

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI

Fallimento n° 303/2015
“omissis”

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI **redatta ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla
via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. MAURO MAROBBIO
DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO

C.T.U. : Arch. Fulvio ERRICHELLO

Sommario

1. PREMESSA	1
2. LE OPERAZIONI PERITALI	1
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	2
01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile.....	2
02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE	5
03-STATO dell'IMMOBILE-	13
04-FORMALITÀ e VINCOLI-	13
05-SITUAZIONE URBANISTICA-	16
06-SCHEDA SINTETICA-	17
07-QUOTE INDIVISE-	18
4. CONCLUSIONI	18

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fulvio Errichiello**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con n°8669 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli con n°11851, con provvedimento del 23/02/2016 è stato nominato Esperto Stimatore nella **Procedura fallimentare n° 303/2015 omissis - G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI (Curatori: Avv. Mauro Marobbio, Dott. Giovanni Montaperto)**, per “ la redazione della perizia tecnica di stima ai sensi dell’ art. 173 bis disp. att. c.p.c. relativamente agli immobili siti nel **COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO**” (*allegato-NOMINA*).

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver potuto esaminare la documentazione fornitami dal Curatore Fallimentare, si è dato inizio alle operazioni peritali svolgendo le attività appresso descritte, al fine di esplicitare le mansioni per le quali al sottoscritto è stato conferito incarico:

- Accesso n. 01: i giorni 07 e 08 del mese di Aprile 2016 lo scrivente, in presenza del curatore fallimentare dott. Giovanni Montaperto e del Cancelliere dott. Gaetano Oro si è recato in Pantelleria (TP) , alla via S.P. N. 54 - Località “Punta San Leonardo”, presso gli immobili acquisiti all’attivo fallimentare e precisamente presso un complesso immobiliare in fase di costruzione con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere (*allegato-VERBALE DI SOPRALLUOGO*). Nel contempo si è effettuato rilievo metrico e fotografico. Di

seguito lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria per reperire la documentazione tecnica inerente il complesso immobiliare sopra citato. *(allegato-RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA).*

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto arch. Fulvio ERRICHELLO, visti gli atti della procedura, i documenti allegati e disposte le opportune indagini e verifiche, in conformità a quanto prescritto dall'**art.173 bis disp. att. c.p.c. e dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 di conversione del D.L. n. 83/2015** di riforma della giustizia recante **“misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”**, espone quanto segue :

01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile

1) *Previo sopralluogo, l'esperto identifichi i beni acquisiti da parte della procedura, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nella sentenza di fallimento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio - o meno - se siano esatti gli atti di provenienza del bene acquisito da parte della procedura quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il fallimento: a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del fallimento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data - se cioè prima o dopo il fallimento - sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto del fallito, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GD); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli*

eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a fallimento; allegghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene;

RISPOSTA AL QUESITO 01.

In merito al presente punto, l'esperto, in seguito allo studio della documentazione agli atti, dalle indagini svolte presso i vari enti e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in data 07/04/2016 e 08/04/2016, ha così di seguito identificato i beni:

Cespiti facente parte di edificio complesso turistico alberghiero in fase di costruzione siti in Pantelleria (TP) , alla via S.P. N. 54 - Località "Punta San Leonardo" e precisamente:

Complesso immobiliare con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.) composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti in fase di costruzione, dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei "dammusi" panteschi, da un corpo centrale destinato ai servizi e dagli spazi e aree comuni. L'accesso al complesso avviene da via S.P. n.54 - Strada Perimetrale Dietro Isola Località "Punta San Leonardo".

Esso risulta essere così distinto al N.C.E.U. del Comune di Pantelleria (TP):

- foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31;
- foglio 1 p.lla 809 sub da 3 a 12;
- foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5;

intestato alla società omissis. con sede in omissis(diritto di proprietà);

- foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11;

intestato alla società omissis. con sede in omissis

(Proprietà superficaria per

1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 (Proprietà per l'area).

Il lotto di terreno in cui sono inseriti gli immobili confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. Del cespite la società fallita ne vanta la piena proprietà.

Non si evidenziano discrepanze tra i dati accertati e quanto riportato negli atti della procedura.

Per quanto riguarda il "Controllo della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c.", l'esperto ne ha verificato la completezza non riscontrando mancanze o documentazioni non idonee. Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Trapani (*allegato - ISPEZIONI IPOTECARIE*) , presso gli Uffici Catastali del Comune di Pantelleria e l'acquisizione dei titoli di provenienza, confermano i dati relativi agli immobili indicati nella Relazione Notarile del 20/06/2016 redatta dal notaio dott.ssa Stefania MOSCA in Napoli.

In merito ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del fallimento (05/01/2016) e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- gli immobili in corso di costruzione sono stati assentiti dal Comune di Pantelleria tramite di Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006 e n. 80/09 del 14/12/2009 rilasciate alla società omissis con sede in omissis, p.iva omissis;
- in lotto di terreno su cui sono in corso di costruzione i corpi di fabbrica, era identificato dalle particelle di terreno riportate al Catasto Terreni al foglio di mappa n.1 p.lle 705-706-707-708-709-710-711-712. Tali particelle sono pervenute alla suddetta società fallita nel modo che segue:
 - con atto di compravendita del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria del 10/02/2004 rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264 , il signor omissis vendeva le particelle 707 e 710, e la signora omissis vendeva le particelle 708 e 709 alla società "Punta San Leonardo s.a.s. di omissis" codice fiscale omissis;
 - con atto di compravendita del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria del 10/02/2004 rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264 , il signor omissis vendeva le particelle 706 e 711, e la signora omissis vendeva le particelle 705 e 712 alla società "ommissis";
 - precedentemente i suddetti immobili (identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n.1 p.lle 30 e 40) erano pervenuti ai germani omissis per denuncia di successione per causa di morte della madre omissis in

data 23/02/1974 n.16 vol.112.

Dalle indagini svolte non si segnalano frazionamenti e variazioni catastali eseguite dalla data della costituzione catastale degli immobili (Impianto meccanografico del 02/08/1977 - Partita7428).

In merito alla conformità catastale, gli immobili risultano regolarmente accatastati stante lo stato dei luoghi in corso di costruzione. Si allegano gli aggiornati certificati catastali e le planimetrie catastali degli immobili in oggetto (*allegato-DOCUMENTAZIONE CATASTALE*).

02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

*L'esperto descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con lucidi sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o di volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non acquisite da parte della procedura, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, **precisamente, nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

RISPOSTA AL QUESITO 02.

In merito al presente punto, l'esperto, ha rilevato la seguente massa di beni immobili di seguito descritti:

- **Complesso immobiliare con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.),** i cosiddetti Residence cioè " *esercizi ricettivi a gestione unitaria che forniscono alloggio e servizi accessori (pulizia, cambio biancheria, manutenzione) in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina*". Esso è ubicato nel Comune di Pantelleria sulla S.P. n. 54 - Strada Perimetrale Dietro Isola ,all'interno del perimetro del centro abitato, ed è posto in posizione panoramica di fronte al mare da cui dista circa ml 50.00.

Il complesso è composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei “dammusi” panteschi, con copertura a volta e strato di rivestimento in pietra pantasca. Inoltre è presente un corpo centrale destinato ai servizi, oltre a spazi verdi e aree comuni. Il lotto che include tali strutture si adagia all’andamento scosceso del terreno, tant’è vero che anche le costruzioni si adagiano sullo stesso pendio, preservando così l’inserimento ambientale e la panoramicità verso il mare.

Le singole unità immobiliari si sviluppano su di una superficie lorda che varia dai 45 ai 50 mq e altezza media interna pari a ml 2.65. All’interno lo spazio è costituito da un vano soggiorno con angolo cottura e una camera da letto, oltre a due servizi igienici.

