
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Priolo Angelo, nel Fallimento 580/2019 - Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione

SOMMARIO

<u>Incarico</u>	5
<u>Premessa</u>	5
<u>Descrizione</u>	5
<u>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori</u>	5
<u>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori</u>	6
<u>Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori</u>	7
<u>Bene N° 4 - Rudere ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori</u>	7
<u>Lotto 1</u>	8
<u>Titolarità</u>	8
<u>Confini</u>	8
<u>Consistenza</u>	8
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	9
<u>Dati Catastali</u>	10
<u>Precisazioni</u>	11
<u>Stato conservativo</u>	12
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	12
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	12
<u>Stato di occupazione</u>	13
<u>Provenienze Ventennali</u>	13
<u>Normativa urbanistica</u>	15
<u>Regolarità edilizia</u>	15
<u>Lotto 2</u>	16
<u>Titolarità</u>	16
<u>Confini</u>	16
<u>Consistenza</u>	16
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	17
<u>Dati Catastali</u>	17
<u>Precisazioni</u>	18
<u>Stato conservativo</u>	18
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	18
<u>Stato di occupazione</u>	19
<u>Provenienze Ventennali</u>	19
<u>Normativa urbanistica</u>	20
<u>Regolarità edilizia</u>	21
<u>Lotto 3</u>	21
<u>Titolarità</u>	21
<u>Confini</u>	21

Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Lotto 4.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Stato conservativo.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1.....	33
Lotto 2.....	35
Lotto 3.....	37
Lotto 4.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1.....	40
Lotto 2.....	41
Lotto 3.....	42
Lotto 4.....	42
Schema riassuntivo Fallimento 580/2019 - Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. in liquidazione.....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.300.000,00.....	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 195.000,00.....	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 166.000,00.....	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 102.500,00.....	46

INCARICO

In data 04/11/2019, il sottoscritto Geom. Priolo Angelo, con studio in Via Volturmo, 12 - 91025 - Marsala (TP), email studiopriolo@gmail.com, PEC angelo.priolo@geopec.it, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori (Coord. Geografiche: La 36.793529°; Lo 12.019131°)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori (Coord. Geografiche: La 36.793723°; Lo 12.019737°)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori (Coord. Geografiche: 3) La 36.793083°; Lo 12.018763°)
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori (Coord. Geografiche: La 36.793665°; Lo 12.017605°)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA MUEGGEN SIDORI

Piena proprietà di un complesso immobiliare, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composto da fabbricato principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessi terrazze e verande, oltre due dammusi secondari, dotati di letto e servizi igienici e pergolati, oltre piscina e relativi locali di servizio, accessori, vialetti, camminamenti, cabina elettrica, corte esterna, e terreno coltivato a uliveto, frutteto, cappereto, ecc..

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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 672, 668, 669, 659, 754, 671, 660 e 269 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 80 e centiare 73 (in mq. 8.073).

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informi a secco.

Costituiscono il presente complesso immobiliare i seguenti manufatti:

1. dammuso principale, con la seguente distribuzione degli spazi interni (con riferimento alle allegate planimetrie): ingresso, soggiorno con alcova, bagno, riposto-interruttori, disimpegno, letto, disimpegno-soggiorno, letto, bagno, letto, bagno. Vi sono inoltre i seguenti accessori comunicanti: veranda coperta e pergolato a servizio della cucina, terrazza e pergolato (con seduta circolare). Il tutto

per una superficie netta calpestabile di circa mq. 143,75 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 181,20. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672;

2. dammuso 2°, così composto: soggiorno-letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 25,80 e pertinenza di superficie pari a mq. 17,13 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672;

3. dammuso 3°, così composto: soggiorno-ingr., letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 19,60 e pertinenza di superficie pari a mq. 9,95 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672;

4. piscina con relativa area di pertinenza, per complessivi mq. 130 circa, oltre ad un piccolo locale tecnico parzialmente interrato. L'area si sviluppa nell'estremità sud delle particelle 659 e 660;

5. locali servizi con spogliatoi, doccia e bagni, superficie calpestabile mq. 26,20 circa. Tali locali ricadono all'interno della particella catastale 672;

6. zona area attrezzata, costituita da un'area pavimentata con pietra informe locale che in parte è coperta da un pergolato, al di sotto del quale vi sono un forno a legna, due ampi piani di lavoro con lavandini e piano cottura. La superficie dell'intera area pavimentata è di mq. 108,25 mentre quella interessata dal pergolato è di mq. 62,25. Tale immobile ricade all'interno nella particella catastale 659;

7. campo da bocce, di forma rettangolare (circa m. 17 × m. 3) con il bordo in pietra locale squadrate e fondo in terra battuta. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 659;

Dalle indagini effettuate è emerso che il complesso immobiliare è privo di agibilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per la maggior parte dei quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti". Per i restanti abusi (diversa destinazione spazi interni dammuso principale, e cambio uso da magazzino a cucina con fusione), invece, non è stata avanzata istanza di regolarizzazione.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA MUEGGEN SIDORI

Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi", oltre un'ampia area basolata dotata di sedute in pietra, spesso muro in pietra (con nicchie per l'alloggiamento di impianti), e terreno.

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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 192 e 665 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 20 e centiare 76 (in mq. 2.076).

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco.

La villetta internamente ha la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno, bagno, letto. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 38,30 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 88,90.

Dalle indagini effettuate è emerso che l'immobile è privo di abitabilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per i quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti".

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

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PANTELLERIA (TP) - CONTRADA MUEGGEN SIDORI

Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi" e terreno 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 753, 262, 263, 252 e 253 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 56 e centiare 62 (in mq. 5.662).

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio, risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco ed è diviso dalla strada comunale.

La villetta internamente presenta la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno-alcova e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 30,71 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 25,20.

Dalle indagini effettuate è emerso che l'alcova (mq. 7,90 circa) è stata realizzata in assenza delle prescritte pratiche urbanistiche, pertanto risulta abusiva e non sanabile.

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

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

circolare)						
dammuso 2	25,80 mq	36,80 mq	0,75	27,60 mq	0,00 m	terra
pergolato	17,13 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	terra
dammuso 3	19,60 mq	31,40 mq	0,75	23,55 mq	0,00 m	terra
pergolato	9,95 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	terra
locali piscina (servizi)	26,20 mq	41,50 mq	0,50	20,75 mq	2,50 m	terra
piscina	23,00 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	0,00 m	terra
area pertinenza piscina	107,00 mq	107,00 mq	0,06	6,42 mq	0,00 m	terra
locale tecnico (sotto scala)	9,80 mq	11,00 mq	0,08	0,82 mq	1,95 m	interrato-terra
pergolato (area attrezzata-forno)	62,25 mq	62,25 mq	0,15	9,34 mq	0,00 m	terra
zona pavimentata (area attrezzata)	46,00 mq	46,00 mq	0,06	2,76 mq	0,00 m	terra
terreno di pertinenza	7251,27 mq	7251,27 mq	0,00	29,01 mq	0,00 m	terra
locale tecnico - cabina elettrica	9,35 mq	15,00 mq	0,13	1,95 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				400,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,28 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".

L'altezza interna non è stata indicata poichè variabile per singolo ambiente, caratteristica tipica dei "dammusi".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
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. 269 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 2,99
Dal 16/02/2004 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 660 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 275 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,99
Dal 16/02/2004 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 659 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1735 Reddito dominicale € 6,72 Reddito agrario € 6,27
Dal 26/04/2005 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 669

		Qualità Seminativo CL2 Superficie (ha are ca) 771 Reddito dominicale € 2,19 Reddito agrario € 0,60
Dal 26/04/2005 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. Con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 668 Qualità Seminativo CL2 Superficie (ha are ca) 150 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,12
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. 671 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 Superficie catastale 19 mq Rendita € 30,99 Piano T
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. 672, Sub. 2 Categoria A2 Cl.9, Cons. 11 Superficie catastale 302 mq Rendita € 1.022,58 Piano T
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. 672, Sub. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 25 Superficie catastale 41 mq Rendita € 96,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. con sede in Milano (C.F.04738480963)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 672 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 905
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. 671 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 35
Dal 14/11/2017 al 24/07/2020		Catasto Terreni Fg. 50, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3522 Reddito dominicale € 22,74 Reddito agrario € 14,55

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	672	3		C2	8	25	41 mq	96,84 €	T	
	50	671			C2	8	8	19 mq	30,99 €	T	
	50	672	2		A2	9	11	302 mq	1022,58 €	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	269				Vigneto	2	680 mq	6,15 €	2,99 €	
50	659				Vigneto	4	1735 mq	6,72 €	6,27 €	
50	660				Vigneto	4	275 mq	1,07 €	0,99 €	
50	668				Seminativo	2	150 mq	0,43 €	0,12 €	
50	669				Seminativo	2	771 mq	2,19 €	0,6 €	
50	672				ente urbano		905 mq			
50	671				ente urbano		35 mq			
50	754				Vigneto	3	3522 mq	22,74 €	14,55 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

note relative agli immobili censiti al catasto Terreni:

la particella 754 del foglio di mappa 50, seppure in Catasto non risulta essere intestata alla società fallita, è di proprietà di questa, infatti essa proviene dal frazionamento dell'originaria particella 227, presente nell'elenco delle particelle assegnate alla Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. nell'atto di scissione rogato, in notaio Giorgio Mantelli di Milano, in data 21/02/2005 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trapani in data 07/11/2005 ai nn.36037/23044.

Inoltre, le varietà di coltura riportate in visura relativamente alle particelle 659, 660, 668, 669, 754 non sono corrispondenti a quella rilevate sui luoghi.

note relative agli immobili censiti al catasto Fabbricati:

la particella 672/2 comprende il dammuso principale ed i due dammusi accessori, non sono rappresentate la veranda coperta, i pergolati e la terrazza; la particella 672/3 (destinazione magazzino) è di fatto fusa al dammuso principale con destinazione cucina-pranzo.

Nella particella 672 manca l'accatastamento del locale servizi piscina.

Nella particella 660 manca l'accatastamento della piscina e del locale tecnico sottoscala.

Costo stimato per la redazione delle variazioni catastali sopra indicate (Pregeo e DoCFa) € 4.650,00.

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

Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali. Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità. Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto rogato in not. Sergio Bandini di Pantelleria, in data 29/03/2004, è riportato: "... rimane esclusa dalla vendita l'intero indice di fabbricabilità fondiaria presente o futura dello spezzone di terreno venduto - part. 662 oggi fusa nella particella 672 -, che rimane nella disponibilità dell'alienante, o di suoi eredi o aventi causa, ... Viene costituita una reciproca servitù di cavidotto interrato per congiungere con la via pubblica, a seconda da dove giungerà la linea elettrica, o il restante fondo dell'alienante distinto dalla particella 661 (ex 221) - oggi 674 - attraversando il fondo della società acquirente distinto dalla particella 225 - oggi 669 -, ovvero viceversa per congiungere il fabbricato della società acquirente distinto dalla particella 224 - oggi 672 - attraversando il terreno dell'alienante distinto dalla particella 661 - oggi 674 -, entrambe dette servitù vengono concesse a titolo gratuito, e le spese per la realizzazione del cavidotto interrato verranno divise in parti eguali tra i due proprietari per il tratto di comune interesse, mentre saranno a carico per l'intero del proprietario del fondo dominante per il tratto di suo interesse esclusivo....".

nota: tra i segni "-" sono riportate delle note esplicative relative all'attuale indicazione delle particelle.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I dammusi sono tutti ad una elevazione, alcuni di essi hanno una o più pareti interrate. Per una maggiore descrizione degli immobili che compongono il lotto e degli ambienti interni si rimanda alle allegate planimetrie.

Le caratteristiche costruttive degli immobili sono le seguenti:

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: non ispezionabili, poiché internamente rifinite con intonaco del tipo civile ed esternamente con pietra locale informe "a faccia vista" - condizioni: buone;

Solai: non ispezionabili, sono per la maggior parte di tipologia "a volta" - condizioni: buone;

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente rifinita in tutte le sue parti:

Pareti interne: con intonaco civile - condizioni: sufficienti/buone;

Pavimentazione interna: realizzata in con piastrelle in gres porcellanato e cotto- condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti del servizio igienico con piastrelle in ceramica - condizioni: buone;

Infissi esterni: in legno e vetro alcuni sono dotati di scuri interni - condizioni: buone;

Infissi interni: rivestiti in metallo (rame) altri in legno tamburato - condizioni: buone;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;
 Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;
 Impianto di riscaldamento/climatizzazione: alcuni ambienti sono dotati di climatizzatore;
 Impianto acqua calda sanitaria: con scaldacqua elettrico;
 Area di pertinenza esterna esclusiva: sistemata a verde con camminamenti, vialetti, pergolati, terrazze e verande;
 Area di parcheggio esclusiva: lungo la strada con pergolato.

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Il contratto ha ad oggetto i fabbricati 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			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/09/1993 al 29/03/2004		notaio Giacomo Cavasino	01/09/1993	8770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani	08/09/1993	3150	
Dal 13/09/2002 al 29/03/2004		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Bandini di Pantelleria	13/09/2002	25470	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Ufficio Registro di Pantelleria	03/10/2002	3659
Dal 13/09/2002 al 31/01/2008		atto di donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio Sergio Bandini di Pantelleria	13/09/2002	25470
				7854
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/10/2002	20197
				16696
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Ufficio Registro di Pantelleria	03/10/2002	3659
				serie IV
Dal 29/03/2004 al 21/02/2005		compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio Sergio Bandini di Pantelleria	29/03/2004	26995
				8542
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani	20/04/2004	1625
				serie 1T
Dal 21/02/2005	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P.IVA 01555590171), piena proprietà per 100/100 delle particelle 662 (oggi 672), 660, 223 (oggi 668), 225 (oggi 669 e 671), 226 (oggi 672), 227 (oggi 754), 269, 224/1 (oggi 672), 224/2 (oggi 672). Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	atto di scissione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	21/02/2005	210656
				19030
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/11/2005	36037
				23044
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 31/01/2008	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P.IVA 01555590171), piena proprietà per 100/100 della particella 659. Codice Fiscale/P.IVA: 01555590171	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano	31/01/2008	88352
				15486
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità	14/02/2008	4000
				3074

		Immobiliare			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Milano I	08/02/2008	3860	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"

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

concessione edilizia in sanatoria n. 1504 del 28/07/2007, ai sensi della legge 326/2003;

concessione edilizia n. 52/06 del 28/07/2006, finalizzata ad "... eseguire i lavori di nuova costruzione di annesso agricolo, interventi sull'esistente residenziale quali modifiche terrazze, sostituzione infissi, rifacimento intonaci ecc. nonché realizzazione di opere esterne ... in Pantelleria nella località Sidori ...";

Successivamente, nel periodo compreso tra il 2011 ed il 2013, sono state eseguite, senza le prescritte autorizzazioni, delle opere per le quali è stata avanzata istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, prot. 15062 del 07/09/2016. Attualmente la pratica non risulta definita però risulta per la stessa:

- un preavviso di accoglimento di parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 - comma 4 - del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con prot. 2506 del 16/05/2017;

- parere FAVOREVOLE a condizione del Comune di Pantelleria prot. 2376 del 09/02/2017.

Inoltre, a seguito del sopralluogo è emerso che nel dammuso principale è stata cambiata la destinazione dell'annesso rurale in cucina-pranzo, che dovrà essere ripristinata.

Le spese previste per la definizione della pratica di sanatoria in corso (prot. 15062 del 07/09/2016) sono determinabili in circa € 48.700,00.

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 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata 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 la strada pubblica e con il mappale 421;
- est con i mappali 191, 421 e 186;
- sud con i mappali 421, 186, 731 e con il precedente lotto 1 (mappali 659 e 754);
- ovest con il mappale 731 e con il precedente lotto 1 (mappale 659).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
dammuso	38,30 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	0,00 m	terra
terrazza con "cannizzi"	13,90 mq	13,90 mq	0,10	1,39 mq	0,00 m	terra
zona pavimentata (sedute in pietra)	75,00 mq	87,20 mq	0,06	5,23 mq	0,00 m	terra
terreno di pertinenza	1899,90 mq	1899,90 mq	0,00	5,70 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				87,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,32 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".

L'altezza interna non è stata indicata poichè variabile per singolo ambiente, caratteristica tipica dei "dammusi".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
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. 192 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1440 Reddito dominicale € 5,58 Reddito agrario € 5,21
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. 665 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 636
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. 665 Categoria C2 Cl.9, Cons. 32 Superficie catastale 117 mq Rendita € 145,43 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	665			C2	9	32	117 mq	145,43 €	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	192				Vigneto	4	1440 mq	5,58 €	5,21 €		
50	665				ente urbano		636 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

note relative agli immobili censiti al catasto Terreni:

le varietà di coltura riportate in visura relativamente alla particella 192 (vigneto) non è corrispondente a quella rilevata sui luoghi.

note relative agli immobili censiti al catasto Fabbricati:

la sagoma e la planimetria catastale della particella 665 non corrisponde allo stato dei luoghi.

Costo stimato per la redazione delle variazioni catastali sopra indicate (Pregeo e DoCFa) € 1.950,00.

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

Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità.

Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il dammuso è ad una elevazione fuori terra.

Per una maggiore descrizione dell'immobile e degli ambienti interni si rimanda alle allegate planimetrie.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: non ispezionabili, poiché internamente rifinite con intonaco del tipo civile ed esternamente con pietra locale informale "a faccia vista" - condizioni: buone;

Solai: non ispezionabili, sono per la maggior parte di tipologia "a volta" - condizioni: buone;

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente rifinita in tutte le sue parti:

Pareti interne: con intonaco civile - condizioni: sufficienti/buone;

Pavimentazione interna: realizzata in con piastrelle in gres porcellanato e cotto- condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti del servizio igienico con piastrelle in ceramica - condizioni: buone;

Infissi esterni: in legno e vetro alcuni sono dotati di scuri interni - condizioni: buone;

Infissi interni: in legno tamburato - condizioni: buone;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;

Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;

Impianto di riscaldamento/climatizzazione: provvisto;

Impianto acqua calda sanitaria: con scaldacqua elettrico;

Area di pertinenza esterna esclusiva: sistemata a verde con camminamenti, vialetti, pergolati, terrazze e verande;

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 29/11/1996 al 01/03/2005		dichiarazione di successione a Raffaele Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	23/07/2001	15481	12877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Trapani	10/03/2000	417	328		
Dal 29/11/1998 al 01/03/2005		dichiarazione di successione a Raffaele Carlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/09/2006	28809	17213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle	15/05/2003	649	331		

		Entrate di Trapani			
Dal 06/03/2001 al 01/03/2005		dichiarazione di successione a Errera Giuseppa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Pantelleria		81	145		
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 665. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	01/03/2005	210757	19079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	19/03/2005	8963	6043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Milano IV	16/03/2005	3789	serie 1T		
Dal 18/11/2008	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 192. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano	18/11/2008	89706	16018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/12/2008	33272	22772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Milano I	26/11/2008	29335	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"

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

provvedimento autorizzativo unico n. 8/2013 del 11/12/2013 e nulla osta paesaggistico n. 3748 del 12/04/2010. Successivamente, nel periodo compreso tra la validità del provvedimento autorizzativo unico 08/13 e prima della comunicazione al comune di Pantelleria di sospensione dei lavori del 29/01/2016 sono state eseguite delle opere in variante per le quali è stata avanzata istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, prot. 15062 del 07/09/2016. Attualmente la pratica non risulta definita però risulta per la stessa:

- un preavviso di accoglimento di parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 - comma 4 - del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con prot. 2506 del 16/05/2017;

- parere FAVOREVOLE a condizione del Comune di Pantelleria prot. 2376 del 09/02/2017.

Le spese previste per la definizione della pratica di sanatoria in corso (prot. 15062 del 07/09/2016) sono determinabili in circa € 8.500,00.

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 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata 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 251, con il precedente lotto 1 (754), con i mappali 731, 421 e 183;
- sud-est con i mappali 267, 265 e 737;
- sud-ovest con i mappali 684 e 637;
- nord-ovest con i mappali 248 e 475.

inoltre il lotto è attraversato dalla strada pubblica che lo divide in due.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
dammuso	22,80 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	terra
pergolato con cannizzi	25,20 mq	25,20 mq	0,10	2,52 mq	0,00 m	terra
terreno a vigneto	5601,80 mq	5601,80 mq	0,01	28,01 mq	0,00 m	terra
alcova (abusiva)	7,90 mq	8,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				65,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,53 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".

L'altezza interna non è stata indicata poichè variabile per singolo ambiente, caratteristica tipica dei "dammusi".

La superficie dell'alcova non è stata presa in considerazione poichè abusiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
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. 262 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3580 Reddito dominicale € 32,36 Reddito agrario € 15,72
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. 263 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 610 Reddito dominicale € 1,73 Reddito agrario € 0,47
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. 253 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 780 Reddito dominicale € 7,05

		Reddito agrario € 3,42
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. 252 Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 630 Reddito dominicale € 5,69 Reddito agrario € 2,77
Dal 11/12/2018 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 753 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 62
Dal 11/12/2018 al 24/07/2020	Società Agricola Contrada Muegen S.r.l. con sede in Milano (C.F. 0473848096)	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 753 Categoria A3 CL5, Cons. 1,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 116,20 Piano T

la particella 753 è stata costituita dall'originaria 264.

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	753			A3	5	1,5	51 mq	116,2 €	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	253				Vigneto	2	780 mq	7,05 €	3,42 €	
50	252				Vigneto	2	630 mq	5,69 €	2,77 €	
50	262				Vigneto	2	3580 mq	32,36 €	15,72 €	
50	263				Seminativo	2	610 mq	1,73 €	0,47 €	
50	753				ente urbano		62 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

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

Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità.

Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il dammuso è in parte ad una elevazione fuori terra ed in parte interrato (alcova).

Per una maggiore descrizione dell'immobile e degli ambienti interni si rimanda alle allegate planimetrie.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: non ispezionabili, poiché internamente rifinite con intonaco del tipo civile ed esternamente con pietra locale informale "a faccia vista" - condizioni: buone;

Solai: non ispezionabili, sono per la maggior parte di tipologia "a volta" - condizioni: buone;

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente rifinita in tutte le sue parti:

Pareti interne: con intonaco civile - condizioni: sufficienti/buone;

Pavimentazione interna: realizzata in con piastrelle in gres porcellanato e cotto- condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti del servizio igienico con piastrelle in ceramica - condizioni: buone;

Infissi esterni: in legno e vetro alcuni sono dotati di scuri interni - condizioni: buone;

Infissi interni: in legno tamburato - condizioni: buone;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;

Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;

Impianto di riscaldamento/climatizzazione: sprovvisto;

Impianto acqua calda sanitaria: con scaldacqua elettrico;

Area di pertinenza esterna esclusiva: sistemata a verde con camminamenti, vialetti, pergolati, terrazze e verande;

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 05/12/1966 al 24/10/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo D'Aietti di Pantelleria	05/12/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/02/1967	2552	2402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pantelleria	23/12/1966	310	76
Dal 01/04/2005 al 24/10/2006		dichiarazione di successione a Raffaele Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pantelleria	27/03/2006	30	150
Dal 24/10/2006	Società Agricola Contrada Mueggen S.R.L., con sede a Milano nella via Bullona n. 21 (P.IVA 04738480963), piena proprietà per 100/100. Codice Fiscale/P.IVA: 04738480963	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Mantelli di Milano	24/10/2006	214709	21287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di TRAPANI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/11/2019	35334	21159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Milano IV	14/11/2006	16613	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"

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 Cl.2 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di proprietà della fallita Società Agricola Contrada Mueggen in liquidazione ed oggetto della presente relazione di stima si sviluppa su una superficie catastale complessiva di terreno pari a circa due ettari, undici are e ventuno centiare (in mq. 21.121), ubicato nel comune di Pantelleria (TP), nella contrada Mueggen Sidori.

La proprietà è divisa in due grosse aree oltre ad una terza piccola striscia di terreno.

Sulla proprietà insistono diversi corpi di fabbrica, con tipologia tipica a "dammuso", e relative pertinenze ed accessori, tutti eccetto uno, che è semi diruto, hanno destinazione residenziale, sono in buone condizioni ed uno in particolare, quello di maggiore consistenza, ha finiture di lusso.

[I dammusi di Pantelleria sono le abitazioni tipiche dell'isola, che hanno consentito l'adattamento dell'uomo alle particolari caratteristiche dell'isola: vento, scarsità di piogge, caldo e ricchezza di pietra lavica. Le caratteristiche strutturali del dammuso sono: muri portanti realizzati con pietra locale (vulcanica) informe, di particolare spessore (fino a 2 metri ed oltre); coperture a cupola realizzate sempre con pietra locale e ricoperte da uno strato impermeabile, composto da calce ed inerti. La forma dei vari ambienti è a pianta quadrangolare, i letti sono ricavati nelle alcove (collegate all'ambiente

centrale), le finestre sono piccole, e negli spessi muri sono ricavate delle nicchie che hanno svariati usi (anche di armadio, doccia, angolo cottura, ecc.). All'esterno, come accessori e pertinenze, si rinvergono le terrazze (dette "passiature"), le verande coperte con stuoie di canne sostenute da strutture in legno (dette "cannizzo"), la ducchena una seduta in muratura che delimita la terrazza o la veranda, la cisterna all'interno della quale vengono convogliate le acque piovane raccolte dalle coperture, il giardino ("jardino") costituito da un recinto circolare in muratura con lo scopo di proteggere gli alberi dal vento.]

Durante il sopralluogo è emerso che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è in parte utilizzato a struttura ricettiva, in parte è volto all'attività agricola, ed in parte è inutilizzato versando in stato di abbandono.

L'attività ricettiva (agriturismo/affittacamere) viene svolta in cinque dammusi, che sono concentrati nella stessa zona, collegati tra di loro da camminamenti e vialetti, da accessori e pertinenze, quali piscina, spogliatoio e docce, campo da bocce, aree pavimentate, zone attrezzate (forno-cucina), aiuole, ecc.

Due di questi dammusi sono dotati di sola/e camera/e da letto e servizio igienico (privi di cucina o angolo cottura) non possedendo, in questo modo, un utilizzo autonomo. Degli altri tre dammusi quello più grande rappresenta il corpo principale dotato di 5 camere da letto di cui 4 con alcova, una cucina-pranzo, 3 servizi igienici, un ingresso ed un corridoio, oltre ad ampia veranda e terrazze (una con pergolato).

L'attività agricola interessa buona parte della superficie della proprietà, circa un ettaro, con impianti di vigneto, uliveto, ecc.

Una limitata area della superficie della proprietà, invece, risulta incolta ed in stato di abbandono, ne fa parte, anche, un modesto dammuso (magazzino) che si presenta semidiruto.

Dalla visura catastale aggiornata, per soggetto, sono state rilevate, in capo alla società fallita, le seguenti unità immobiliare:

- nel catasto fabbricati: foglio di mappa 50, particelle 658, 665, 671, 672/2, 672/3, 753

- nel catasto terreni: foglio di mappa 50, particelle 118, 192, 232, 233, 252, 253, 262, 263, 269, 509, 659, 660, 668, 669, 754 (in realtà questa particella risulta intestata ad altra ditta seppure essa proviene dal frazionamento della particella 227 presente nell'elenco delle particelle assegnate alla Società Agricola Contrada Mueggen S.r.l. nell'atto di scissione rogato, in notaio Giorgio Mantelli di Milano, in data 21/02/2005 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trapani in data 07/11/2005 ai nn.36037/23044).

Stante l'attuale situazione dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima, tenuto conto della loro natura, della destinazione d'uso e delle condizioni intrinseche ed estrinseche, e considerata la maggiore appetibilità del mercato nei confronti di beni di consistenza ridotta, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

lotto 1. - fabbricato principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessi terrazze e verande, due dammusi secondari, dotati di letto e servizi igienici e pergolati, piscina, locali di servizio della piscina, accessori, vialetti, camminamenti, cabina elettrica, corte esterna, e terreno coltivato a uliveto, frutteto, cappereto, ecc.;

lotto 2. - piccolo dammuso, destinato a civile abitazione, con annessa terrazza con pergolato, e terreno di pertinenza;

lotto 3. - piccolo dammuso, destinato a civile abitazione, con annessa terrazza con pergolato, e terreno di pertinenza coltivato a vigneto;

lotto 4. - piccolo dammuso diruto, destinato a magazzino, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, con terreno di pertinenza in parte coltivato a vigneto ed in parte incolto.

LOTTO 1

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

- Piena proprietà di un complesso immobiliare, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composto da fabbricato principale, “dammuso”, destinato a civile abitazione con annessi terrazze e verande, oltre due dammusi secondari, dotati di letto e servizi igienici e pergolati, oltre piscina e relativi locali di servizio, accessori, vialetti, camminamenti, cabina elettrica, corte esterna, e terreno coltivato a uliveto, frutteto, cappereto, ecc.. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 672, 668, 669, 659, 754, 671, 660 e 269 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 80 e centiare 73 (in mq. 8.073). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco. Costituiscono il presente complesso immobiliare i seguenti manufatti: 1. dammuso principale, con la seguente distribuzione degli spazi interni (con riferimento alle allegate planimetrie): ingresso, soggiorno con alcova, bagno, riposto-interruttori, disimpegno, letto, disimpegno-soggiorno, letto, bagno, letto, bagno. Vi sono inoltre i seguenti accessori comunicanti: veranda coperta e pergolato a servizio della cucina, terrazza e pergolato (con seduta circolare). Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 143,75 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 181,20. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 2. dammuso 2°, così composto: soggiorno-letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 25,80 e pertinenza di superficie pari a mq. 17,13 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 3. dammuso 3°, così composto: soggiorno-ingr., letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 19,60 e pertinenza di superficie pari a mq. 9,95 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 4. piscina con relativa area di pertinenza, per complessivi mq. 130 circa, oltre ad un piccolo locale tecnico parzialmente interrato. L'area si sviluppa nell'estremità sud delle particelle 659 e 660; 5. locali servizi con spogliatoi, doccia e bagni, superficie calpestabile mq. 26,20 circa. Tali locali ricadono all'interno della particella catastale 672; 6. zona area attrezzata, costituita da un'area pavimentata con pietra informe locale che in parte è coperta da un pergolato, al di sotto del quale vi sono un forno a legna, due ampi piani di lavoro con lavandini e piano cottura. La superficie dell'intera area pavimentata è di mq. 108,25 mentre quella interessata dal pergolato è di mq. 62,25. Tale immobile ricade all'interno nella particella catastale 659; 7. campo da bocce, di forma rettangolare (circa m. 17 × m. 3) con il bordo in pietra locale squadrate e fondo in terra battuta. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 659; Dalle indagini effettuate è emerso che il complesso immobiliare è privo di agibilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per la maggior parte dei quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè “L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti”. Per i restanti abusi (diversa destinazione spazi interni dammuso principale, e cambio uso da magazzino a cucina con fusione), invece, non è stata avanzata istanza di regolarizzazione.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 269, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 659, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 660, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 669, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 672, Qualità ente urbano - Fg. 50, Part. 671, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 672, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 671, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 672, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 754, Qualità Vigneto

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 1.721.204,00
- 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° 1 - Complesso immobiliare Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori	400,28 mq	4.300,00 €/mq	€ 1.721.204,00	100,00%	€ 1.721.204,00
				Valore di stima:	€ 1.721.204,00

Valore di stima: € 1.721.204,00

Deprezamenti

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 urbanistica	48700,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	4650,00	€
Arrotondamento	477,08	€

Valore deprezzato: € 1.271.500,00

Considerato, infine, che gli immobili componenti il lotto 1 vengono venduti comprensivi di tutti gli arredi presenti (mobilio, elettrodomestici, suppellettili, stoviglie, ecc.), come da inventario datato 07/11/2019, in considerazione della tipologia, quantità, qualità e stato di conservazione e di funzionamento degli arredi presenti, si ritiene congruo aumentare il valore finale di stima sopra determinato di un'aliquota forfettaria dello 2,25%, in questo modo si determina un:

Valore finale di stima: € 1.300.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, “dammuso”, destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con “cannizzi”, oltre un'ampia area basolata dotata di sedute in pietra, spesso muro in pietra (con nicchie per l'alloggiamento di impianti), e terreno. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 192 e 665 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 20 e centiare 76 (in mq. 2.076). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco. La villetta internamente ha la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno, bagno, letto. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 38,30 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 88,90. Dalle indagini effettuate è emerso che l'immobile è privo di abitabilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per i quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè “L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti”.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 192, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 665, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 665, Categoria C2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 261.960,00
- 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° 2 - Villetta Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori	87,32 mq	3.000,00 €/mq	€ 261.960,00	100,00%	€ 261.960,00
				Valore di stima:	€ 261.960,00

Valore di stima: € 261.960,00

Deprezamenti

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	1950,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Arrotondamento	259,20	€

Valore deprezzato: € 191.000,00

Considerato, infine, che l'immobile componente il lotto 2 viene venduto comprensivo di tutti gli arredi presenti (mobilio, elettrodomestici, suppellettili, ecc.), come da inventario datato 07/11/2019, in considerazione della tipologia, quantità, qualità e stato di conservazione e di funzionamento degli arredi presenti, si ritiene congruo aumentare il valore finale di stima sopra determinato di un'aliquota forfettaria dello 2,10%, in questo modo si determina un:

Valore finale di stima: € 195.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi" e terreno 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 753, 262, 263, 252 e 253 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 56 e centiare 62 (in mq. 5.662). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio, risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informi a secco ed è diviso dalla strada comunale. La villetta internamente presenta la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno-alcova e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 30,71 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 25,20. Dalle indagini effettuate è emerso che l'alcova (mq. 7,90 circa) è stata realizzata in assenza delle prescritte pratiche urbanistiche, pertanto risulta abusiva e non sanabile.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 253, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 252, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 262, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 263, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 753, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 753, Qualità ente urbano
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 216.249,00
- 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° 3 - Villetta Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori	65,53 mq	3.300,00 €/mq	€ 216.249,00	100,00%	€ 216.249,00
				Valore di stima:	€ 216.249,00

Valore di stima: € 216.249,00

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 ripristino dello stato dei luoghi (alcova)	3800,00	€
Arrotondamento	211,73	€

Valore deprezzato: € 162.500,00

Considerato, infine, che l'immobile componente il lotto 3 viene venduto comprensivo di tutti gli arredi presenti (mobilio, elettrodomestici, suppellettili, ecc.), come da inventario datato 07/11/2019, in considerazione della tipologia, quantità, qualità e stato di conservazione e di funzionamento degli arredi presenti, si ritiene congruo aumentare il valore finale di stima sopra determinato di un'aliquota forfettaria dello 2,20%, in questo modo si determina un:

Valore finale di stima: € 166.000,00

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di un complesso immobiliare, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composto da fabbricato principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessi terrazze e verande, oltre due dammusi secondari, dotati di letto e servizi igienici e pergolati, oltre piscina e relativi locali di servizio, accessori, vialetti, camminamenti, cabina elettrica, corte esterna, e terreno coltivato a uliveto, frutteto, cappereto, ecc.. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 672, 668, 669, 659, 754, 671, 660 e 269 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 80 e centiare 73 (in mq. 8.073). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco. Costituiscono il presente complesso immobiliare i seguenti manufatti: 1. dammuso principale, con la seguente distribuzione degli spazi interni (con riferimento alle allegate planimetrie): ingresso, soggiorno con alcova, bagno, riposto-interruttori, disimpegno, letto, disimpegno-soggiorno, letto, bagno, letto, bagno. Vi sono inoltre i seguenti accessori comunicanti: veranda coperta e pergolato a servizio della cucina, terrazza e pergolato (con seduta circolare). Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 143,75 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 181,20. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 2. dammuso 2°, così composto: soggiorno-letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 25,80 e pertinenza di superficie pari a mq. 17,13 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 3. dammuso 3°, così composto: soggiorno-ingr., letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 19,60 e pertinenza di superficie pari a mq. 9,95 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 4. piscina con relativa area di pertinenza, per complessivi mq. 130 circa, oltre ad un piccolo locale tecnico parzialmente interrato. L'area si sviluppa nell'estremità sud delle particelle 659 e 660; 5. locali servizi con spogliatoi, doccia e bagni, superficie calpestabile mq. 26,20 circa. Tali locali ricadono all'interno della particella catastale 672; 6. zona area attrezzata, costituita da un'area pavimentata con pietra informe locale che in parte è coperta da un pergolato, al di sotto del quale vi sono un forno a legna, due ampi piani di lavoro con lavandini e piano cottura. La superficie dell'intera area pavimentata è di mq. 108,25 mentre quella interessata dal pergolato è di mq. 62,25. Tale immobile ricade all'interno nella particella catastale 659; 7. campo da bocce, di forma rettangolare (circa m. 17 × m. 3) con il bordo in pietra locale squadrata e fondo in terra battuta. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 659; Dalle indagini effettuate è emerso che il complesso immobiliare è privo di agibilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per la maggior parte dei quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti". Per i restanti abusi (diversa destinazione spazi interni dammuso principale, e cambio

uso da magazzino a cucina con fusione), invece, non è stata avanzata istanza di regolarizzazione.

- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 269, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 659, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 660, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 669, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 672, Qualità ente urbano - Fg. 50, Part. 671, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 672, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 671, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 672, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 754, Qualità Vigneto
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione 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.

Prezzo base d'asta: € 1.300.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi", oltre un'ampia area basolata dotata di sedute in pietra, spesso muro in pietra (con nicchie per l'alloggiamento di impianti), e terreno. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 192 e 665 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 20 e centiare 76 (in mq. 2.076). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco. La villetta internamente ha la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno, bagno, letto. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 38,30 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 88,90. Dalle indagini effettuate è emerso che l'immobile è privo di abitabilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per i quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti".
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 192, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 665, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 665, Categoria C2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione 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.

Prezzo base d'asta: € 195.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori
- Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi" e terreno 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 753, 262, 263, 252 e 253 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 56 e centiare 62 (in mq. 5.662). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio, risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informe a secco ed è diviso dalla strada comunale. La villetta internamente presenta la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno-alcova e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 30,71 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 25,20. Dalle indagini effettuate è emerso che l'alcova (mq. 7,90 circa) è stata realizzata in assenza delle prescritte pratiche urbanistiche, pertanto risulta abusiva e non sanabile.
- Identificato al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 253, Qualità Vigneto - Fig. 50, Part. 252, Qualità Vigneto - Fig. 50, Part. 262, Qualità Vigneto - Fig. 50, Part. 263, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fig. 50, Part. 753, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 50, Part. 753, Qualità ente urbano
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione 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.

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

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 informi 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)
- Destinazione 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.

Prezzo base d'asta: € 102.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO 580/2019 - SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.300.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Complesso immobiliare</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 269, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 659, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 660, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 669, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 672, Qualità ente urbano - Fg. 50, Part. 671, Qualità ente urbano</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 672, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 671, Categoria C2 - Fg. 50, Part. 672, Sub. 2, Categoria A2</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 754, Qualità Vigneto</p>	Superficie	400,28 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali. Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità. Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di un complesso immobiliare, sito in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composto da fabbricato principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessi terrazze e verande, oltre due dammusi secondari, dotati di letto e servizi igienici e pergolati, oltre piscina e relativi locali di servizio, accessori, vialetti, camminamenti, cabina elettrica, corte esterna, e terreno coltivato a uliveto, frutteto, cappereto, ecc.. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 672, 668, 669, 659, 754, 671, 660 e 269 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 80 e centiare 73 (in mq. 8.073). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informi a secco. Costituiscono il presente complesso immobiliare i seguenti manufatti: 1. dammuso principale, con la seguente distribuzione degli spazi interni (con riferimento alle allegate planimetrie): ingresso, soggiorno con alcova, bagno, riposto-interruttori, disimpegno, letto, disimpegno-soggiorno, letto, bagno, letto, bagno. Vi sono inoltre i seguenti accessori comunicanti: veranda coperta e pergolato a servizio della cucina, terrazza e pergolato (con seduta circolare). Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 143,75 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 181,20. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 2. dammuso 2°, così composto: soggiorno-letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 25,80 e pertinenza di superficie pari a mq. 17,13 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 3. dammuso 3°, così composto: soggiorno-ingr., letto e bagno, oltre ad un pergolato. Con superficie netta calpestabile di circa mq. 19,60 e pertinenza di superficie pari a mq. 9,95 circa. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 672; 4. piscina con relativa area di pertinenza, per complessivi mq. 130 circa, oltre ad un piccolo locale tecnico parzialmente interrato. L'area si sviluppa nell'estremità sud delle particelle 659 e 660; 5. locali servizi con spogliatoi, doccia e bagni, superficie calpestabile mq. 26,20 circa. Tali locali ricadono all'interno della particella catastale 672; 6. zona area attrezzata, costituita da un'area pavimentata con pietra informi locale che in parte è coperta da un pergolato, al di sotto del quale vi sono un forno a legna, due ampi piani di lavoro con lavandini e piano cottura. La superficie dell'intera area pavimentata è di mq. 108,25 mentre quella interessata dal pergolato è di mq. 62,25. Tale immobile ricade all'interno nella particella catastale 659; 7. campo da bocce, di forma rettangolare (circa m. 17 x m. 3) con il bordo in pietra</p>		

	locale squadrata e fondo in terra battuta. Tale immobile ricade all'interno della particella catastale 659; Dalle indagini effettuate è emerso che il complesso immobiliare è privo di agibilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per la maggior parte dei quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti". Per i restanti abusi (diversa destinazione spazi interni dammuso principale, e cambio uso da magazzino a cucina con fusione), invece, non è stata avanzata istanza di regolarizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito, in scadenza il 31/12/2020 per risoluzione anticipata

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 192, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 665, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 665, Categoria C2	Superficie	87,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali. Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità. Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi", oltre un'ampia area basolata dotata di sedute in pietra, spesso muro in pietra (con nicchie per l'alloggiamento di impianti), e terreno. 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 192 e 665 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 20 e centiare 76 (in mq. 2.076). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio e risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informi a secco. La villetta internamente ha la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno, bagno, letto. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 38,30 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 88,90. Dalle indagini effettuate è emerso che l'immobile è privo di abitabilità, inoltre si è accertata la presenza di modesti abusi edilizi, per i quali è stata presentata una istanza di permesso di costruire in sanatoria, non ancora definita, per il quale il Comune di Pantelleria ha già espresso parere favorevole a condizione poichè "L'intervento posto in essere risulta eseguito in conformità alle norme vigenti".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito, in scadenza il 31/12/2020 per risoluzione anticipata		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 253, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 252, Qualità Vigneto - Fg.	Superficie	65,53 mq

	50, Part. 262, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 263, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 753, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 753, Qualità ente urbano		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione degli interni è globalmente buono (a meno di qualche fenomeno di umidità da risalita), non essendo state riscontrate durante il sopralluogo lesioni o cedimenti strutturali. Durante il sopralluogo non sono state rilevate e/o segnalate particolari criticità. Necessità di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Piena proprietà di una villetta, sita in Pantelleria, nella Contrada Mueggen Sidori, composta da corpo principale, "dammuso", destinato a civile abitazione con annessa terrazza coperta con "cannizzi" e terreno 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 catastali sulle quali insiste il lotto in oggetto sono le seguenti: 753, 262, 263, 252 e 253 del foglio di mappa 50, con superficie catastale pari ad are 56 e centiare 62 (in mq. 5.662). DESCRIZIONE L'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare è di forma irregolare, è in declivio, risulta terrazzato mediante muretti di pietra locale informi a secco ed è diviso dalla strada comunale. La villetta internamente presenta la seguente distribuzione (con riferimento all'allegata planimetria): cucina-soggiorno-alcova e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 30,71 oltre le pertinenze per una superficie di circa mq. 25,20. Dalle indagini effettuate è emerso che l'alcova (mq. 7,90 circa) è stata realizzata in assenza delle prescritte pratiche urbanistiche, pertanto risulta abusiva e non sanabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito, in scadenza il 31/12/2020 per risoluzione anticipata		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.500,00

Bene N° 4 - Rudere			
Ubicazione:	Pantelleria (TP) - Contrada Mueggen Sidori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere 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 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 658, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 658, Qualità ente urbano	Superficie	141,79 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in pessime condizioni (rudere), mentre, ad eccezione del vigneto, i restanti terreni versano in stato di abbandono.		
Descrizione:	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 informi 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).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito, in scadenza il 31/12/2020 per risoluzione anticipata