILIZIA FABBRICATO -

- 30.12.1978 Concessione edilizia n. 92/78 per Costruzione magazzino deposito attrezzi agricoli;
- 09.03.1999 Atto di acquisto del 9.3.1999 (rep. 21384 ai rogiti del Notaio Bandini) da parte del debitore Ranno di fabbricato urbano composto da camera con alcova e camerino, altro vano con camerino, vano con bagno, cucina, camera e due magazzini con accessi esterni con annesso terreno pertinenziale di 598 mq. In NCEU il fabbricato è censito al foglio 74 p.lla 971 cat. A/3 e il terreno al foglio 74 p.lla 970 (ex 28/a) giusta denuncia del 10-12-1998.

Il venditore Franco Giuseppe dichiara che l'immobile l'ha avuto donato dal padre nel 1951, di averlo ampliato in parte prima del 1967 ad eccezione del magazzino avvenuta con Licenza Edilizia 92/78 del 30/12/1978;

- 1984 Permesso d'uso n. 173/84 SOLO MAGAZZINO deposito attrezzi agricoli di 16 mq;
- 23.06.2000 Autorizzazione edilizia lavori di adeguamento igienico sanitario, cambio di destinazione d'uso di un magazzino, sistemazione esterna e realizzazione di una piscina, di un fabbricato esistente censito sul f.m. 74 p.lle 970 e 971;

- 27.04.2001 Ordine sospensione lavori di cui alla nota prot. 2948 del 27.04.2001 della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani;

- 13.06.2001 Domanda di nuovo Nulla Osta alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani;

- 16.01.2003 Nulla Osta in sanatoria della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani;

- 10.12.2004 Domanda di sanatoria 953 (Legge 326/2003) prot. 26954 del 10.12.2004 realizzazione di giardino arabo, parte di muro di recinzione e posto auto coperto con cannizze;

- 10.12.2004 Domanda di sanatoria 953 bis (Legge 326/2003) trasformazione d'uso di una cisterna interrata esistente in magazzino con annesso w.c. parimenti completamente interrato, il tutto pertinenziale a fabbricato distinto sul f.m. 74 p.lla 971;

- 12.06.2012 Richiesta integrazione documenti condono L. 326/03 del Responsabile del VI Settore Comune di Pantelleria il quale ha sollecitato l'integrazione della seguente documentazione:

- doc. completa di accatastamento;

- 4 copie eleb. grafici e tecnici;

- istanza al dirigente sanitario;

- dichiarazione tecnico abilitato che attesti possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento antisismico dell'edificio oggetto di condono (art. 32 co. 27 lett. b) Legge 326/03);

- N.O. enti di tutela gravanti sul sito interessato dai lavori;

- atti comprovanti la regolarità del fabbricato esistente.

AD OGGI LA PREDETTA RICHIESTA DEL COMUNE DI PANTELLERIA RISULTA INEVASA.

IL SOTTOSCRITTO ESPERTO NOMINATO,

vista la predetta comunicazione prot. 11775 del 12/06/2012 "richiesta integrazione documenti", rileva che a seguito della sentenza 252/2022 della Corte Costituzionale con cui è stata dichiarata l'illegittimità dell'art.1 comma 1 della L.R. n° 19/2021 (Sicilia) non è più possibile poter ottenere il condono edilizio su immobili realizzati in aree vincolate, come nel caso di specie, inerenti agli abusi che costituiscono incremento di volumi.

Pertanto, avendo acquisito informazioni presso il Settore VI - Edilizia Privata del Comune di Pantelleria, una soluzione ai fini della regolarizzazione potrebbe essere quella di convertire e adeguare detti locali come segue: a) la cisterna (oggi locale di deposito di piano cantinato) potrebbe essere rispristinata a tale uso e dunque dovrebbe essere murata e munita di botola superiore, ciò previa rimozione degli impianti e previo trattamento impermeabilizzante (a tenuta stagna) del pavimento e delle pareti; b) il w.c. ed il corridoio, che conducono al piano cantinato, potrebbero essere convertiti in volumi tecnici per l'alloggiamento di elettropompe per la predetta cisterna interrata, oppure per eventuali nuovi impianti tecnologici tipo batterie ed inverter per impianto fotovoltaico o pompe di calore, come peraltro previsto dall'art. 74 delle Norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Pantelleria.

Ovviamente l'esecuzione di dette opere di adeguamento di cui ai superiori punti sub a) e sub b), qualora fattibili, dovranno essere preventivamente autorizzate da tutti gli enti preposti.

Per quanto riguarda le tettoie, si precisa: a) che negli elaborati grafici a corredo delle autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani e del Comune di Pantelleria (prot. 16049 U.T. 8096 del 23.06.2000, v.all.4), nello stato di progetto già risultavano delle tettoie a cannizzato (cannizzato piscina, cannizzato pranzo, cannizzato parcheggio); b) che nello stato di fatto, solamente la tettoia a cannizzato della piscina è stata realizzata conformemente al progetto, mentre le altre sono state realizzate in difformità in quanto presentano forme e superficie diverse, inoltre è stata realizzata anche un'altra tettoia a cannizzato che non risulta indicata nei predetti elaborati grafici.

