

**Beni in Lampedusa E Linosa (Agrigento) oggi lungo la Strada di Ponente
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile ubicato in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, prolungamento via Madonna.
Superficie complessiva di circa mq **2327**.

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 le part.lle 170, ad est con le part.lle 1746, ad ovest con le part.lle 1247 e 1248, a sud con la part.lla 1533.

Note: (allegato n°51)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Il Lotto 002, è costituito da un'area edificabile ricadente in zona "C3". Tutta la zona circostante è adibita ad uso residenziale stagionale.

L'area è accessibile dal prolungamento della via Madonna che si presenta in ottimo stato manutentivo e ben asfaltata.

L'intorno è costituito da strutture residenziali e strutture ricettive turistiche, utilizzate in prevalenza durante la stagione estiva.

Il bene in oggetto è costituito da un Terreno Edificabile ed è posto a nord-est del centro abitato di Lampedusa dal quale dista circa 1,5 km. Si presenta sottomesso rispetto il piano stradale con dei terrazzamenti che contengono una vegetazione ornamentale ad alto fusto ed un piazzale con airole e piano in ghiaia, uso parcheggio. L'area è recintata con muretti in pietra calcarea locale color sabbia.

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**

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]

con sede in [REDACTED] contro

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED]

[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] 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] contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto alla 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] contro [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 a 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 Edificabile, zona C3, 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 Edificabile, zona C3, 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 edificabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile ubicato in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, prolungamento della via Madonna

Superficie complessiva di circa mq **2.327**.

Identificato al catasto terreni: intestato a

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 le part.Ille 170, ad est con le part.Ille 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, una orografia parte a gradoni e parte piana

La tessitura è costituita: il terreno è utilizzato come piazzale per il parcheggio

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono prese di acqua per innaffiare ed irrigazione

Le colture in atto sono: erbacee: piante da fiori, arboree: Palmizi, Ulivi ornamentali, piante grasse ad alto fusto. **(allegati n°50 e 51)**

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 13-12- 1978.

L'immobile è identificato nella zona C3 insediamenti turistici, -zone di villeggiatura

(vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato n°5 e 6)

Norme tecniche ed indici: **Zone di villeggiatura (C'3)**

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

-Tipi edilizi: casa isolata

-Distanza: Minima dal confine non inferiore a m 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 numero 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

Vallone Imbriacole e Chiusa della Montagnola

E' il segno paesaggisticamente più forte dell'area centro-orientale dell'isola; prolunga verso nord la depressione del porto, a costituire una cesura trasversale netta del tavoliere lampedusano.

Incisioni vallive a nord della Guitgia

Con la precedente formano un complesso di incisioni che, con andamento parallelo approssimativamente nord-ovest-sud-est, sfociano nella zona portuale, mettendo in connessione questa con le aree all'interno dell'isola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Edificabile	Sup. reale lorda	2.327,00	1,00	2.327,00
	Sup. reale lorda	2.327,00		2.327,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a. rifinite con muratura di pietrame locale, condizioni: buone.
Scale: 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.
Scale: 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.

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,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare 2000 di Franco Conti;
- Menhir di Pasquale Maggiore;
- Rete casa via Enna n. 12,

-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.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°5)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto edificabile in esame, che si tratta di un terreno ricadente in zona C3 dell'abitato del Comune di Lampedusa, zona di villeggiatura di ripristino del contesto Paesaggistico P07.

- Valore corpo:	€ 260.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 260.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 260.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni edificabili in zona C3 si ha €. 110,00 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Edificabile	2.327,00	€ 110,00	€ 255.970,00
- Valore corpo:			€ 255.970,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 255.970,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 255.970,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	2327	€ 257.985,00	€ 257.985,00

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:

€ 38.697,75

- 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:

€ 217.331,87

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:

€ 215.331,87

Relazione lotto 002 creata in data 22/08/2021
Codice documento: E002-12-000069-002



il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata