
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. 140/2016

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

LOTTO N° 1

Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879
C.F. PGLNFR53A29E209W- P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) Via Orsini 10
telefono: 0922945580
cellulare: 3397383813
fax: 0922945580*

email: puglisiingonofrio@gmail.com

PREMESSA

Con decreto del 03.05.2017 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cultrera consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 140/2016 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti in Lampedusa nella C/da Dogana distinti in catasto al foglio n. 15, particella 667 sub 2-4 e sub 3-5 e dell'immobile sito in Linosa nella via Arena Bianca distinto al foglio 23, particella 156 sub 2 per procedere alla vendita.

A seguito del giuramento di rito del 17.05.2017, ritirato il fascicolo della procedura ed esaminata la documentazione in atti, in particolar modo la certificazione notarile ipocatastale per verificare la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ha effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per potere rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati siti nell'isola di Lampedusa sono un magazzino al piano 1° piano sotto strada e un'abitazione al piano terra, ma in realtà, dal sopralluogo del giorno 3 agosto 2017, lo stato di fatto degli immobili non risulta rispondente né alla situazione catastale e nemmeno al progetto esistente agli atti del comune di Lampedusa. Attualmente le due unità immobiliari nel complesso costituiscono una villetta a due elevazioni fuori terra (P.T. e 1°P) comprendente due abitazioni autonomamente utilizzabili con piazzale pertinenziale avente superficie utile complessiva uguale a mq. 316,00, sita nella via della Via Lattea. La particella n. 667 del foglio 15 del comune di Lampedusa e Linosa identifica il fabbricato e il terreno di pertinenza sia al Catasto Terreni (Ente Urbano) che al N.C.E.U.

L'immobile sito nell'isola di Linosa è un villino al piano terra con piazzale e giardino pertinenziale della superficie di circa mq. 424,00 sito nella via Arena Bianca.

Al fine di garantire una più probabile ed agevole vendita degli immobili, in considerazione anche che si trovano su due isole diverse e quindi su due località aventi caratteristiche diverse, si è ritenuto formare n. 2 lotti .

In questo fascicolo ci si occuperà del *lotto n° 1* che riguarda gli immobili ubicati nell'isola di Lampedusa.

Beni in Lampedusa – Comune di Lampedusa e Linosa (AG)
via della Via Lattea
LOTTO N. 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

La villetta comprendente i due immobili oggetto di valutazione è ubicata in una zona sub urbana a carattere residenziale con villini ricercati principalmente per villeggiatura , sorge sul promontorio compreso tra il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana. Si trova a ridosso del nuovo porto e dista circa 110 metri dal Lungomare Porto Nuovo, è vicinissima alla spiaggia della Guitgia, località ricercatissima dai villeggianti per trascorrere le vacanze estive. E' immersa in un'area ricca di strutture ricettive con presenza di alberghi, B&B, ristoranti, trattorie, pizzerie. A circa 550 m. ci sono gli uffici comunale e percorrendo circa 750 metri si raggiunge la via Roma che si immerge nel centro abitato antico poco dopo avere superato una zona di più recente espansione. La famosa via Roma è il salotto dell'isola di Lampedusa dove le serate estive vengono allietate con intrattenimenti musicali e spettacoli vari di personaggi famosi.

La zona è tranquilla con traffico normale e abbastanza scorrevole, dotata delle primarie opere di urbanizzazione.

Dalla villetta si gode un meraviglioso panorama verso il porto e verso il mare, nonché su una vasta zona del centro abitato circostante.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare di che trattasi è una villetta a due piani fuori terra costruita tra il 1992-1993 su un lotto di terreno a misura catastale uguale a mq. 486 ed occupa una superficie di mq. 117, 00 circa per piano. Comprende un'abitazione con box auto e deposito al piano terra e un'abitazione al primo piano alla quale si accede tramite una scala esterna che conduce alla veranda. La distribuzione degli ambienti è ben funzionale e comodamente vivibile.

Dal punto di vista costruttivo, dall'esame degli atti e dai rilievi del sopralluogo, risulta che la struttura di tutto il fabbricato è stata realizzata con elementi intelaiati, travi e pilastri in cemento armato. I solai sono del tipo misto in travetti prefabbricati e laterizi completati con getto di calcestruzzo. La copertura

è a terrazzo coibentato e impermeabilizzato. La veranda ha il manto di copertura in tegole di calcestruzzo tipo Wierer. I tamponamenti esterni sono in blocchi di laterizio e i divisori interni in laterizi forati.

Le rifiniture esterne del fabbricato e quelle interne degli alloggi sono di buon livello con infissi esterni in alluminio preverniciato corredati di persiane dello stesso tipo e con porte interne in legno laccate, il pavimento è in monocottura. Il locale box è rifinito con intonaco civile in gesso, pavimento in monocottura, impianto elettrico e chiusura con porta basculante.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq 316,00 circa comprensiva di fioriere, è recintata da tre lati con muri in muratura di blocchi di calcestruzzo e intonaco esterno come quello utilizzato per il fabbricato e dal lato a monte controterra in muratura di pietra locale a faccia vista. Due cancelli in ferro consentono l'ingresso pedonale e quello carrabile direttamente dalla via della Via Lattea. La pavimentazione è realizzata con mattoni per esterno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Tutto il fabbricato, le abitazioni e la sistemazione esterna appaiono in ottimo stato di conservazione e d'uso, con materiali utilizzati e rifiniture architettoniche di buona qualità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento al piano terra sito in Lampedusa in via della Via Lattea.

L'unità immobiliare è un'abitazione posta al piano terra ed ha accesso autonomo ed indipendente dall'altra abitazione di cui si compone il fabbricato. E' composta da due camere da letto, da un'altra cameretta, da cucina-pranzo, salotto, bagno e disimpegno centrale. Accorpato all'alloggio, ma con accesso dall'esterno, vi è un locale box auto e deposito.

E' in ottime condizioni di rifinitura, di manutenzione e d'uso.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 83,91 mentre il box auto ha una superficie lorda di mq 33,38. La sua altezza utile netta è di m. 2,71.

Destinazione	Superficie m²
Cucina-pranzo	14,08
Salotto	17,38
Camera	14,96
Camera	9,21
Cameretta	4,72
Bagno	5,05
Disimpegno	5,00
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE	70,40
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE	83,91
Box Superficie netta	28,31
Box Superficie lorda	33,38

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI :

A nome di [REDACTED], proprietà per 167/1000 – [REDACTED], proprietà per 167/1000 – [REDACTED], proprietà per 167/1000 – [REDACTED], proprietà per 167/1000 – [REDACTED], proprietà per 332/1000.

Foglio 15, mappale 667, subalterni 2-4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 101 m², piano S1, - rendita: €.302,54, contrada Dogana snc.

Coerenze: Confina con piazzale pertinenziale da tutti i lati ed è sottostante ad abitazione individuata con i sub 3-5 di proprietà degli stessi esecutati.

Nell'intero, il fabbricato e la corte di pertinenza confinano con la via della Via Lattea, con proprietà [REDACTED] da due lati, salvo atri.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento al 1° Piano sito in Lampedusa in via della Via Lattea.

L'unità immobiliare è un'abitazione posta al primo piano a cui si accede tramite una scala esterna indipendente dall'altra abitazione di cui si compone il fabbricato la quale conduce alla veranda. E' composta da tre camere da letto, da cucina-soggiorno, bagno e disimpegno centrale. L'ingresso all'alloggio avviene dalla veranda dalla quale si può ammirare un splendido panorama verso il porticciolo del Lungomare Porto Nuovo da cui dista appena 100 metri.

E' in ottime condizioni di rifinitura, di manutenzione e d'uso.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 88,73 oltre alla veranda la cui superficie utile è uguale a mq 25,22. La sua altezza utile netta è di m. 2.92.

Destinazione	Superficie m²
Cucina-soggiorno	28,38
Camera	16,60
Camera	13,45
Camera	8,53
Bagno	3,57
Disimpegno e cabina armadio	3,68
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE	74,21
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE	88,73
Veranda Superficie netta	25,22
Veranda Superficie lorda	28,20

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI :

A nome di [REDACTED], proprietà per
167/1000 – [REDACTED], proprietà per 167/1000
– [REDACTED], proprietà per 167/1000 –

[REDACTED], proprietà per 167/1000 –
[REDACTED], proprietà per 332/1000.

Foglio 15, mappale 667, subalterni 3-5, categoria A/7, classe 2, vani 5, P. T., - rendita: €.555,19
contrada Dogana snc.