Ciò precisato, le predette tettoie, potrebbero essere regolarizzate (previa approvazione di tutti gli enti preposti) ai sensi della L.R. n.4/2003 art.20.

Si produce tabella cronistoria legittimità edilizia fabbricato staggito (v.all.21)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Zighidi, piano T-S1-1°
Villino residenziale sito in Pantelleria, località Zighidi civ. 60, su di un lotto di terreno della superficie catastale di circa 1087 metri quadri (compreso il suolo sotto fabbriche), costituito al piano terra da sei vani compresa la cucina, due servizi igienici, una veranda (in parte scoperta ed in parte coperta da regolarizzare), un ripostiglio/lavanderia sul retro, una piscina interrata con locale tecnico e tettoia con cannizzato, oltre a due locali abusivi da regolarizzare (w.c. e attiguo disimpegno che conduce al piano cantinato) un locale di sgombero abusivo (ex cisterna da regolarizzare) al piano cantinato, una seconda tettoia con cannizzato per il parcheggio ed una terza tettoia con cannizzato (entrambi da regolarizzare), una antica cisterna in muratura seminterrata, un piccolo ripostiglio (h=1,30 m) di piano primo (da regolarizzare), oltre area libera sistemata in parte a pavimentazione esterna in lastricato di pietra, terrazze in tufo pantesco e a giardino (v.all.2 di 84 foto). L'area in cui è ubicato l'immobile si trova ad una quota di circa 320 metri sul livello del mare ed occupa una porzione di territorio che si sviluppa su un ampio versante che degrada verso il mare. L'immobile staggito in linea d'aria è distante circa 650 metri dal centro abitato di Scauri; in detto centro esistono aree a parcheggio, supermercato, farmacia, porticciolo turistico ed altri servizi in generale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 971, Qualità ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970) al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 971, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 915.192,00
È stato adottato il metodo di stima sintetica per comparazione di immobili simili della zona, o di zone similari, comparandone il parametro dei valori noti di €/mq per superficie lorda. Tali valori, sono stati acquisiti dalla banca dati Agenzia Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), nonché da precedente valutazione di stima depositata presso questo Tribunale nella procedura esecutiva rge 130/2019 definita. Detti valori sono stati adeguati al compendio immobiliare pignorato e ciò tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, soprattutto del suo stato conservativo, operando le opportune aggiunte e/o detrazioni rispetto ai valori unitari di riferimento assunti. Riguardo l'Isola di Pantelleria, la banca dati Osservatorio Immobiliare Catastale (OMI) Agenzia delle Entrate della Provincia di Trapani, per l'anno 2023 (2° semestre) e per le fasce Suburbane (v.all_18), in cui la tipologia prevalente riguarda le Ville e Villini, zona Sud-Ovest dell'isola, a cui si avvicina sia per tipologia e sia per la posizione il compendio immobiliare pignorato, ha registrato, per immobili nello stato conservativo normale: Ville e Villini, valore di mercato (€/mq) per superficie lorda min-max 2150-3200; Ville e Villini, valore di locazione mensile (€/mq) per superficie netta min-max 6,8-9,5. Dal che, ai fini della presente stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito, si è ritenuto congruo assumere i seguenti valori: 1) Ville e Villini valore unitario di €/mq 2.400,00 per superficie lorda; 2) Ville e Villini valore locazione mensile di €/mq 7,00 per superficie netta.
Per quanto riguarda il valore dell'eventuale canone di locazione dell'immobile, lo scrivente fa rilevare che tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile staggito, al momento potrebbe essere locato soltanto la parte residenziale del villino e la veranda (coperta e scoperta) antistante la facciata principale in quanto la zona piscina e la zona esterna prima necessiterebbero di opere di manutenzione. Ciò precisato:
Sup. netta del villino mq 115,00

Sup. convenzionale veranda mq 10,63
 Sup. convenzionale veranda mq 12,09
 In tutto sup. 137,73 x €/mq 7,00 = 964,00 euro mensili in cifra tonda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pantelleria (TP) - Contrada Zighidi, piano T-S1-1°	381,33 mq	2.400,00 €/mq	€ 915.192,00	100,00%	€ 915.192,00
				Valore di stima:	€ 915.192,00

