

**Lorenzo Parisi**

CN = Parisi Lorenzo  
O = Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Trapani  
C = IT

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale:*

*Nato a R*

contro

*Codice fiscale:*

*Nata a*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 206.518,00</b> .....	11



## INCARICO

---

In data 06/03/2024, il sottoscritto Ing. Parisi Lorenzo, con studio in Via Capitolo, 41 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email parisilorenzo1@tiscali.it, PEC lorenzo.parisi@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Karebi

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Pantelleria nella c/da karebi ed è contraddistinto al NCEU con il FM 86 PP0256 sub 1. Vi si accede tramite una stradella che immette in un parcheggio adiacente il fabbricato. Trattasi di un classico " dammuso " di pantelleria. L'interno è rinzaffato allo stato grezzo mentre l'esterno è rifinito con conci di tufo lavico a vista. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica così come pure le pareti dei bagni. L'immobile, come risulta dall'atto di donazione e da informazioni da me assunte presso i confinanti, è stato costruito prima del 1967 e, quindi, non necessita di atti autorizzativi. L'impianto elettrico è passato sotto traccia e l'impianto idrico è costituito da una grossa cisterna che si riempie nel periodo invernale tramite l'acqua piovana che dal soffitto confluisce nella detta cisterna. Poi un'autoclave provvede alla distribuzione,

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Fabbricato civile ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Karebi

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art.567 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---



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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nata

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con viottolo pedonale e con le restanti particelle della stessa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativa	98,56 mq	182,28 mq	0,9	164,05 mq	3,50 m	terra
Locale di deposito	10,91 mq	13,61 mq	0,5	6,80 mq	2,40 m	Terra
Cisterna	37,74 mq	37,74 mq	0,3	11,32 mq	0,00 m	Interrato
Terreno agricolo	42,62 mq	42,62 mq	0,2	8,52 mq	0,00 m	
Veranda incannucciata	48,48 mq	48,48 mq	0,3	14,54 mq	3,20 m	Terra
Giardino	280,85 mq	280,85 mq	0,2	56,17 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>261,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>261,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2010 al 18/01/2015		Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 256, Sub. 1 Categoria A7



		Cl.5, Cons. 10,5 Superficie catastale 174,00 mq Rendita € 1.491,27 Piano TERRA Graffato si
Dal 19/01/2015 al 10/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 256, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 174,00 mq Rendita € 1.491,27 Piano TERRA Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	256	1		A7	5	vani 10.5	174 mq	1491,27 €	terra	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è da diversi anni disabitato e pertanto occorrono dei lavori di ripristino come tinteggiatura e controllo dell'impianto elettrico (adeguamento alle nuove normative) ed idrico.

### PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un tipico dammuso di Pantelleria allo stato grezzo con terreno circostante, veranda incannucciata e cisterna per la raccolta delle acque piovane. Il prospetto del fabbricato prospicia a Nord. La struttura portante



risulta essere in muratura di pietrame con i prospetti rifiniti con pietra lavica squadrata. La copertura risulta essere quella dei classici dammusi con volte in muratura atte a raccogliere l'acqua piovana ed inviarla nella cisterna di accumulo. L'immobile risulta indiscreto stato di conservazione e comunque necessita di una tinteggiatura generale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1987 al 18/01/2015	nato a e l 7 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio S	2		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani		16036	12846
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/01/2015 al 10/06/2024	residente in c  Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio i		10018	5599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani		1648	1364
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Latina		823	1T	

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.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta avere certificato di agibilità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Gli impianti idrico ed elettrico hanno bisogno di essere adeguati alle vigenti normative. Si prevede, da conteggi da me effettuati, una spesa complessiva di £ 5.000,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Karebi  
L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Pantelleria nella c/da karebi ed è contraddistinto al NCEU con il FM 86 PP0256 sub 1. Vi si accede tramite una stradella che immette in un parcheggio adiacente il fabbricato. Trattasi di un classico " dammuso " di pantelleria. L'interno è rinzaffato allo stato grezzo mentre l'esterno è rifinito con conci di tufo lavico a vista. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica così come pure le pareti dei bagni. L'immobile, come risulta dall'atto di donazione e da informazioni da me assunte presso i confinanti, è stato costruito prima del 1967 e, quindi, non necessita di atti autorizzativi. L'impianto elettrico è passato sotto traccia e l'impianto idrico è costituito da una grossa cisterna che si riempie nel periodo invernale tramite l'acqua piovana che dal soffitto confluisce nella detta cisterna. Poi un'autoclave provvede alla distribuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 256, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 292.768,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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 si è posto particolare attenzione alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Infine si è preso in esame la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate di Trapani dove, per Pantelleria e per la zona dove è posizionato l'immobile (microzona catastale n. 2) e per il primo semestre 2024, per abitazioni civili da un valore di mercato che va da un minimo di € 1.400 ad un massimo di € 2.000 al mq. Considerando la vetustà dell'immobile (oltre 60 anni) e le sue condizioni (interni rifiniti al grezzo con rinzafo) si ritiene equo partire dal prezzo più basso (€ 1.400) riducendolo del 20% e cioè € 1.120/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pantelleria (TP) - Contrada Karebi	261,40 mq	1.120,00 €/mq	€ 292.768,00	100,00%	€ 292.768,00
				Valore di stima:	€ 292.768,00

Valore di stima: € 292.768,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€
Accesso soltanto pedonale	30000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15%	43915,00	€
Altro differenza oneri tributari tra prezzo pieno (292.768-5.000-30.000-43.915=213.853*9%) e prezzo con valori catastali (187.900*9%)	2335,00	€

**Valore finale di stima: € 206.518,00**

Per adeguare l'immobile alla vigente normativa si prevede di adeguare gli impianti e la tinteggiatura dei vani interni per una spesa complessiva di € 10.000,00.

Inoltre si deprezza l'immobile di € 30.000,00 poiché è soltanto accessibile da un viottolo pedonale. Si applica un ulteriore deprezzamento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Ulteriore deprezzamento di 2.335€ per differenza oneri tributari tra prezzo pieno e prezzo con valori catastali.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



L'accesso all'immobile non può avvenire dalla strada principale che porta ad un posteggio di proprietà dell'esecutata poichè le particelle su cui insistono la stradella di accesso e il posteggio non sono pignorate. L'accesso avviene esclusivamente da un viottolo pedonale. Non risulta esserci il certificato di agibilità dell'immobile.

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.

Mazara del Vallo, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Parisi Lorenzo

Firmato digitalmente da

**Lorenzo Parisi**

CN = Parisi Lorenzo  
O = Ordine degli  
Ingegneri della  
Provincia di Trapani  
C = IT



---

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

---

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Karebi  
L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Pantelleria nella c/da karebi ed è contraddistinto al NCEU con il FM 86 PP0256 sub 1. Vi si accede tramite una stradella che immette in un parcheggio adiacente il fabbricato. Trattasi di un classico " dammuso " di pantelleria. L'interno è rinzaffato allo stato grezzo mentre l'esterno è rifinito con conci di tufo lavico a vista. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica così come pure le pareti dei bagni. L'immobile, come risulta dall'atto di donazione e da informazioni da me assunte presso i confinanti, è stato costruito prima del 1967 e, quindi, non necessita di atti autorizzativi. L'impianto elettrico è passato sotto traccia e l'impianto idrico è costituito da una grossa cisterna che si riempie nel periodo invernale tramite l'acqua piovana che dal soffitto confluisce nella detta cisterna. Poi un'autoclave provvede alla distribuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 256, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 206.518,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.518,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pantelleria (TP) - Contrada Karebi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 256, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	261,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è da diversi anni disabitato e pertanto occorrono dei lavori di ripristino come tinteggiatura e controllo dell'impianto elettrico (adeguamento alle nuove normative) ed idrico.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Pantelleria nella c/da karebi ed è contraddistinto al NCEU con il FM 86 PP0256 sub 1. Vi si accede tramite una stradella che immette in un parcheggio adiacente il fabbricato. Trattasi di un classico "dammuso" di pantelleria. L'interno è rinzaffato allo stato grezzo mentre l'esterno è rifinito con conci di tufo lavico a vista. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica così come pure le pareti dei bagni. L'immobile, come risulta dall'atto di donazione e da informazioni da me assunte presso i confinanti, è stato costruito prima del 1967 e, quindi, non necessita di atti autorizzativi. L'impianto elettrico è passato sotto traccia e l'impianto idrico è costituito da una grossa cisterna che si riempie nel periodo invernale tramite l'acqua piovana che dal soffitto confluisce nella detta cisterna. Poi un'autoclave provvede alla distribuzione,		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