Coerenze: Confina con piazzale pertinenziale da tutti i lati ed è soprastante ad abitazione individuata attualmente come magazzino-deposito con i sub 2-4 di proprietà degli stessi esecutati.
Nell'intero, il fabbricato e la corte di pertinenza confinano con la via della Via Lattea, con proprietà [REDACTED] da due lati, salvo atri.

2. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Entrambi gli immobili pignorati sono arredati ed adibiti ad abitazione dagli stessi esecutati che ne hanno la totale disponibilità.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **NESSUNA**
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provved.ti di assegnazione casa coniugale : **NESSUNA**
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO**
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso : **NESSUNA**

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

3.2.1 *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario ipotecario a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede in Palermo, c.f. 05102070827 contro [REDACTED], per la quota 83/1000 della quota di proprietà; **quali terzi datori d'ipoteca:** [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 168/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 500/1000 della proprietà, a firma del Notaio Fabio Cutaia del 31/05/2006 rep. 165511, iscritta in data 06/06/2006 ai numeri 15237/3764

Importo ipoteca €. 450.000,00

Importo capitale €. 300.000,00

3.2.2 *Pignoramenti*

- Pignoramento (attivo) derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 18/06/2016, rep. n.1689 a favore di DOBANK S.P.A. con sede in Verona c.f. 00390840239 contro [REDACTED], per la quota 83/1000 della quota di proprietà - [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 168/1000 della
proprietà – [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 500/100, trascritto ad Agrigento in data
24/06/2016 ai numeri 9951/8417.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità :

Dalle indagini eseguite , dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione acquisita presso l' ufficio tecnico - Settore VI - urbanistica ed edilizia del comune di Lampedusa e Linosa, risulta che a nome di [REDACTED] in data 18/07/1991 è stata rilasciata concessione edilizia n. 37 per la costruzione di una villetta unifamiliare da sorgere in contrada Dogana in Lampedusa e successivamente concessione edilizia n.19 del 21/04/1993 per eseguire i lavori di variante alla concessione edilizia n. 37/1991. Risulta inoltre che per il fabbricato realizzato in virtù dei sopradetti titoli edilizi è stato rilasciato il relativo permesso di abitabilità il 19/01/1998 su domanda dello stesso [REDACTED].

Il progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 37/1991 prevedeva la realizzazione di una villetta unifamiliare su un lotto di terreno avente superficie uguale a mq. 1.000,00 individuato al catasto terreni al foglio 15 con la particella n. 164. Il fabbricato da costruire comprendeva un piano interrato destinato a cantina e deposito e un piano terra da adibire ad abitazione. Tramite una scala a chiocciola dal soggiorno si poteva accedere al piano interrato. Inoltre una scala esterna consentiva l'accesso al lastrico solare.

La successiva variante (C.E. n. 19/1993) prevedeva : l'accesso diretto dall'esterno al piano seminterrato tramite una rampa in modo da poterlo utilizzare come autorimessa

con accesso carrabile, l'eliminazione della scala a chiocciola interna e l'eliminazione della scala esterna per l'accesso al lastrico solare. Come variante veniva prevista una scala esterna a due rampe che dalla quota d'imposta dell'accesso al seminterrato conduceva alla veranda annessa all'abitazione.

Dall'esame dell'elaborato architettonico e dai relativi allegati al progetto di variante si può evincere che non vi è rispondenza con lo stato attuale. Infatti sebbene siano state rispettate le dimensioni planovolumetriche del disegno architettonico il fabbricato risulta trovarsi in uno stato di abuso edilizio in quanto il corpo di fabbrica previsto interrato adesso si trova completamente libero del terreno circostante e altimetricamente al piano terra, a quota della via della Via Lattea, e il soprastante piano adibito ad abitazione si trova a quota primo piano. A questo si aggiunge che l'originario piano interrato che doveva essere adibito ad autorimessa e deposito, oggi ha destinazione abitazione con annesso box auto e deposito.

Quindi esiste un'irregolarità edilizia e un abuso consistente in un aumento del numero di piani fuori terra (massimo consentito dallo strumento urbanistico 1 piano fuori terra), in un aumento della volumetria prevista in progetto e in una variazione di destinazione d'uso. A questo va aggiunto che è stato violato il vincolo paesaggistico a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 non essendo stato richiesto preventivamente il Nulla Osta all'ente preposto alla tutela.

A norma del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni come recepito con varianti, modifiche ed integrazioni dalla L.R. Sicilia n. 16 del 10.08.2016 e dei vigenti strumenti urbanistici (P.D.F. e Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie di cui al Decreto Assessoriale n. 18 del 17/11/2013) del comune di Lampedusa e Linosa l'abuso edilizio viene classificato come totale difformità ai sensi dell'articolo 31 comma 1 e dell'art. 32 comma 5 del DPR 380 sopra citato e non vi è alcuna possibilità di sanatoria amministrativa con il pagamento dell'oblazione a norma del comma 1 dell'articolo 36 del DPR 380 venendo a mancare la doppia conformità in quanto sono superati i limiti massimi dei parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigenti al momento dell'abuso e allo stato attuale per cui l'immobile abusivo potrebbe essere soggetto ad ordinanza di demolizione.

L'articolo 33 comma 2 del DPR 380 testualmente dispone:

“ Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile , il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27/07/1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione,.....”

L'applicazione del citato articolo può avvenire a seguito di accertamento di difformità dal titolo edilizio o per opere eseguite abusivamente e, pertanto, non sanabili con accertamento della doppia conformità; per le opere abusive eseguite e non sanabili con accertamento di conformità, al solo fine di evitare l'eventualità della demolizione dell'immobile abusivo si può inoltrare richiesta di “fiscalizzazione” dietro pagamento della relativa sanzione pecuniaria determinata ai sensi del medesimo articolo.

Pertanto in considerazione che l'abuso rilevato non è sanabile, ritenendo che nella fattispecie esistono le condizioni annoverate nel detto articolo per evitare l'eventualità di un'ordinanza di demolizione di seguito viene determinato l'ammontare della sanzione pecuniaria.

Quindi viene considerata la data del 19/01/1998 per il calcolo del valore dell'immobile prima dell'abuso determinato nella somma di €. 39.278,00 e l'anno 2000 per il calcolo del valore dell'immobile a seguito dell'abuso determinato nella somma di €. 56.962,34, per cui ne deriva una sanzione pecuniaria uguale a :

$$S = 2 * (56.962,34 - 39.278,00) = € 35.368,68$$

Ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 4 del D.I. 26.09.1997 al trasgressore del vincolo paesaggistico viene ingiunto il pagamento di una sanzione

pecuniaria pari alla maggiore somma tra il danno causato al paesaggio e il profitto conseguito e ciò anche nell'ipotesi in cui dalla predetta determinazione emerga che il parametro danno sia uguale a zero.

In base alla tabella di riferimento del decreto 28 maggio 1999 dell' assessorato dei beni culturali ed ambientali e della pubblica istruzione della regione siciliana la sanzione viene determinata in €. **2.460,56** corrispondente al 6% del valore d'estimo stimando per l'immobile al piano terra una rendita catastale uguale ad €. 355,06 da cui ne deriva un valore d'estimo di €. 41.009,43.

Ritenendo che la sanzione per danno ambientale non possa superare quella relativa al profitto conseguito, la sanzione che sana l'abuso paesaggistico ammonta quindi ad €. **2.460,56**.

Sanzione per profitto conseguito:

$$S = 6 \% VE = 6\% \times \text{€. } 41.009,43 = \text{€. } 2.460,56$$

$$\text{dove } VE = R.C. \times 1,05 \times 110 = 355,06 \times 1,05 \times 110 = \text{€. } 41.009,43$$

SPESE : - Sanzione urbanistica	€. 35.368,68
- Sanzione vincolo paesaggistico	€. 2.460,56
- Competenze tecniche e spese generali :	<u>€. 2.300,00</u>
Oneri totali	€. 40.129,24

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità : entrambi gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica (**APE**). Regularizzabile mediante redazione del relativo documento.

Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti dal CTU, trasmessi al competente Ass.to Regionale all'Energia ed allegati alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto.

***L'abitazione A è risultata di Classe Energetica D;
l'abitazione B è risultata di Classe Energetica E.***

4.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità :

A seguito degli accertamenti e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e della restituzione grafica degli immobili pignorati è stato riscontrato che non esisteva rispondenza con le planimetrie catastali in quanto il magazzino al piano S1 individuato in catasto con i sub 2-4 oltre a trovarsi non più interrato bensì al piano terra, a seguito dello sbancamento a quota della Via della Via Lattea, allo stato attuale è destinato ad abitazione a tutti gli effetti e pertanto il soprastante immobile individuato con i subalterni 3-,5 sebbene sia perfettamente rispondente alla planimetria catastale, adesso non si trova al piano terra con annessa pertinenza circostante ma a quota primo piano. *Pertanto si rende necessario provvedere alla presentazione di due atti di aggiornamento con procedure Docfa che comporteranno la soppressione degli attuali identificativi catastali e la costituzione di nuovi subalterni.*

Il terreno che oggi comprende il fabbricato oggetto di procedura esecutiva censito al foglio 15 particella 667, Ente Urbano, di are 04.86 del comune di Lampedusa e Linosa è così distinto per Tipo Mappale del 10/11/2005 protocollo AG0187808 in atti dal 10/11/2005 (n. 2018.1/1996) che sopprime la particella 164 di are 10.00 e costituisce inoltre la particella 668 di are 05.10 . Il terreno censito al foglio 15 particella 164 pascolo di are 10.00 deriva dal frazionamento del 23/06/1975 in atti dal 30/09/1998 (n. 24.1/1975).

Spese di regolarizzazione catastale

€. 800,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari :

[REDACTED], proprietà per
167/1000;

[REDACTED], proprietà per
167/1000;

[REDACTED], proprietà per
167/1000;

[REDACTED], proprietà
per 167/1000;

[REDACTED], proprietà per
332/1000;

in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED]
apertasi in Favara il 25/01/2001 (denuncia di successione registrata in Agrigento il
24/07/2001 al n. 1400 vol. 831 e denuncia di successione modificatrice registrata ad
Agrigento l'11/07/2006 al n. 961 vol. 836) e dell'atto di divisione con [REDACTED]
[REDACTED], a firma del notaio Fabio Cutaia in data 17/07/2006
rep. n.166331, trascritto in Agrigento il 20/07/2006 ai nn. 19551/13108.

5.2 Precedenti proprietari :

1. [REDACTED],
proprietà per 500/1000;
[REDACTED], proprietà
per 83/1000;
[REDACTED], proprietà per
83/1000;

[REDACTED], proprietà
per 84/1000;

[REDACTED],
proprietà per 84/1000;

[REDACTED],
proprietà per 166/1000;

fino al 25/01/2001 in virtù di denuncia di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED], apertasi in Favara il 25/01/2001 (denuncia di successione registrata
in Agrigento il 24/07/2001 al n. 1400 vol. 831 e denuncia di successione modificatrice
registrata ad Agrigento l'11/07/2006 al n. 961 vol. 836);

2. [REDACTED],
proprietà per 500/1000 in regime di separazione di beni;

[REDACTED]
proprietà per 500/1000 in regime di separazione di beni;

fino al 25/01/2001 in forza dell'atto di vendita a firma del notaio Rosario
Marsala Rep. n.38930 del 26/04/2000, trascritto il 25/05/2000 ai nn.8785/7600.

3. [REDACTED],
proprietà per 1000/1000;

fino al 26/04/2000 in virtù dell'atto di vendita a firma del notaio Giovanbattista Sorrentino
Rep. n. 345 del 10/01/1971 trascritto il 06/03/2000 ai nn. 3800/3246 e successivo atto di
rettifica a firma del notaio Giovanbattista Sorrentino Rep. n. 1331 del 17/12/1999,
formalità di riferimento : trascrizione – numero di registro particolare 3246 del
06/03/2000, trascritto ai nn. 4140/3554 del 13/03/2000 mediante il quale acquistava il
lotto di terreno annotato al catasto terreni al foglio 15, particella 164 di are 10.00.