Valore di stima: € 915.192,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione in generale	8,00	%
Oneri e costi di regolarizzazione urbanistica presumibili	10697,84	€
Oneri e costi per regolarizzazione, mediante il ripristino, della ex cisterna e impermeabilizzazione della stessa	5000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 689.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 31/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Dott. Perito Edile Ciulla Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - autorizzazione edilizia prot. 16049-2000
- ✓ N° 5 Altri allegati - Nulla_Osta_Ispettorato_Rip_Foreste
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nulla_Osta_Soprintendenza_1818-02
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domande_sanatoria_Legge_326_03
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura_terreni_fg_74_plla_970_soppressa
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura_fabbricati_fg_74_plla_971_soppressa
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura_fabbricati_fg_74_plla_971_sub_1_attuale
- ✓ N° 11 Altri allegati - visura_terreni_fg_74_plla_971_ente_urbano_attuale
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12_Mappa_catastale_fg_74_plla_971(ex 970-971)_attuale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria_catastale_aggiornata_ed_attuale
- ✓ N° 14 Altri allegati - ispezione_RR_II_fabbricati_fg_74_plla_971
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota_trascr_RR_II_1415-1175_del_22_01_2024
- ✓ N° 16 Altri allegati - ispezione_RR_II_terreni_fg_74_plla_970 (Aggiornamento al 27/07/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ispezione_RR_II_fabbricati_fg_74_plla_971_sub1 (Aggiornamento al 27/07/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Agenzia Entrate_interrogazione_OMI
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto_di_aggiornamento_Tipo_mappale (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Atto_di_aggiornamento_Docfa (Aggiornamento al 14/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Zighidì, piano T-S1-1°
Villino residenziale sito in Pantelleria, località Zighidì civ. 60, su di un lotto di terreno della superficie catastale di circa 1087 metri quadri (compreso il suolo sotto fabbriche), costituito al piano terra da sei vani compresa la cucina, due servizi igienici, una veranda (in parte scoperta ed in parte coperta da regolarizzare), un ripostiglio/lavanderia sul retro, una piscina interrata con locale tecnico e tettoia con cannizzato, oltre a due locali abusivi da regolarizzare (w.c. e attiguo disimpegno che conduce al piano cantinato) un locale di sgombero abusivo (ex cisterna da regolarizzare) al piano cantinato, una seconda tettoia con cannizzato per il parcheggio ed una terza tettoia con cannizzato (entrambi da regolarizzare), una antica cisterna in muratura seminterrata, un piccolo ripostiglio (h=1,30 m) di piano primo (da regolarizzare), oltre area libera sistemata in parte a pavimentazione esterna in lastricato di pietra, terrazze in tufo pantesco e a giardino (v.all.2 di 84 foto). L'area in cui è ubicato l'immobile si trova ad una quota di circa 320 metri sul livello del mare ed occupa una porzione di territorio che si sviluppa su un ampio versante che degrada verso il mare. L'immobile staggito in linea d'aria è distante circa 650 metri dal centro abitato di Scauri; in detto centro esistono aree a parcheggio, supermercato, farmacia, porticciolo turistico ed altri servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 971, Qualità ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970) al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 971, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 689.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 689.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - Contrada Zighidi, piano T-S1-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 971, Qualità ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 971, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	381,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile staggito non è stato abitato negli ultimi cinque anni e in questo periodo non sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione. Inoltre, mancando la corrente elettrica non ha funzionato l'impianto di condizionamento del piano semicantinato (abusivo) per cui si ritiene che le macchie di efflorescenza alle pareti siano la conseguenza di ciò. Ad ogni modo, l'immobile nel suo complesso ed in particolare nella parte residenziale può ritenersi "quasi" in normale stato conservativo, mentre per quanto riguarda la piscina e le sistemazioni esterne necessitano di manutenzione. Si produce rilievo fotografico delle operazioni peritali del 22-05-2024 (v.all.2)		
Descrizione:	Villino residenziale sito in Pantelleria, località Zighidi civ. 60, su di un lotto di terreno della superficie catastale di circa 1087 metri quadri (compreso il suolo sotto fabbriche), costituito al piano terra da sei vani compresa la cucina, due servizi igienici, una veranda (in parte scoperta ed in parte coperta da regolarizzare), un ripostiglio/lavanderia sul retro, una piscina interrata con locale tecnico e tettoia con cannizzato, oltre a due locali abusivi da regolarizzare (w.c. e attiguo disimpegno che conduce al piano cantinato) un locale di sgombero abusivo (ex cisterna da regolarizzare) al piano cantinato, una seconda tettoia con cannizzato per il parcheggio ed una terza tettoia con cannizzato (entrambi da regolarizzare), una antica cisterna in muratura seminterrata, un piccolo ripostiglio (h=1,30 m) di piano primo (da regolarizzare), oltre area libera sistemata in parte a pavimentazione esterna in lastricato di pietra, terrazze in tufo pantesco e a giardino (v.all.2 di 84 foto). L'area in cui è ubicato l'immobile si trova ad una quota di circa 320 metri sul livello del mare ed occupa una porzione di territorio che si sviluppa su un ampio versante che degrada verso il mare. L'immobile staggito in linea d'aria è distante circa 650 metri dal centro abitato di Scauri; in detto centro esistono aree a parcheggio, supermercato, farmacia, porticciolo turistico ed altri servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 15/02/2013
Reg. gen. 4121 - Reg. part. 249
Quota: 1/1
Importo: € 2.120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.060.000,00
Rogante: Notaio Fossati Carlo Saverio di Magenta
Data: 12/02/2013
N° repertorio: 10765/2438

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 08/11/2021
Reg. gen. 21722 - Reg. part. 17183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario del 13/12/2023 Tribunale di Marsala**
Trascritto a Trapani il 22/01/2024
Reg. gen. 1415 - Reg. part. 1175
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente