Architetto Salvatore Parisi



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI IN PANTELLERIA, E DISTINTI IN CATASTO:

I) Unità immobiliare in Pantelleria (TP) – Contrada Khamma censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 42, Mappale 37, Sub 2**, piano TS1, Cat. A/3, classe 4, superficie 314 mq, vani 8,5, rendita euro 548,74;

* * *

II) Terreno in Pantelleria (TP) distinto al Catasto Terreni al **Foglio 42, Mappale 465**, Ha 00.01.85, qualità e classe seminativo 3 R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,14;

* * *

III) Terreno in Pantelleria (TP) distinto al Catasto Terreni al **Foglio 42, Mappale 105**, Ha 00.02.00, qualità e classe Incolto Sterile

RICHIEDENTE LA STIMA: *Avv. Michaela Pradella, Via Cappuccio, 16 – 20123 Milano - CURATORE Eredità Avv. Armenio Salvatore*





Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it

Architetto Salvatore Parisi



PREMESSE

Lo scrivente Architetto Salvatore Parisi iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani con il n. 726 e con studio tecnico in Via San Leonardo, 18 di Pantelleria, Partita Iva 02108110814 ha ricevuto incarico da parte dell'*Avv. Michaela Pradella, Via Cappuccio, 16 – 20123 Milano,* nella sua qualità di CURATORE dell'Eredità dell'Avv. Armenio Salvatore di redigere una PERIZIA DI STIMA allo stato attuale dei seguenti immobili siti in questo Comune di Pantelleria:

I) Unità immobiliare in Pantelleria (TP) – Contrada Khamma censita al Catasto Fabbricati al F**oglio 42, Mappale 37, Sub 2**, piano TS1, Cat. A/3, classe 4, superficie 314 mq, vani 8,5, rendita euro 548,74;

II) Terreno in Pantelleria (TP) distinto al Catasto Terreni al F**oglio 42, Mappale 465**, Ha 00.01.85, qualità e classe seminativo 3 R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,14;

III) Terreno in Pantelleria (TP) distinto al Catasto Terreni al F**oglio 42, Mappale 105**, Ha 00.02.00, qualità e classe Incolto Sterile

per conoscerne l'attuale valore di mercato;

In data 02 agosto 2023 lo scrivente procedeva ad acquisire l'ESTRATTO DI MAPPA F. 42 (allegato) dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate e rilevava che non era indicata la Particella 465 oggetto di Perizia mentre invece risultavano evidenti le Particelle 37 e 105.

Procedeva indi ad estrarre i Certificati di destinazione urbanistica (allegati) relativi alle particelle 37 e 105 non potendo richiedere quello relativo alla particella 465 non presente in mappa.

Procedeva in data 07 agosto 2023 ad estrarre le tre VISURE di tutte le particelle oggetto di perizia: 37, 105 ed anche la 465 benché non evidente in mappa catastale (allegate).

In particolare procedeva anche a richiedere la VISURA STORICA della particella 465 per capire da quale originaria potesse derivare la 465 (allegata).

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it



Tornava quindi ad interrogare il sistema SISTER nel tentativo di estrarre la Mappa del F.M. 42 Part. 465 ed il sistema restituiva il messaggio che la particella non era presente in cartografia (allegato), confermando quindi l'interpretazione di lettura della mappa precedentemente estratta laddove appunto non si rinveniva la Particella 465.

In data 05 settembre 2023 lo scrivente provvedeva ad espletare sopralluogo sugli immobili citati al fine di acquisire la giusta cognizione della proprietà rilevando l'allegata documentazione fotografica.

In pari data richiedeva al CURATORE una delega per potere entrare nuovamente nel SISTER, questa volta per l'accesso a dati sensibili, quale la PLANIMETRIA CATASTALE del fabbricato oggetto di perizia necessaria per un confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

Ricevuta la delega (allegata) provvedeva infine all'estrazione della PLANIMETRIA CATASTALE dell'immobile F.M. 42 Part. 37 Sub 2 (Allegata).

In data 15 settembre 2023 provvedeva ad estrarre anche la VISURA al catasto fabbricati dell'immobile F.M. 42 Part. 37 Sub 2 (Allegata) sulla scorta della quale espletava nuovo sopralluogo in data 20 settembre 2023.

Agli esiti del nuovo sopralluogo si rilevava sul posto la non corrispondenza catastale tra la sagoma del fabbricato urbano indicato nella PLANIMETRIA CATASTALE e la sagoma del medesimo fabbricato riportata nell'ESTRATTO DI MAPPA F. 42. Contestualmente si rilevava che il " *locale di sgombero* " presente in alto a sinistra nella PLANIMETRIA CATASTALE estratta dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate ricadrebbe all'interno della particella 476, non oggetto di perizia ed il locale " *cucina* " ricadrebbe a cavallo delle particelle 476 e 446. Vedasi allegata planimetria all'uopo sviluppata con sovrapposizione tra aerofoto e catastale.

All'esito di tale " disordine " catastale, ed al fine di approfondire il livello di conoscenza per restituire migliori certezze, in data 25 settembre 2023 provava ad estrarre nuova VISURA dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate per una verifica della Part. 476 del F.M. 42 (allegata) ancorché non oggetto di

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani
Architetto Salvatore Claudio Parisi N. 736



Perizia, ipotizzando che tale particella potesse essere di fatto erroneamente indicata in luogo della 465 mancante. E di fatti, all'esito della ricerca, il portale SISTER ha restituito il messaggio " *immobile non presente* " (allegato) avvalorando la tesi che possa esserci una incongruenza catastale da riordinare.
A questo punto, fatta luce sulla individuazione degli immobili, lo scrivente tornava sui luoghi in data 25 settembre 2023 per cristallizzare i propri convincimenti e procedere alla loro stima.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

F.M. 42 Part. 37 Sub 2 – Trattasi di un antico fabbricato ultra centenario, con tipologia a dammuso pantesco, della superficie catastale di 314 mq, della consistenza di 8,5 vani Censito in Categoria A/03 Classe 4 con una Rendita di Euro 548,74. Una parte di esso, la principale e più consistente, si sviluppa a Piano Terra ed una parte di esso si sviluppa a piano seminterrato.
L'immobile è accessibile attraverso strada pubblica Via Khamma Sotto dalla quale si diparte una stradella carrabile che si innesta sulla particella 476 (possibile 465).

PIANO TERRA:

L'immobile è costituito da un antico corpo di fabbrica in stile " dammuso pantesco ", con spessi muri in pietra e coperture a cupola, di pianta pressoché rettangolare. Ingresso con cucina, soggiorno con doppio vano, letto con alcova e piccolo disimpegno. A seguire, in continuità, si rileva la presenza di una appendice posticcia che completa la sagoma rettangolare, con muri portanti ben più esili e copertura piana, la cui sagoma, correttamente riportata nella PLANIMETRIA CATASTALE, non è invece presente nello STRALCIO DI MAPPA F. 42. In tale appendice è dislocata una cabina armadi con soppalco e sottostante bagno. Si riportano le misure rilevate e si rimanda alle foto allegate per una corretta e più integrale cognizione.

Ingresso con camino	ml 3,30 x 3,88 = mq 12,80 x H 4,00 (cupola)
Cucina	ml 1,60 x 2,80 = mq 4,48 x H 3,40 (cupola)
Soggiorno	ml 4,05 x 3,85 = mq 15,59 x H 4,20 (cupola)
Soggiorno	ml 3,95 x 3,85 = mq 15,21 x H 4,20 (cupola)
Letto	ml 3,25 x 3,95 = mq 12,84 x H 4,20 (cupola)

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it



Alcova	ml 3,25 x 2,35 = mq 4,20 (cupola)
Disimpegno	ml (0,80 x 1,15) + (0,80 x 3,25) = mq 3,52 x H 3,50 (cupola)
Cabina Armadi	ml 3,00 x 3,30 = mq 9,90 x H 4,40) (solaio piano)
W.C.	ml 1,85 x 3,30 = mq 6,11 x H. 2,15 (solaio piano con superiore soppalco accessibile dalla cabina armadi con H. 4,40)

Per una superficie utile di mq 84,65

Va segnalata una finitura di particolare pregio costituita dalla pavimentazione in maioliche tipo " *Valenza* ", certamente originali, con le quali è pavimentata tutta l'abitazione.

All'esterno, staccato dal fabbricato principale, ma nelle immediate vicinanze (ml 1,00 circa), allo stesso piano, è collocato un vano destinato a cucina delle dimensioni di ml 2,85 x 3,98 = mq 11,34 x H 2,28 con copertura piana e rivestimento in pietra. Tale vano, presente in PLANIMETRIA CATASTALE (destinazione cucina) non figura nello STRALCIO DI MAPPA F. 42, ma ricade per certo a cavallo delle particelle 476 (probabile 465) e 446.

Ed ancora è presente poco più distante un " locale di sgombero " di cui già detto, delle dimensioni rilevate dal disegno catastale di ml 6,80 x 4,80 = mq 32,64 (copertura piana a solaio), presente nella PLANIMETRIA CATASTALE F.M. 42 Part. 37 SUB 2, ma ricadente al Catasto Terreni nello SRALCIO DI MAPPA F.42 PART. 476 (non oggetto di perizia, ma riconducibile, a parere dello scrivente, alla particella 465 per un errore catastale).

Il fabbricato è completato da diverse opere accessorie esterne, con terrazzi pavimentati in cotto siciliano, una piscina di forma circolare (ricadente nella Particella 105), una pergola in legno con tavolo e sedute in muratura con finiture in maioliche, arredi da giardino in pietra e/o fero (antiche ancore, pietre intagliate per mangiatoie, etc) e rigogliose piante decorative. La riserva idrica è garantita da cisterna interrata.

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani
Architetto Salvatore Claudio Parisi N. 726

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it



PIANO SEMINTERRATO:

- Sono presenti in un sotto scale un piccolo locale tecnico ml 1,80 x 1,40 = mq 2,52 x H 1,60 con la collocazione di un impianto filtrante della piscina
- Sotto il terrazzo del fabbricato principale un ulteriore vano bagno ml 3,00 x 2,40 = mq 7,20 (cupola) ed un locale di sgombero ml 2,50 x 2,50 = mq 6,25 con un antistante terrazzo pavimentato in cotto siciliano con una pergola in legno (semi diruta)
- Sotto una porzione del fabbricato principale due ulteriori vani con destinazione soggiorno ml 3,20 x 3,00 = mq 9,60 (cupola) e ml 3,20 x 3,20 = mq 10,24 (cupola) e antistante portico coperto ml 2,60 x 7,40 = mq 19,24

F.M. 42 PART. 105 – Trattasi di terreno esteso catastalmente mq 200 in parte destinato a diretta pertinenza dell'abitazione di cui sopra, ove trova ubicazione il sedime della piscina con il suo solarium, ed in parte piantumato con essenze, arbusti ed alberi da decoro (vedasi foto).

VERIFICHE URBANISTICHE: In data 26 settembre 2023 lo scrivente eseguiva un accesso agli atti del Comune di Pantelleria, potendo verificare che non esistono ordinanze di demolizione e/o altre scritture pregiudizievoli a carico dei fabbricati oggetto di perizia. Ha inoltre verificato che risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 518 dell'08 settembre 1993 giusta istanza di condono edilizio presentata in data 30 giugno 1987 ai sensi della L. 47/85 per ampliamento di fabbricato esistente, realizzazione piscina e pozzo, ampliamento di un viottolo esistente, interessando le Particelle 34, 37, 107, 465 e 458 del F.M. 42. Estratto del Registro allegato. Non risultano accessibili gli allegati elaborati progettuali per indisponibilità degli archivi, ma tale istanza di condono, accolta favorevolmente dal Comune di Pantelleria, ha regolarizzato la piscina, gli spazi esterni annessi, gli ampliamenti dell'abitazione preesistente, e l'ampliamento del viottolo in carrabile.

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it

Architetto Salvatore Parisi



CONCLUSIONI

Come si evince dalle foto allegate, il fabbricato si trova solo in recente stato di abbandono, e tuttavia si conserva ancora bene, senza evidenti segni di infiltrazioni e di umidità in genere. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici. Sono in parte presenti gli infissi in legno, taluni chiusi e funzionali, tal altri divelti e/o assenti (vedasi foto). Con poca spesa comunque il fabbricato sarebbe già direttamente fruibile. Il nostro catasto italiano non è probatorio ai fini dei diritti reali, e, molto probabilmente, le discrepanze catastali si potranno sistemare con agevole intervento tecnico presso l'Agenzia delle Entrate. Esse non turbano certamente il valore del bene.

Il fabbricato è posto nel centro abitato di Khamma, contrada dell'isola nella zona Est del territorio, ben servito, con affaccio diretto sul sottostante mare nei pressi di Cala Tramontana / Faraglione / Cala Levante / Arco dell'Elefante. Zona questa di molto pregio turistico.

Data la nostra ultradecennale esperienza sul territorio, ed avendo a riferimento altre compravendite di beni " simili " per pregio e peculiarità, il fabbricato si può stimare a corpo nella misura complessiva di:

1) Euro 350.000,00 relativamente alla Particella F.M. 42 Part. 37 Sub 2,
2) Euro 40.000,00 relativamente alla particella 105 laddove ricade la piscina con il solarium ed i giardini,
3) Euro 50.000,00 nella particella 465 seppur non evidente in mappa ed ipoteticamente identificata erroneamente con la particella 476 laddove ricade appunto il locale di sgombero, le aree di pertinenza e di arredo esterno, inclusa parte della cucina esterna.

Il tutto per complessivi Euro 440.000,00.

Pantelleria, 28 Settembre 2023

Il Tecnico
Arch. Salvatore Parisi

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani
Architetto Salvatore Claudio Parisi N. 726

Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it

Architetto Salvatore Parisi

Ufficio del Giudice di Pace
Pantelleria



VERBALE DI GIURAMENTO N. 76 /2023

L'anno duemilaventitrè addì ventinove del mese di settembre nell'ufficio del Giudice di Pace di Pantelleria, è personalmente comparso il Signor Parisi Salvatore, nato a Pantelleria il 19 Gennaio 1968, esercitante la libera professione di Architetto con studio tecnico in Pantelleria, Via S. Leonardo, 18 il quale ha chiesto di voler asseverare la superiore perizia mediante giuramento. Io, sottoscritto Cancelliere B3, aderendo all'istanza fattami, fatte le ammonizioni di Legge ho invitato lo stesso a prestare giuramento di rito, che presta pronunciando le parole : ***GIURO DI AVERE BENE FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'.***

Del che il presente verbale, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue.

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. GAETANO ORO

Il Tecnico
Arch. Salvatore Parisi

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani
Architetto
Salvatore
Claudio Parisi
N. 726



Via San Leonardo, 18 – 91017 Pantelleria (Tp)
Tel. 0923/913222 – Fax 0923/696127 - Mob. 338/9454885
Partita Iva 02108110814 – Codice Fiscale PRS SVT 68A19 G315W
Mail: archsalvatoreparisi@alice.it – Web : www.architettosalvatoreparisi.it