I materiali utilizzati per le costruzioni risultano essere di un buon livello qualitativo e adatti all’ambiente in cui sono inseriti. Gli ambienti sono dotati di impianto idrico e predisposizioni per l’impianto elettrico e di condizionamento. Allo stato il complesso risulta in corso di costruzione con una percentuale di completamento che si può stimare intorno al 70%.

Dal punto di vista catastale il complesso risulta essere così distinto al N.C.E.U. del Comune di Pantelleria (TP):

- foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31;
- foglio 1 p.lla 809 sub da 3 a 12;
- foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5;

intestato alla società omissis. con sede omissis, p.iva omissis (diritto di proprietà);

- foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11;

intestato alla società omissis. con sede in omissis, p.iva omissis

(Proprietà superficiale per

1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 (Proprietà per l’area).

Il lotto di terreno in cui sono inseriti gli immobili confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. Del cespite la società fallita ne vanta la piena proprietà. Non si evidenziano sconfinamenti dei cespiti in altre proprietà. • Per una maggiore comprensione di quanto finora esposto si rimanda

agli elaborati grafici (*allegato-GRAFICI DI RILIEVO*) e alla documentazione fotografica (*allegato-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*).

DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura degli immobili, lo scrivente, ha prospettato la possibilità della formazione di un unico lotto di vendita, così di seguito descritto:

- **LOTTO UNICO - Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione, sito nel Comune di Pantelleria (TP) alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola, individuata al N.C.E.U. al foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3.**

CRITERIO DI STIMA

Per il caso in esame, lo scrivente ritiene opportuno ricercare il più probabile valore di mercato attraverso la stima “STIMA SINTETICA COMPARATIVA”. Questa consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a €/mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare, sui valori riportati nelle pubblicazioni specializzate, sui valori riportati dai siti internet specializzati del settore immobiliare (*allegato - estratto valori immobiliari*), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l’esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell’immobile in oggetto e del contesto in cui è ubicato.

Al fine di ottenere un risultato più veritiero, si è proceduto ad effettuare la media dei valori ottenuti con i suindicati metodi di stima, adeguata con i dovuti adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO DI VENDITA

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale dell'immobile, sulla base della configurazione del reale stato dei luoghi, applicando quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla Norma UNI EN 15733/2011 che stabiliscono i criteri per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile come di seguito riportati:

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%** Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- **100%** Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- **100%** Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- **50%** Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- **50%** Vani accessori comunicanti
- **25%** Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- **30% fino a 25 mq poi 10%** Balconi e terrazze comunicanti
- **15% fino a 25 mq poi 5%** Balconi e terrazze non comunicanti
- **10% fino alla superficie dell'UI poi 2%** Area scoperta

Si riporta di seguito la relativa tabella di calcolo della consistenza:

TABELLA CALCOLO CONSISTENZA			
	Sup. reale (mq)	Coeff. ragguglio (%)	Sup. raggugliata (mq)
Superficie lotto	7'176.00		
Superficie lorda coperta mq	2'250.00	100	2'250.00
Aree di parcheggio	710.00	10	71.00
Superficie servizi	144.85	25	36.21
Aree a verde	4'071.15	10	407.11
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq			2'764.32

RICERCA VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Vista la natura del lotto di vendita, il valore di mercato unitario va ricercato per la tipologia a turistico-alberghiera. Il valore di mercato unitario è stato desunto confrontando i dati riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, sui valori riportati nelle pubblicazioni specializzate, sui valori riportati dai siti internet specializzati del settore immobiliare (*allegato - estratto valori immobiliari*), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo. Si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche simili, tenendo conto dei valori suindicati. Vista la caratteristica di panoramicità del sito, la vicinanza al mare e l'importanza di ricadere all'interno della perimetrazione del centro abitato di Pantelleria, il valore di mercato unitario medio assunto è pari a 5'000,00 €/mq.

Il valore di mercato del lotto di vendita elaborato secondo la STIMA SINTETICO COMPARATIVA è dunque pari a:

VALORE DI MERCATO (valore al mq)	
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq	2'764.32
Valore di mercato unitario €/mq	5'000.00
Valore di mercato (valore al mq) LOTTO UNICO	€ 13'821'600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA***a) Oneri per il completamento delle opere***

Nel caso specifico il complesso alberghiero risulta in fase di costruzione con una percentuale di completamento che si può stimare del 70%. Il valore precedentemente ricercato, in primo luogo, va decurtato del costo delle opere da sostenere per ultimare i lavori.

Per la **determinazione del valore del costo delle opere "Vc"**, si fa riferimento alla sommatoria dei costi necessari per effettuare l'intervento che sono rappresentati dal costo di costruzione delle opere di completamento, per la determinazione del quale è stato utilizzata la " DELIBERA ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' REGIONE SICILIA D.A. n. 682/2013" (*allegato - estratto D.A. Regione Sicilia n. 682/2013*), comprese le opere indicate nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI del 10/02/2004 rep.n.26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e la società fallita, gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso

(allegato - ispezione ipotecaria). Al costo di costruzione vanno aggiunte le spese generali quali:

- oneri concessori per la realizzazione delle opere;
- oneri professionali e spese tecniche dovuti per lo studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori collaudo ed accatastamento;
- spese generali e per la commercializzazione dell'immobile;
- oneri finanziari relativi alla quota di indebitamento dell'imprenditore che investe parte del proprio capitale e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione,
- utile dell'imprenditore determinato dal rendimento dell'operazione ottenuto commisurando l'utile a una percentuale della somma dei costi da sostenere.

La determinazione **del valore del costo delle opere "Vc"** è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE (STATO DELLE OPERE 70%)						
A=CALCOLO DEL COSTO DI COMPLETAMENTO						
DELIBERA ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' REGIONE SICILIA D.A. n. 682/2013						
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO				€/mq	€	1 750,00
dati stato di fatto		unità di misura	quantità	costo costruzione (unitario medio €/mq)		importo
SUPERFICIE LORDA COPERTA		mq	718,46	€/mq	€ 1 700,00	€ 1 221 373,50
AREA DI PARCHEGGIO		mq	213,00	€/mq	€ 150,00	€ 31 950,00
SISTEMAZIONI ESTERNE		mq	1221,35	€/mq	€ 130,00	€ 158 774,85
OPERE DI REALIZZAZIONE RETE IDRICA E VASCHE DI ACCUMULO		a corpo	1,00	€/mq	€ 180 000,00	€ 180 000,00
					totale b	€ 1 592 098,35
B=ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI PANTELLERIA PER COMPLETAMENTO FABBRICATO (COSTRUZIONE + URBANIZZAZIONE)					totale c	€ -
C=ONERI PROFESSIONALI=(a+b)*10%					totale d	€ 138 014,84
D=SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE=(a+b+c)*4%					totale e	€ 55 205,93
E=ONERI FINANZIARI=(a+b+c+d+e)*D*((1+q)n-1)						
SOMMATORIA COSTI (a+b+c+d+e)		quota di debito D	tasso q	tempi n anni	((1+q)n-1)	
€ 1 785 319,12		80%	0,04	2	0,082	
					totale f	€ 116 545,63
F=UTILE PROMOTORE =(a+b+c+d+e+f)*30%					totale g	€ 472 010,74
					ΣK= totale(a+b+c+d+e+f+g)=	€ 2 373 875,49

Il valore del costo delle opere "Vc" da sostenere per il completamento delle opere è pari a € **2'374'000.00** in c.t.

b) oneri di regolarizzazione urbanistica

Gli immobili in oggetto sono stati assentiti dal Comune di Pantelleria tramite di Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006 e n. 80/09 del 14/12/2009, e pertanto non risultano ulteriori oneri da dover versare.

c) stato d'uso e di manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, così come disciplinato dalla L.392 del 27/7/1978, si applicano i seguenti coefficienti.

- a) 1.00 se lo stato è normale;
- b) 0.80 se lo stato è mediocre;
- c) 0.60 se lo stato è scadente.

Visto gli immobili in oggetto necessitano di opere di completamento, lo scrivente ritiene di aver tenuto conto di tale stato nella valutazione dei costi necessari al completamento delle opere che verranno detratti dal valore commerciale precedentemente calcolato. Si ritiene quindi opportuno applicare un coefficiente pari al valore **1.00**.

d) stato di possesso

L'esperto ha accertato che gli immobili risultano essere liberi in quanto in fase di costruzione, e pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari a **1.00**

e) vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento :

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria (TP) del 10/02/2004 rep. n26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e contro "omissis", relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso; (in particolare nell'atto è riportato che la fallita società si obbligava a realizzare a proprie spese la condotta idrica di allaccio e vasche di accumulo idrico. Di tale costo si è già tenuto conto nel calcolo del valore del costo delle opere "Vc" prima determinato. Oltremodo vi è riportato che, in merito alle aree demaniali, la fallita società si impegna a presentare domanda di acquisto di aree demaniali alla competente Capitaneria di porto e, nell'attesa della cessione delle suddette aree, a rinnovare la concessione demaniale pagando i relativi canoni. Nel caso in cui non venga rinnovata la concessione da parte della Capitaneria di Porto, a reperire le necessarie aree in sostituzioni delle aree demaniali. Di tale ulteriore aspetto, lo scrivente, basandosi sulla propria esperienza professionale, ne terrà conto nella valutazione detrando dal valore dell'immobile un valore in percentuale del 3% per l'acquisto delle aree ed eventuali canoni arretrati).*

- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 19/11/2004 ai nn. 35445/25005, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55/2004 a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;*
- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 21/06/2006 ai nn. 19239/11881, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 32/2006 L. 47/85, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;*
- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 23/12/2009 ai nn. 31397/22396, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 80/2009, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;*

- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

f) eventuali spese condominiali insolute.

In merito alle spese condominiali non rientrano nel caso oggetto di studio.

g) ulteriore deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti

Nei trasferimenti derivanti da procedure fallimentari o esecutive, la pressoché totale esclusione di garanzie discende dalla natura coattiva del trasferimento, cioè dalla mancanza di qualsiasi consenso alla vendita da parte del debitore, nonché dalla funzione stessa del prezzo ricavato dall'asta che è quello di essere ripartito fra i creditori: completata l'esecuzione, non rimane più un soggetto responsabile cui l'aggiudicatario possa rivolgersi per lamentare i vizi del bene. L'esclusione delle garanzie per i vizi della cosa, nonché dell'impugnativa della vendita per causa di lesione è, quindi, una conseguenza necessaria delle particolari condizioni in cui avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile

L'articolo 2922 del Codice Civile, infatti, stabilisce che "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione." Per questo non caso nei decreti di vendita viene precisato che "La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano senza che eventuali difformità tra i beni e la sua descrizione risultante in perizia possano dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo non essendo la presente vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potendo essere risolta per tali motivi".

A fronte di ciò lo scrivente tuttavia, basandosi sulla propria esperienza professionale, ritiene

opportuno decurtare ulteriormente il valore di mercato del bene di una ulteriore percentuale pari al 5%.

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.

Valore al mq.....	€ 13'821'600,00
Oneri per il completamento delle opere.....	€ 2'374'000.00
Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	€ 0.00
Spese condominiali insolute.....	€ 0,00
Coefficiente stato d'uso e manutenzione.....	1.00
Coefficiente stato di possesso.....	1.00
deprezzamento per oneri aree demaniali (3%).....	€ 346'428.00
deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (5%).....	€ 577'380.00
Totale valore complessivo.....[(€ 13'821'600,00 - € 2'274'000.00) x 1.00 x 1.00] - € 346'428.00 -	
- € 577'380.00 =	€ 10'623'792,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO - Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione, sito nel Comune di Pantelleria (TP) alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola, individuata al N.C.E.U. al foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3: **€ 10'624'000,00 in c.t.**

03-STATO dell'IMMOBILE-

L'esperto riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data di trascrizione del fallimento, da allegarsi;

RISPOSTA AL QUESITO 03.

In merito al presente punto, l'esperto, che gli immobili risultano essere liberi e non occupati da terzi, in quanto in fase di costruzione.

04-FORMALITÀ e VINCOLI-

L'esperto segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (l'esperto indichi anche i lavori e i costi,

approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso;

RISPOSTA AL QUESITO 04.

In merito al presente punto l'esperto, ha accertato quanto segue:

- vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria (TP) del 10/02/2004 rep. n.26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e contro "omissis", relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;
 - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 19/11/2004 ai nn. 35445/25005, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55/2004 a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;
 - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 21/06/2006 ai nn. 19239/11881, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 32/2006 L. 47/85, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;
 - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 23/12/2009 ai nn. 31397/22396, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 80/2009, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Vincoli condominiali: *Nessuno*
- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- Vincolo storico-artistico-ambientale: Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Pantelleria (D.A. n°8182 del 12/12/97 Assessorato Regionale ai Beni Culturali Regione Sicilia).
- Diritto di superficie demaniale sui beni identificati al N.C.E.U. di Pantelleria al foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11 (DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007).
- Zona sismica: 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa dove le possibilità di danni sismici sono basse.
- Vincolo geologico - idrogeologico: *Nessuno*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

- vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate di Trapani in data 21/09/2004 ai nn. 28554/6063 gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso (foglio 1 par. lle 705, 706, 707, 708, 709 e 710),
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 15/10/2004 ai nn. 31609/22382, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 15/10/2004 ai nn. 31610/22383, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 28/12/2004 ai nn. 39663/27701, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 agosto 2005 ai nn. 26235/16855, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 29 luglio 2005 repertorio 25954, a favore della omissis contro omissis, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, di cui non si è avuto seguito;

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10 2007 ai nn. 26819/6067,
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 06/04/2010 ai nn. 8413/5808, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 06/04/2010 ai nn. 8414/5809, di cui non si è avuto seguito;
- ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 agosto 2010 ai nn. 19094/3315, emessa dal Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli il 20 maggio 2010 repertorio 2900,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 febbraio 2012 ai nn. 2708/211, emessa dal Tribunale di Viterbo il 9 febbraio 2011 repertorio 500,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 aprile 2012 ai nn. 8118/704, emessa dal Tribunale di Milano il 26 settembre 2011 repertorio 31947,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate Trapani - del 505/06/2013 ai nn. 11568/868,
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani del 28/04/2014 ai nn. 8162/6829,
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani del 0112/2014 ai nn. 23374/17457, emesso dal UNEP Tribunale di Marsala il 25 settembre 2014 repertorio 1726;
- ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia Entrate di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2014 ai nn. 2187/184, emessa dal Tribunale di Grosseto Sez. Dist. Orbetello il 15 maggio 2013 repertorio 313.
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia Entrate di Trapani in data 05/01/2016 ai nn. 84/61, emessa dal Tribunale di Napoli il 16/12/2015 n. 307/2015, a

carico della "omissis" codice fiscale
omissis;

In merito all'esistenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stato accertato che il complesso non è munito di tale certificazione in quanto risulta essere in corso di costruzione.

05-SITUAZIONE URBANISTICA-

*L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., **specificando** quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto, **l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; Verifichi altresì se i beni acquisiti da parte della procedura siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; Fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene acquisito da parte della procedura.***

RISPOSTA AL QUESITO 05.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, l'esperto ha fatto richiesta presso i competenti Uffici del Comune di Pantelleria dei seguenti titoli autorizzativi con i quali il

complesso è stato autorizzato:

- Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009;

rispetto ai quali gli immobili sono risultati conformi (*allegato- RICHIESTA e COPIA DOCUMENTAZIONE TECNICA*). Inoltre l'esperto non ha potuto effettuare copia cartacea dei grafici a corredo dei suddetti titoli edilizi in quanto non sono presenti centri copie specializzati sull'isola di Pantelleria, ma solo copia fotografica (*allegato- COPIA PRATICHE EDILIZIE*).

06-SCHEDA SINTETICA-

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema;

"LOTTO n. 1- piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in alla via n. . . .(o alla località.....), scala....., piano....., int. -----

è composto da.....(oppure è esteso per mq.....); confina

con..... è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita (in ditta.....o ancora in ditta.....). SCA....., al foglio....., p.11a (ex-p.lla o già scheda..... sub....., cat....., cl....., rend ... (oppure r.d....., r.a); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine);

giusta relazione peritale del CTU depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n del.... cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine.....); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n.presentata il.....; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e succ. mod. (per il fabbricato);

ricade in zona.....(per il terreno) .

Pervenuto al fallito in virtù di atto per notar... del... trascritto il... ai nn.....

PREZZO-BASE: euro

LOTTO n. 2...." ecc..

RISPOSTA AL QUESITO 06.

In merito al presente punto l'esperto ha predisposto la seguente scheda sintetica per il lotto di vendita:

"LOTTO n.1"- piena ed esclusiva proprietà su **Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione** ubicato in Pantelleria (TP) località Punta san Leonardo, alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. E' composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei "dammusi" panteschi, Inoltre è presente un corpo centrale destinato ai

servizi, oltre a spazi verdi e aree comuni. Il lotto che include tali strutture si sviluppa per una superficie di circa mq 7176. Le singole unità immobiliari si sviluppano su di una superficie lorda che varia dai 45 ai 50 mq e altezza media interna pari a ml 2.65. la superficie coperta è pari a circa mq 2'250 ; confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.la 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola; è riportato nel NCEU alla partita n. 1521.1/2007 (in ditta “società omissis on sede in omissis alla via omissis p.iva omissis) al foglio 1 p.la 808 sub 2 a 31; p.la 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.la 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.la 811 sub 2 e da 4 a 11, cat. F/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU Arch. Fulvio Errichiello depositata in atti il 21/06/2016, risulta esservi - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009 a cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi; in lotto di terreno si cui sono in corso di costruzione i corpi di fabbrica, è pervenuto alla suddetta società fallita per atti di compravendita del Notaio BANDINI Sergio in Pantelleria in data 10/02/2004, rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l’Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264; e rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l’Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264

PREZZO-BASE: euro 10'624'000,00

07-QUOTE INDIVISE-

Nel caso di acquisizione da parte della procedura di quote indivise, l’esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura —se comodamente praticabile—, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

RISPOSTA AL QUESITO 07.

In merito al presente punto l’esperto ha accertato che la fallita società vanta le piena proprietà dei cespiti in oggetto.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, l’esperto ribadisce di seguito le conclusioni alle quali è giunto:

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO <u>Complesso immobiliare con destinazione di Residenza Turistico</u> <u>Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione</u>	
Tipologia	<u>Complesso immobiliare con destinazione turistico alberghiera (R.T.A.)</u>
Indirizzo	Comune di Pantelleria (TP) località Punta san Leonardo, alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola
Identificativi catastali	N.C.E.U del Comune di Pantelleria (TP) foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3
Sup. lorda coperta	mq 2250.00
Confini	a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola
Stato	In corso di costruzione
Titolo di possesso	atti di compravendita del Notaio BANDINI Sergio in Pantelleria in data 10/02/2004, rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l’Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264; e rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l’Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264
Conformità della costruzione	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009
Tipologia dell’abuso	NESSUNO
Quota indivisa	1/1 - piena proprietà
Valore dell’immobile	€ 10'624'000,00

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell’incarico ricevuto, sperando di aver fornito, in maniera chiara ed esauriente, tutti gli elementi richiesti.

Napoli 20 giugno 2016

Il consulente tecnico

(Arch.. Fulvio ERRICHELLO)

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO - NOMINA

ALLEGATO - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO - ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO - GRAFICI DI RILIEVO

ALLEGATO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO - ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI

ALLEGATO - ESTRATTO D.A. REGIONE SICILIA N. 682/2013

ALLEGATO - RICHIESTA E COPIA DOCUMENTAZIONE TECNICA

ALLEGATO - COPIA PRATICHE EDILIZIE

