

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA MUEGGEN SIDORI

Piena proprietà di un deposito allo stato di rudere, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, con annesso terreno in parte coltivato a vigneto.

La zona nella quale insiste il complesso immobiliare è in agro del territorio di Pantelleria, priva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. È scarsamente edificata, le tipologie costruttive presenti sono del tipo a “dammuso” isolato, la destinazione d'uso prevalente è residenziale ed agricola. Nel vigente Piano Regolatore Generale la zona territoriale omogenea, nella quale insiste il complesso immobiliare oggetto di stima, è “E1b” destinato ad “attività agricola, a pascolo e improduttiva”, è fuori dalla perimetrazione dei centri abitati (L. 765/1967), mentre ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, paesaggistico, vincolo aeroportuale. Le particelle 118 e 223 per circa il 77% ricadono in zona "H3" con vincolo di inedificabilità.

Le particelle catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 658, 232, 233, 509 e 118 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 53 e centiare 10 (in mq. 5.310).

DESCRIZIONE

Trattasi di due lotti di terreno, quello di maggiore estensione (partt. 658, 232, 233, 509) ha una superficie catastale di mq. 4.560 sul quale insiste il rudere è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco; l'altro (part. 118 della superficie catastale di mq. 750 ha forma pressochè rettangolare e trovasi a circa 250 metri, in linea d'aria, in direzione nord-est.

La superficie occupata dal deposito (diruto) è di circa mq. 98,20 oltre ad una cisterna seminterrata per la raccolta delle acque piovane (anch'essa in pessime condizioni).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori

TITOLARITÀ

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

- Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: 04738480963
- Via Salvioni Fratelli n. 6
- 20154 - Milano (MI)

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

- Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

il lotto oggetto di stima confina a:

- nord con i mappali 229, 674, con la strada pubblica, con il successivo lotto 2, con i mappali 731, 421 e 183;
- est con il successivo lotto 2, e con i mappali 731, 270, 479 e 480;
- sud con il successivo lotto 4, con i mappali 267, 479;
- ovest con la strada pubblica e con il mappale 674.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
dammuso principale	143,75 mq	240,70 mq	1,00	240,70 mq	0,00 m	terra
veranda coperta (cucina)	59,00 mq	69,00 mq	0,12	8,28 mq	0,00 m	terra
pergolato (cucina)	12,20 mq	15,00 mq	0,10	1,50 mq	0,00 m	terra
terrazza	87,00 mq	90,00 mq	0,08	7,20 mq	0,00 m	terra
pergolato (ducchena)	23,00 mq	26,00 mq	0,10	2,60 mq	0,00 m	terra

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del vigente strumento urbanistico, ed in particolare del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pantelleria in data 07/11/2019, si ha che la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata come di seguito:

per 100% in "zona V1497_39"

per 100% in "zona SIC_ZPS1"

per 100% in "zona E1b"

per 100% in "zona PTPT_MA:31"

per 100% in "zona V_AEREO"

per maggiori dettagli si rimanda al citato certificato che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nell'atto di acquisto degli immobili, rogato in notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 24/10/2006, è riportato che "la costruzione relativa al fabbricato rurale in contratto è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori."

Successivamente, in data 11/12/2017, veniva effettuata al Catasto una variazione finalizzata all'inserimento in planimetria dell'alcova. Tale pratica non trova, però, riscontro presso gli uffici tecnici comunali (ampliamento unità immobiliare), pertanto l'alcova è abusiva e non sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data di stipula del rogito di compravendita il fabbricato rurale era identificato con il mappale 264, successivamente, in data 11/12/2017, è stata presentata una variazione catastale che ha portato alla costituzione della 753 (ampliamento alcova).

L'immobile non ha il certificato di abitabilità/agibilità.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori

TITOLARITÀ

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

- Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: 04738480963

- Via Salvioni Fratelli n. 6
- 20154 - Milano (MI)

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

- Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

il lotto principale confina a:

- nord con la strada pubblica;
- est con la strada pubblica e con il mappale 410;
- sud con i mappali 410, 235, 782 e 456;
- ovest con i mappali 235, e 456.

La particella 118 confina a:

- nord-ovest con il mappale 116;
- nord-est con il mappale 117;
- sud con il mappale 121;
- sud-ovest con il mappale 119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito - rudere	51,00 mq	98,20 mq	1,00	98,20 mq	0,00 m	terra
terreno a vigneto	1540,00 mq	1540,00 mq	0,01	21,56 mq	0,00 m	terra
terreno incolto	3671,80 mq	3671,80 mq	0,01	22,03 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				141,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,79 mq		

La superficie lorda, utilizzata ai fini della stima, è stata ridotta rispetto a quella reale per l'eccessivo spessore dei muri perimetrali dei "dammusi".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1969 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 233 Qualità Seminativo CL2 Superficie (ha are ca) 890 Reddito dominicale € 2,53 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/08/1977 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l.	Catasto Terreni

	Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Fg. 50, Part. 232 Qualità Vigneto CL.4 Superficie (ha are ca) 1540 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 5,57
Dal 02/08/1977 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 118 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 750 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,58
Dal 13/03/2007 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 509 Qualità Vigneto CL.2 Superficie (ha are ca) 930 Reddito dominicale € 8,41 Reddito agrario € 4,08
Dal 09/11/2015 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 658 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 12
Dal 09/11/2015 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 658 Categoria C2 CL.9, Cons. 55 Superficie catastale 193 mq Rendita € 249,97 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	50	658			C2	9	55	193 mq	249,97 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	233				Seminativo	2	890 mq	2,53 €	0,69 €		
50	118				Seminativo	3	750 mq	1,36 €	0,58 €		
50	232				Vigneto	4	1540 mq	5,97 €	5,57 €		
50	509				Vigneto	2	930 mq	8,41 €	4,08 €		
50	658				ente urbano		12 mq				

Corrispondenza catastale

note relative agli immobili censiti al catasto Terreni:

le varietà di coltura riportate in visura relativamente alle particelle 233, 118, 509 non sono corrispondenti a quella rilevate sui luoghi.

PRECISAZIONI

L'attività espletata dallo scrivente può così essere riassunta:

- contatti con il Curatore Fallimentare, Dott. V. Marzuillo;
- accettazione incarico;
- disamina degli atti del procedimento;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima;
- accesso presso gli Uffici del Catasto di Trapani, per l'acquisizione della documentazione catastale (planimetrie catastali, mappe catastali, ecc.);
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria per ricerca/rilascio di pratiche edilizie;
- accesso presso Agenzia Entrate di Trapani per acquisizione titoli di proprietà;
- indagini e ricerche di mercato presso notai ed agenzie immobiliari della zona;
- redazione della consulenza tecnica, rilievo grafico degli immobili e predisposizione degli allegati;
- deposito della perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato versa in pessime condizioni (rudere), mentre, ad eccezione del vigneto, i restanti terreni versano in stato di abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il rudere era ad una elevazione fuori terra.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: muratura di pietra informe locale - condizioni: pessime;

Solai: crollati - condizioni: pessime;

L'unità immobiliare in oggetto è priva di qualsiasi rifinitura interna e di impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2018
- Scadenza contratto: 01/03/2022

Il contratto ha ad oggetto il fabbricato ed è a favore della

Il contratto in essere è di "comodato ad uso gratuito", con il quale "la comodataria si impegna ed obbliga ad effettuare il servizio di manutenzione ordinaria finalizzata al mantenimento dello stato conservativo degli stessi" (art. 5).

In data 26/06/2020 la ha richiesto la risoluzione anticipata con decorrenza 31/12/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 05/05/2005		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Bandini di Pantelleria	22/12/1990	9703	3078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio Registro di Pantelleria	11/01/1991	2480	2164	
Dal 09/08/1997 al 05/05/2005		dichiarazione di successione a Errera Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio Registro di Pantelleria	09/02/1998	12	142	
Dal 28/12/2002 al 06/07/2005		dichiarazione di successione a Errera Giuseppa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/12/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio Registro di Trapani	05/04/2005	295	333	
Dal 23/09/2004 al 01/03/2005		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Bandini di Pantelleria	23/09/2004	27560	8774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Agenzia delle Entrate di Trapani	14/10/2004	4259	serie 1T	

Dal 01/03/2005	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P. IVA 04738480963), piena proprietà per 100/100 della particella 658. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	01/03/2005	210758	19080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	19/03/2005	8964	6046
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Milano IV	16/03/2005	3794	serie 1T		
Dal 05/05/2005	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P. IVA 04738480963), piena proprietà per 100/100 della particella 233. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	05/05/2005	211232	19305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/05/2005	16122	10619
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/05/2005	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P. IVA 04738480963), piena proprietà per 100/100 della particella 509. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	05/05/2005	211232	19305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/05/2005	16121	10618
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Milano IV	12/05/2005	6937	serie 1T		
Dal 06/07/2005	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P. IVA 04738480963), piena proprietà per 100/100 delle particelle 118 e 232. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	06/07/2005	211753	19586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/07/2005	23632	15146
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Milano IV	14/07/2005	10901	serie 1T		

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del vigente strumento urbanistico, ed in particolare del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pantelleria in data 07/11/2019, si ha che la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto di stima è classificata come di seguito:

per 100% in "zona V1497_39"

per 100% in "zona SIC_ZPS1"

per 100% in "zona E1b"

per 100% in "zona PTPT_MA:31"

per 100% in "zona V_AEREO".

mentre per le particelle 118 e 233 oltre alla classificazione sopra riportata si ha anche:

per 77% in "zona H3"

per maggiori dettagli si rimanda al citato certificato che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di acquisto degli immobili, rogato in notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 01/03/2005, è riportato che "la costruzione relativa all'unità immobiliare in contratto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile non ha il certificato di abitabilità/agibilità.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di un deposito allo stato di rudere, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, con annesso terreno in parte coltivato a vigneto. La zona nella quale insiste il complesso immobiliare è in agro del territorio di Pantelleria, priva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. È scarsamente edificata, le tipologie costruttive presenti sono del tipo a "dammuso" isolato, la destinazione d'uso prevalente è residenziale ed agricola. Nel vigente Piano Regolatore Generale la zona territoriale omogenea, nella quale insiste il complesso immobiliare oggetto di stima, è "E1b" destinato ad "attività agricola, a pascolo e improduttiva", è fuori dalla perimetrazione dei centri abitati (L. 765/1967), mentre ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, paesaggistico, vincolo aeroportuale. Le particelle 118 e 223 per circa il 77% ricadono in zona "H3" con vincolo di inedificabilità. Le particelle catastali sulle quali

insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 658, 232, 233, 509 e 118 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 53 e centiare 10 (in mq. 5.310). DESCRIZIONE Trattasi di due lotti di terreno, quello di maggiore estensione (partt. 658, 232, 233, 509) ha una superficie catastale di mq. 4.560 sul quale insiste il rudere è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco; l'altro (part. 118 della superficie catastale di mq. 750 ha forma pressochè rettangolare e trovasi a circa 250 metri, in linea d'aria, in direzione nord-est. La superficie occupata dal deposito (diruto) è di circa mq. 98,20 oltre ad una cisterna seminterrata per la raccolta delle acque piovane (anch'essa in pessime condizioni).

- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 233, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 232, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 509, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 658, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 658, Qualità ente urbano
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 134.700,50
- Metodo di stima: premesso che il valore di mercato, così come definito dalla Norma UNI 11612/2015 è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di stima si è scelto il Metodo sintetico o comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e l'immobile oggetto della presente stima. Questo è un metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili aventi caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, dimensioni, tipologia edilizia, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, contesto, ecc.) simili, cd. comparabili. Il procedimento sintetico consiste nell'adottare un prezzo unitario, che nel caso di specie sarà quello del metro quadrato, assumendo tale valore dal corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, che verrà quindi moltiplicato per la superficie convenzionale (o commerciale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Rudere Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori	141,79 mq	950,00 €/mq	€ 134.700,50	100,00%	€ 134.700,50
				Valore di stima:	€ 134.700,50

Valore di stima: € 134.700,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato (tiene conto della fase di discesa dei prezzi)	8,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	850,00	€
Arrotondamento	369,39	€

Valore finale di stima: € 102.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 22/08/2020

Il C.T.U.
Geom. Priolo Angelo