6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI

6.1 IMMOBILE A - PIANO TERRA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-pranzo	Sup. reale netta	14,08	1,00	14,08
Salotto	Sup. reale netta	17,38	1,00	17,38
Camera	Sup. reale netta	14,96	1,00	14,96
Camera	Sup. reale netta	9,21	1,00	9,21
Cameretta	Sup. reale netta	4,72	1,00	4,72
Bagno	Sup. reale netta	5,05	1,00	5,05
Disimpegno	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		70,40		70,40
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE		83,91		
Box	Sup. reale netta	28,31		
Box	Sup. reale lorda	33,38	0,50	16,69
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE		83,91+33,38 = 117,29		
SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE COMMERCIALE		83,91 +16,69		100,60

6.2 IMMOBILE B - PIANO PRIMO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-soggiorno	Sup. reale netta	28,38	1,00	28,38
Camera	Sup. reale netta	16,60	1,00	16,60
Camera	Sup. reale netta	13,45	1,00	13,45
Camera	Sup. reale netta	8,53	1,00	8,53
Bagno	Sup. reale netta	3,57	1,00	3,57
Disimpegno	Sup. reale netta	3,68	1,00	3,68
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		74,21		74,21
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE		88,73		
Veranda	Sup. reale netta	25,22		
Veranda	Sup. reale lorda	28,20	0,60	16,92
SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE		88,73+28,20 = 116,93		
SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE COMMERCIALE		88,73 +16,92		105,65

6.3 C - PERTINENZA DEL FABBRICATO				
Piazzale	Superficie	Mq. 342,00		
Piazzale	Sup. convenz.	25,00	Coefficiente 0,10	2,50
		342,00-25,00 = 317,00	0,02	6,34
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				8,84

Componenti edilizie e costruttive delle due unità immobiliare:

<i>Strutture verticali</i>	Le strutture verticali dell'intero fabbricato sono del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato con fondazioni a travi rovesce. In buone condizioni
<i>Copertura</i>	la copertura del fabbricato è in parte a terrazzo e in parte a tetto nella veranda con struttura portante in cemento armato. In buone condizioni.
<i>Scala esterna</i>	Struttura in cemento armato e rivestimento in marmo. In buone condizioni.
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio corredate di persiane dello stesso tipo. Porta metallica basculante nel box. In buone condizioni.
<i>Infissi interni</i>	Il legno laccate. In buone condizioni.
<i>Pavimentazione interna</i>	In mattoni di monocottura. In buone condizioni.
<i>Rivestimenti</i>	Pareti servizi con mattonelle di ceramica. In buone condizioni.
<i>Impianti</i>	Idrico, elettrico, telefonico, in buone condizioni Fognario ed igienico sanitario con recapito in pubblica fognatura comunale.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 43/2017 rilasciato dal Responsabile del settore VI-VII Urbanistica ed edilizia il 03/08/2017, secondo il vigente Programma di Fabbricazione e il Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie di cui al D.A. n° 18 del 17/11/2013, il terreno di sedime su cui insiste il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di procedura esecutiva individuato al foglio 15 particella n° 667 ricade nella zona omogenea **C3 denominata zona di villeggiatura**.

Parametri urbanistici ed edilizi:

1. It – Indice di edificabilità : 0,6 mc/mq;
2. Tipi edilizi : casa isolata;
3. Distanza : Minima dal confine non inferiore a m. 6,00;
Minima tra i fabbricati non inferiore a m. 12,00;
Minima dal ciglio strada non meno di m. 10,00;
4. Altezza massima assoluta : m. 4,50;
5. Rapporto con il distacco 1/1,5
6. Numero massimo dei piani fuori terra : massimo 1;
7. Rapporto di copertura : non superiore ad 1/8;
8. Dimensioni lotto minimo : 1000 mq;
9. Costruzioni accessorie : 30 mq. per lotto minimo
10. Si fa obbligo di piano particolareggiato interessante tutta Z.T.O. o di lottizzazioni interessanti una superficie minima di 10.000 mq.

Condizionamenti :

- *Nulla Osta L. 29/06/1939 n. 1497, Vincolo Paesaggistico BB.CC.AA. imposto con Decreto Assessoriale del 12/07/83 pubblicato nella GURS in data 17/09/83 n. 40;*
- *Vincolo Sismico;*
- *Vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 N. 3267*

A seguito della Pubblicazione in data 03/03/2014 n°231 di registro, da parte del comune di Lampedusa e Linosa del Piano Paesistico delle isole Pelagie approvato dall' Assessore dei Beni Culturali e dell'Entità Siciliana con Decreto n° 18 del 27/11/2013, l'area in questione è destinata a **RIO1 (P03-C02)** con le seguenti prescrizioni :

Riordino paesaggistico (RIO)

Tale categoria si applica agli ambiti del paesaggio interessati da processi di trasformazione intensi e disordinati, caratterizzati dalla presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico. Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

RIO1 – Ambiti del paesaggio interessati da una notevole urbanizzazione e la presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico.

Contesto Paesaggistico P03-C02

Aree urbane storicizzate esterne all'abitato storico

L'area è sottoposta al regime del **RIORDINO PAESAGGISTICO (RIO1)**

Interventi consentiti :

- Interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostruzione del paesaggio alterato:
- Interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, al recupero di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali, purché previste da piani e programmi e in ogni caso compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- Interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione dell'edilizia esistente;
- Nuove costruzioni compatibili con le destinazioni d'uso e con i caratteri del paesaggio nelle aree costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico/ambientale.

Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

Nelle more della redazione dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di stima

Diversi sono i metodi e le teorie conosciute nel campo dell'estimo a cui l'estimatore può riferirsi in funzione del bene specifico che è chiamato a stimare. Può essere utilizzato il metodo diretto o quello indiretto o analitico. Il metodo diretto o per comparazione è il metodo comunemente utilizzato quando ne ricorrono le circostanze, cioè quando l'immobile rientra nell'ordinarietà senza avere caratteristiche di eccezionalità che consentono di determinare il più probabile prezzo di vendita in un normale libero mercato. Si ricorre al metodo di stima indiretto o analitico quando non è possibile una comparazione diretta di immobili o quando non sono noti i prezzi di mercato del bene.

Questo metodo si basa sulla stima del valore di mercato tramite la determinazione dei probabili redditi futuri e la loro capitalizzazione secondo note formule di matematica finanziaria.

Con il metodo *sintetico comparativo parametrico* il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima viene determinato con riferimento al parametro costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che permette di conoscere il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

Pertanto optando di scegliere il procedimento per comparazione diretta per la stima del più probabile valore per la vendita degli immobili pignorati si è proceduto ad effettuare un'indagine diretta del mercato immobiliare locale attingendo informazioni da agenzie e mediatori locali, da professionisti del posto esperti del settore con riferimento a beni similari, traendo spunto dai valori OMI confrontabili con quelli oggetto della presente stima apportando i necessari correttivi in funzione delle caratteristiche proprie della zona e degli immobili medesimi.

La valutazione dei beni da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

Infatti in questi ultimi anni il mercato immobiliare è stato quasi fermo, ma da poco si è notata una timida ripresa delle transazioni, probabilmente dovuta all'abbassamento dei prezzi di vendita e forse anche ai tassi e alle condizioni applicate dalle banche concedenti i mutui immobiliari.

Ciò detto, considerato che il fabbricato comprendente le due unità immobiliari pignorate risulta essere nel complesso una costruzione gradevole, architettonicamente valida ed appetibile, con rifiniture interne ed esterne di buon livello, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche tutte, comprese le opere di sistemazione esterna e la recinzione del lotto e tenuto conto della sua localizzazione nell'isola di Lampedusa che sta riprendendo il richiamo alla villeggiatura estiva, si ritiene di potere attribuire i seguenti singoli valori unitari per la determinazione del più probabile valore di mercato che gli immobili, in un unico lotto, complessivamente potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita :

- | | |
|---|--------------------------|
| ➤ Immobili A. Abitazione in villino a P.T. | €. 2.300,00 / mq. |
| ➤ Immobile B. Abitazione in villino a 1° P. | €. 2.600,00 / mq. |
| ➤ Sistemazione esterna (piazzale, recinzione) | €. 2.450,00 / mq. |

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, liberi professionisti del posto, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel secondo semestre 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Abitazione	100,60	2.300,00	231.380,00
B	Abitazione	105,65	2.600,00	274.690,00
C	Piazzale pertinenza del fabbricato	8,84	2.450,00	21.658,00
Valore complessivo del lotto				€. 527.728,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 79.159,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€. 40.129,24
Spese tecniche e tributi di regolarizzazione catastale	€. 800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	NESSUNA

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura :

€. 527.728,00 - €. 79.159,20

€. 448.568,80

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente :

€. 527.728,00 - (€.79.159,20 + €. 40.129,24 + €. 800,00)

€. 407.639,56

Grotte, 01.09.2017

Il CTU

(Ing. Onofrio Puglisi)



Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI