
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Lampedusa

N. Gen. Rep. **000069/12**+Riunito al R.G.Es.270-2017

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Custode Giudiziario **Avv. Sonia Sinagulia**

ELABORATO PERITALE

Lotto 002

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Beni in Lampedusa E Linosa (Agrigento)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lotto di terreno, ubicato in Lampedusa e Linosa (Agrigento), C./da Madonna.

Superficie complessiva di circa mq **2.327,00**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, bene personale.

Foglio 15 mappale 1529 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.23.27, - reddito agrario: €. 1,56, - reddito dominicale: €. 3,61.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.Illa 170, ad est con la part.Illa 1746, ad ovest con le part.Ile 1247 e 1248, a sud con la part.Illa 1533.

Note: (**allegato n°51**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Il lotto di terreno, oggetto di stima è ubicato in un'area periferica del Comune di Lampedusa, in C./da Madonna, nel prolungamento della via Madonna a nord-ovest dell'agglomerato urbano. Tutta la zona è adibita ad edificazioni per villeggiatura e a residenze stagionali.

Il collegamento viario con il centro della cittadina si presenta in ottimo stato manutentivo e ben asfaltato. L'intorno è costituito da strutture residenziali e strutture ricettive turistiche, utilizzate in prevalenza durante la stagione estiva.

L'immobile oggetto di stima, posto a nord-ovest del centro abitato di Lampedusa dal quale dista circa 1,5 km è un terreno che si presenta sottomesso rispetto il piano stradale accessibile da una rampa carrabile. Il terreno al suo interno, nel rispetto della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche, presenta camminamenti e terrazzamenti, con vegetazione ornamentale tra cui arbusti, piante grasse, palmizi ed alberi ad alto fusto ed un piazzale con piano di calpestio in ghiaia ed aiuola centrale, il piazzale viene utilizzato come parcheggio. Lungo il muro di contenimento della Strada Pubblica nelle aiuole sono piantumati alberi ad alto fusto di svariate specie autoctone. L'area è recintata con muretti rifiniti in pietra locale calcarea, di colore sabbia. Nel lotto di terreno troviamo altresì una costruzione edilizia che non è munita di Titolo abilitativo all'edificazione.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola elementare (scarso), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), palestra (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/turistiche i principali centri limitrofi sono centro città di Lampedusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: L'isola dei Conigli e Cala Madonna, le attrazioni storiche presenti sono: Santuario della Madonna di Porto Palo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 24/11/2006 ai nn. 8632/2006, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/01/2007 ai nn. 299/20

importo ipoteca: € 83.474,38

importo capitale: € 41.737,19

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreni, ubicati nel Comune di Lampedusa, individuati in catasto al fg.15 part.1le 36, 961, 37 e 132; Abitazione di tipo economico, ubicata nel Comune di Lampedusa, individuata in catasto fabbricati al fg.12 part. 117 sub 3.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] in data 07/08/2008 ai nn. 39966/2008, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 29/08/2008 ai nn. 21555/3478

importo ipoteca: € 5.454,86

importo capitale: € 2.727,43

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreni, ubicati nel Comune di Lampedusa, individuati in catasto al fg.15 part.1le 36, 961, 37 e 132

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto all'Agenzia del

Territorio di Agrigento in data 06/10/2015 ai nn. 16915/1152

importo ipoteca: € 362.879,90

importo capitale: € 181.439,95

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione tipo economica ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuato in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433; Terreni ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuati in catasto al fg.15 part. 1454 e 1529.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1; a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 22/12/2017 ai nn. 3214, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 29/01/2018 ai nn. 1316/1092 **(Allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6; Abitazioni in villini, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1235 sub 1, 2, 3, 4; Magazzino e Abitazione, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e sub 2; Abitazione tipo economica ubicata nel Comune di

Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuato in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433; Terreni ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuati in catasto al fg.15 part. 1454 e 1529.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.**

Regolarizzabili mediante: Permesso Edilizio alla Demolizione di Opere non Sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n.16.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., in data 19 settembre 2020, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni e delle reali suddivisioni planimetriche dell'originario corpo di fabbrica; infatti, da un confronto fra la documentazione fornita al ctu dall'UTC, dal foglio di mappa Catastale (**allegato n°50**) e delle risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo al compendio immobiliare in oggetto, si evince la realizzazione di talune opere abusive:

-Container, posto a piano terra ed ubicato lungo il confine nord-ovest, occupa una superficie lorda di mq. 16,80 (**foto n°4**) ed un volume complessivo di mc. 43,68, realizzato totalmente abusivo;

Tale costruzione non garantisce le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, ne tanto meno garantisce le distanze dai confini della proprietà, **pertanto risulta non sanabile da demolire. (vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°55 e planimetria delle difformità urbanistiche, allegato n°54)**

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso.

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Lotto di terreno, ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 1529.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non risulta alcuna irregolarità. (foglio di mappa Catastale allegato n°50)**

Riferito limitatamente a: Lotto di terreno, ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 1529.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] per la piena proprietà bene personale. Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Fanara Giuseppe, notaio in Porto Empedocle in data 05/02/2001 ai nn. 7906 di rep. e nn. 2857 di racc. registrato ad Agrigento in data 22/02/2001 ai nn. 659, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/02/2001 ai nn. 3421/3051 **(vedi atto allegato n°49)**

Atto notarile pubblico di donazione accettata in data 5-02-2001.

Riferito limitatamente a: Terreno ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 36 di aree 23.70 (oggi part.Illa 1529).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lotto di terreno, ubicato in Lampedusa e Linosa (Agrigento), C./da Madonna .

Superficie complessiva di circa mq **2.327,00**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, bene personale.

Foglio 15 mappale 1529 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.23.27, - reddito agrario: €. 1,56, - reddito dominicale: €. 3,61.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.Illa 170, ad est con la part.Illa 1746, ad ovest con le part.Ille 1247 e 1248, a sud con la part.Illa 1533.

Note: **(allegato n°51)**

Il terreno ha una forma regolare, e si presenta parte a gradoni e parte piana

Il terreno è utilizzato come piazzale di parcheggio

Non vi sono sistemazioni agrarie presenti

I sistemi irrigui presenti sono: prese di acqua per innaffiare ed irrigare

Le colture in atto sono: erbacee: piante da fiori, arboree: Palmizi, Ulivi ornamentali, Piante grasse anche ad alto fusto, vegetazione autoctona.

(allegati n°50 e 51)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza della Deliberazione del Commissario ad ACTA, con i poteri del Consiglio Comunale n.3 del 11-03-2021.

L'immobile è identificato nella zona C3 insediamenti turistici -zone di villeggiatura (vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato)

Le prescrizioni Urbanistiche del Comune di Lampedusa per effetto del Programma di Fabbricazione vigente sono le seguenti:

Destinazione del Suolo: L'area è distinta a zona "C3" nel Programma di Fabbricazione Vigente con indice di Edificabilità di 0,6 me/mq, denominata zona di villeggiatura.

-Tipi edilizi: casa isolata

-Distanza: Minima dal confine non inferiore a rn 6,00;

-Minima tra fabbricati non inferiore a m 12,00.

-Minima dal ciglio strada non meno di m 10,00.

-Altezza max assoluta m 4,50

-Altezza: Rapporto con il distacco 1/1,5

-N. piani Fuori Terra max n. 01;

-rapporto di copertura non superiore ad 1/8.

-Dimensioni lotto 1.000 mq.

-Costruzioni accessorie 30 mq per lotto minimo.

Si fa obbligo di un piano particolareggiato interessante tutta la zona omogenea, o di lottizzazione interessante una superficie minima di 10.000 mq; ammessa H max 11 mt. solo per edifici pubblici o di interesse pubblico (Alberghi, ristoranti, club, etc.) Per lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Altri Condizionamenti:

-Nulla Osta D.Lsg. n.42 del 22/01/2004, Vincolo Paesaggistico BB.CC.AA. imposto con Decreto Assessoriale del 12/07/83 pubbl. nella GURS in data 17/09/83 n. 40.

-Vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

-Vincolo sismico Decreto 15 gennaio 2004, ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20

marzo 2003, n.ro 3274.

Si specifica inoltre che a seguito di Pubblicazione in data 03/03/2014 n.231 di registro, da parte di questo Comune del Piano Paesistico delle isole Pelagie approvato dall'Assessore dei Beni Culturali e Dell'Entità Siciliana con Decreto n.ro 18 del 27/11/2013 a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione e' destinata a RI (P07-C01) con le seguenti prescrizioni:

Ripristino (RI) Tale categoria si applica agli ambiti del paesaggio inerenti sistemi umani ad utilizzazione tradizionale in cui sono presenti episodi di degrado delle colture agricole e di rinaturalizzazione, ma dove ancora persistono forti elementi formali ed attività connesse con il paesaggio agrario tradizionale. Tali aree possono essere soggette a piani di recupero volti a ridurre le condizioni di criticità attraverso la conservazione e il ripristino dei paesaggi antropici e dei valori ambientali tradizionali, al consolidamento della qualità ambientale, a conservare i caratteri agricoli dell'insediamento, a mantenere l'equilibrio dei versanti, al controllo e alla prevenzione del rischio e dei processi di abbandono.

Non sono consentite le trasformazioni urbanistiche e la nuova edificazione.

Contesto Paesaggistico P07-C01 - Vallone Imbriacole e Chiusa Montagnola.....

..... Si specifica che a seguito della Deliberazione del Commissario ad ACTA, con i poteri del Consiglio Comunale n.3 del 11-03-2021 avente per oggetto "Adozione del PRG e presa d'atto della procedura di valutazione del rapporto ambientale e avvio della pubblicazione relativa al V.A.S. ai sensi dell'art. 14 e seguenti del D.Lvo 3 aprile 2006 n.152 e ss. Mm.ii., a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a zona "Verde di Rispetto" con le seguenti prescrizioni: -Non sono ammesse costruzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lotto di terreno	Sup. reale lorda	2.327,00	1,00	2.327,00
	Sup. reale lorda	2.327,00		2.327,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. rifinite con muratura di pietrame locale, condizioni: buone.

Rampe a gradoni: tipologia: a rampa unica a gradoni in pendenza, materiale: c.a. rifinita con pietrame locale, ubicazione: esterna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: ghiaia con parti in calcestruzzo, condizioni: buone.

Rampe a gradoni: posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia in parte, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Lampedusa e Linosa,
Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

8.3. Valutazione corpi

A. Lotto di Terreno

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°5)

Per la valutazione si è tenuto conto, delle caratteristiche di posizione estrinseca, cioè le condizioni esterne che possono modificarne il valore e/o possono condizionarlo in modo particolare e le caratteristiche di posizione intrinseche cioè le condizioni e le caratteristiche specifiche dell'immobile che in breve si riassumono:- il lotto di terreno, è ubicato in periferia, ed è interamente recintato, al suo interno troviamo dei camminamenti, dei terrazzamenti e delle aiuole, piantumati con specie autoctone, palmizi ed alberi ornamentali, troviamo prese d'acqua per favorire l'irrigazione della vegetazione in situ; la quota del terreno si presenta inferiore all'adiacente strada pubblica. Sono state valutate le caratteristiche produttive del terreno, nella considerazione che viene fruito dall'attigua Struttura Ricettiva.

- Valore corpo:	€ 110.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visura allegato n°50 e 51)

Nella considerazione che lo Strumento Urbanistico del Comune di Lampedusa e Linosa è stato ADOTTATO in versione provvisoria, con Deliberazione del Commissario ad Acta n.3 in data 11-03-2021 e che all'attualità il P.R.G. **non è stato approvato in via definitiva**; nella considerazione, altresì, delle nuove prescrizioni urbanistiche e che nel contempo si è aperto un periodo di salvaguardia in cui nello stesso territorio Comunale vigono contemporaneamente il P.d.F. ed il nuovo P.R.G. con la formula delle misure di salvaguardia; Si ritiene opportuno, visto che questo periodo di doppia vigenza durerà minimo tre anni, applicare quale Valore di Stima a metro quadro la media dei valori adottati per la Zona C3 Interna e per la Zona Territoriale "E", dal Comune di Lampedusa e Linosa per le concessioni di vendita di suolo comunale, (Determina Dirigenziale n. 839 del 5-9-2017). Si perviene ad un valore per il lotto di terreno pari ad € 47,50/mq. di superficie Catastale Nominale.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lotto di terreno	2.327,00	€ 47,50	€ 110.532,50
- Valore corpo:			€ 110.532,50
- Valore accessori:			€ 0,00

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

- Valore complessivo intero: € 110.532,50
 - Valore complessivo diritto e quota: € 110.532,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	2327	€ 110.266,25	€ 110.266,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.539,94

- Riduzione monetaria: Corpo A-Riduzione per demolizione di opere abusive (**allegato n. 55**)

€ 1.955,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene oggetto della presente esecuzione risulta vendibile in un unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 91.770,93

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 89.770,93

Relazione lotto 002 creata in data 31/03/2023
 Codice documento: E002-12-000069-002

il perito
 Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata