

**Beni in Lampedusa E Linosa (Agrigento) oggi lungo la Strada di Ponente  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a verde pubblico ubicato in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente. Superficie complessiva di circa mq **3.970**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED]

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

**Foglio 15 mappale 1454** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.39.70, - reddito agrario: €. 0,82, - reddito domenicale: €. 2,26.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 1457 e 955, ad est con le part.lle 492 e 317, ad ovest con la part.lla 954, a sud con la part.lla 1779.

Note: **(allegato n°3)**

La part.lla 1454, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Lampedusa risulta avere destinazione "Verde Pubblico", al suo interno sono stati edificati dei corpi di fabbrica e degli ampliamenti dell'originario fabbricato uso civile abitazione. Questi immobili sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo all'Edificazione pertanto risultano abusivi e non Sanabili da DEMOLIRE. Tali edificazioni, inoltre non garantiscono le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, sia le distanze dalle edificazioni presenti sull'area della stessa ditta, ne tanto meno garantiscono le distanze dai confini della proprietà, inoltre sono state realizzate su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.**

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità abitative stagionali e Autorimessa ubicate in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Composte da Cinque abitazioni stagionali uso casa vacanze ed un'Autorimessa utilizzata come deposito a servizio dell'attività ricettiva turistica de quo. Le unità abitative poste a schiera presentano ognuna un'antistante veranda che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed ad una camera da letto con pozzo luce. L'unità abitativa individuata al **sub 4**, invece, presenta due camere da letto, mentre il **sub 5** presenta due camere da letto ed un soggiorno tale locale è stato realizzato abusivamente, **non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE.**

L'Autorimessa **sub 6** uso deposito è stata realizzata abusivamente, **non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE. (foto dalla n°1 alla n°14)**

*Si rappresenta che se tali opere realizzate abusivamente non verranno demolite e se non si procederà al ripristino dei luoghi come da Istanza in Condono avente pratica edilizia 59-B/326 quest'ultima risulterà Improbabile.*

**Posti al piano terra sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 325,61**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 1**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 29 mq. Totale escluse aree scoperte: 26 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud ed ad ovest con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 2.

Note: **(allegato n°18)**

fabbricati: intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani,

- posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 3, ad ovest con la part.lla 1234 sub 1.  
Note: **(allegato n°18)**
  - fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.  
**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 3**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 4, ad ovest con la part.lla 1234 sub 2.  
Note: **(allegato n°18)**
  - fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.  
**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 41 mq. Totale escluse aree scoperte: 37 mq., composto da vani 4 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 258,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 5, ad ovest con la part.lla 1234 sub 3.  
Note: **(allegato n°18)**
  - fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.  
**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 4 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 258,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud ed ad est con la part.lla 1454, ad ovest con la part.lla 1234 sub 4.  
Note: **(allegato n°18)**
  - fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.  
**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 6**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 90 mq., composto da vani 82 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 241,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con proprietà altra ditta, ad ovest ed ad est con la part.lla 1454, a sud con la part.lla 1234 sub 1, 2, 3, 4 e 5.  
Note: **(allegato n°18)**
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa Vacanze ubicata in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.  
Composto da Quattro abitazioni stagionali uso casa vacanze. Le unità abitative poste a schiera presentano ognuna un'antistante veranda che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, dallo stesso locale si accede ad un wc ed ad una camera da letto. L'unità abitativa individuata al **sub 1** presenta, invece, due camere da letto.  
**(foto dalla n°1 alla n°13)**  
**Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 148,1**  
*Identificato in catasto:*
- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.  
**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 1**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 325,37, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ed ad ovest con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 2.  
Note: **(allegato n°30)**

- fabbricati: intestati a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 2**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 24 mq. Totale escluse aree scoperte: 224 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 3 ed ad ovest con la part.lla 1235 sub 1.

Note: **(allegato n°30)**

- fabbricati: intestati a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 3**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 25 mq. Totale escluse aree scoperte: 23 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 4 ed ad ovest con la part.lla 1235 sub 2.

Note: **(allegato n°30)**

- fabbricati: intestati a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 4**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 28 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ed ad est con la part.lla 1454, ad ovest con la part.lla 1235 sub 3.

Note: **(allegato n°30)**

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità abitativa stagionale ubicata in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Composta da una veranda che da accesso diretto ad una camera da letto, un angolo cottura ed un wc. La superficie del wc è stata ampliata per alloggiare una doccia, tale ampliamento è stato realizzato abusivamente, non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE. **(foto dalla n°1 alla n°6)**

Si rappresenta che se tali opere realizzate abusivamente non verranno demolite e se non si procederà al ripristino dei luoghi come da Istanza in Condono avente pratica edilizia 58-B/326 quest'ultima risulterà Improcedibile.

**Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1433** categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte: 34 mq., composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 316,33, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, ad est, ad ovest ed a sud con la part.lla 1454.

Note: **(allegato n°34)**

- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione e Magazzino ubicati in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Composti da Tre abitazioni stagionali uso casa vacanze. Le unità abitative individuate come appartamento n. 11 e 12 presentano ognuna un'antistante veranda **realizzata abusivamente da demolire**, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed a due camere da letto. L'unità abitativa individuata come appartamento n. 13 presenta un'antistante veranda, **realizzata abusivamente da demolire**, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed ad una camera da letto. La porzione di fabbricato utilizzata come abitazione principale è composta da un soggiorno, una cucina-pranzo, un cucinino, una lavanderia, da un corridoio si accede dalla cucina-pranzo a due

camere da letto ed ad un wc, il corridoio viene illuminato da un pozzo luce coperto con struttura in alluminio anodizzato e vetro. A sud dell'abitazione con accesso sempre dalla cucina-pranzo si accede al un disimpegno che immette in due camere da letto ed un wc. All'immobile si accede tramite una veranda antistante il soggiorno. La lavanderia con annesso deposito è accessibile solo dall'esterno.

***L'intero fabbricato presenta dei locali realizzati in ampliamento sulla part.lla 1454 del fg. 15, senza alcun titolo abilitativo all'edificazione che risultano non Sanabili, pertanto sono da Demolire.***

Mentre per quanto riguarda le superfici dell'immobile che non vanno demolite, devono essere ripristinate per come previsto nell'Istanza in Condonio Edilizio avente prot.llo 3938/95. Se tali demolizioni e ripristini non verranno effettuati si determinerà l'Improcedibilità dell'Istanza in Condonio Edilizio avente prot.llo 3938/95. **(foto dalla n°1 alla n°20), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 358,14**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1236 subalterno 2**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte: 144 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 795,34, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1236 sub 1 e 1454, ad est, ad ovest ed a sud con la part.lla 1454.

Note: **(allegato n°41)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1236 subalterno 1**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 24 mq., composto da vani 20 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, ad est ed ad ovest con la part.lla 1454, a sud con la part.lla 1236 sub 2.

Note: **(allegato n°41)**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**(satellitare e foto A e B)**

Il Compendio Immobiliare è costituito dal Lotto 001 i cui immobili, planimetricamente, ricadono in zona Verde Pubblico, con vincolo Paesaggistico del Programma di Fabbricazione di Lampedusa, in C./da Madonna. Tutta la zona circostante è adibita all'edificazioni per villeggiatura e residenze stagionali. Il Compendio immobiliare è collegato al centro della cittadina tramite la Strada di Ponente a sud 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 si compone di diversi fabbricati a schiera, posti a pianto terra che costituiscono il Residence Melograno struttura turistica accogliente situata a poche centinaia di metri da Cala Creta, Cala Madonna e dall'isola dei Conigli. Il compendio immobiliare è posto tra le cale dell'isola facilmente raggiungibili per fare un bagno tra gli scogli in un mare incantevole limpido e cristallino. Il Residence offre attrezzature per il barbecue e camere climatizzate con veranda. Le costruzioni oggetto della perizia, sono state realizzate in successivi periodi mentre le ultime risultano non avere un titolo abilitativo all'edificazione.

Il complesso è posto a nord-est del centro abitato di Lampedusa dal quale dista circa 1,5 km.

I fabbricati sono mimetizzati da muretti in pietra calcarea locale e dal colore dei prospetti giallo sabbia.

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

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

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] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso titoli di inizio attività, in possesso del custode delegato

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata alla data del sopralluogo del CTU risultavano essere fruiti dalla [REDACTED]

[REDACTED] quali fabbricati per attività turistica stagionale. Inoltre il signor [REDACTED] terzo estraneo alla procedura esecutiva, [REDACTED] occupava pure un immobile uso sua abitazione primaria.

Vista la disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 25-08-2020 a seguito della richiesta di locazione presentata da [REDACTED] per un immobile non Accatastato per propria abitazione, dietro il pagamento di un canone di locazione mensile e vista la richiesta finalizzata alla locazione stagionale turistica delle unità immobiliari individuate in catasto al fg. 15 part. 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6; part. 1235 sub 1, 2, 3, 4; part. 1236 sub 1, 2 presentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] ed in ultimo letta la relazione depositata dal custode giudiziario in data 6-8-2020; venne dato incarico alla scrivente CTU di esprimere il parere sulla congruità dei canoni offerti, indicando l'ammontare dello stesso in misura congrua e conveniente per la procedura. La quantificazione dei canoni richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 9-10-2020 al custode delegato Avv. Sonia Sinaguglia, ed è agli atti della procedura.

### 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 convenzionale (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] **CON SEDE IN** [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario per la quota di 1/1**, a firma di Fanara Giuseppe, notaio in Porto Empedocle in data 12/05/2006 ai nn. 25.732, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 17/05/2006 ai nn. 13327/3377  
importo ipoteca: €. 300.000,00  
importo capitale: €. 200.000,00

**(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Magazzino, ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuato in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e Abitazione tipo economica, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 2.

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]  
[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.lle 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 volontaria (Attiva) derivante da Sentenza di Separazione personale in data 29-03-2007 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] **proprietario per la quota di 1/1**, a firma di Fanara Giuseppe, notaio in Porto Empedocle in data 29/03/2007 ai nn. 28.073 di rep. e 10.097 di racc. registrato ad Agrigento in data 16/04/2007 ai nn. 1002, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/04/2007 ai nn. 10377/2539  
importo ipoteca: €. 450.000,00  
importo capitale: €. 424.999,25

**(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

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] a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 07/08/2008 ai nn. 39966/2008 iscritto a 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.lle 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 a 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 di

contro

, proprietario per la quota di 1000/1000 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sciacca in data 22/03/2012 ai nn. 72 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/06/2012 ai nn. 12980/11033

(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

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

contro

, 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

*La part.lla 1454, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Lampedusa risulta avere destinazione "Verde Pubblico", al suo interno sono stati edificati dei corpi di fabbrica e degli ampliamenti dell'originario fabbricato uso civile abitazione, le strutture sono state realizzate in muratura e presentano delle antistanti verande costituite da pilastri in muratura, le coperture sono ad una falda in lamellare con tegole in cotto.*

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., in data 18 e 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 c.t.u. dall'UTC, dal foglio di mappa (allegato n°7, 8 e 2) 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:

**-[A]-Locale uso Accettazione**, posto a piano terra ed ubicato lungo il confine nord-est nell'area di corte della stessa ditta, occupa una superficie lorda di mq. 70,50 (*foto n°6 e 7*) ed un volume complessivo di mc. 197,40, realizzato totalmente abusivo;

**-[B]-Residenza unifamiliare con veranda**, posta a piano terra ed ubicata lungo il confine nord-est nell'area di corte della stessa ditta, occupa una superficie lorda dimq. 82,16 (*foto n°6 e 8*) ed un volume complessivo di mc. 239,90, realizzata totalmente abusiva;

**-[C]-n. 3-Residenze stagionali a schiera con verande**, poste a piano terra ed ubicate lungo il confine nord-est nell'area di corte della stessa ditta, occupano una superficie lorda di mq. 99,57 (*foto n°6 e 9*) ed un volume complessivo di mc. 299,73, realizzati totalmente abusivi;

**-[D]-Tettoia a servizio del barbecue**, posta a piano terra ed ubicata lungo il confine nord-est nell'area di corte della stessa ditta, occupa una superficie lorda di mq. 11,25 (*foto n°6 e 10*) ed un volume complessivo di mc. 31,52, realizzata totalmente abusiva;

**-[E]-Monoblocco da Cantiere Prefabbricato**, posto a piano terra ed ubicato lungo il confine nord-est nell'area di corte della stessa ditta, occupa una superficie lorda di mq. 13,68 (*foto n°6 e 11*) ed un volume complessivo di mc. 36,25, realizzato totalmente abusivo;

**-[F]-Veranda Stenditoio**, posta a piano terra ed ubicata a nord dell'area di corte della stessa ditta, occupa una superficie lorda di mq. 10,00 (*foto n°6 e 12*) ed un volume complessivo di mc. 24,00, realizzato totalmente abusivo;

Tali opere non garantiscono le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, sia le distanze dalle edificazioni presenti sull'area della stessa ditta, ne tanto meno garantiscono le distanze dai confini della proprietà, inoltre sono state realizzate su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.** (vedi **Computo Metrico Estimativo allegato n°10 e Planimetria delle difformità Urbanistica allegato n°9.1**)

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: CORPO A-Terreno vincolato a Verde Pubblico, ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 1454.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003 avente protocollo n. 9158 del 07-06-2004, Pratica n°59-B/326 (part. 1234)**

Regolarizzabili mediante: **Permesso in Sanatoria (L 24-11-2003, n.326) (vedi documentazione allegata alla pratica Edilizia, allegato n°20 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°21)**

Presentazione di tutti gli elaborati tecnici a completamento della Pratica in Sanatoria n. 59-B/326 per il rilascio del Permesso in Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003.

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Lampedusa per una superficie utile residenziale di mq. 119,06 e mq. 25,04 ed una superficie non residenziale, per una superficie complessiva di mq. 144,30; per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria agli atti dell'Ufficio, riferita a cinque

unità abitative poste a piano terra; individuate in catasto al **foglio 15 particella 1234 sub 1, 2, 3, 4 e 5.**

Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; integrazione oblazione; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: **€ 15.000,00**

**Oneri totali: € 15.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO B-Casa Vacanze costituita da cinque unità abitative stagionali, poste a piano terra ubicate nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente, individuate in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Ampliamento in orizzontale costituito da un vano unito di fatto alla part.lla 1234 sub 5, realizzato in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai Parametri Urbanistici pertanto risulta non Sanabile, 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 dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., in data 18 e 19 settembre 2020, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni e delle reali suddivisioni planimetriche dell'unità abitativa stagionale posta a piano terra; individuata in catasto al foglio 15 particella 1234 sub 5; infatti, da un confronto fra la documentazione fornita al c.t.u. dall'UTC di Lampedusa, dalla planimetria Catastale (**allegato n°16**) e dalle risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo al compendio immobiliare de quo (**allegato n°21**), si evince la realizzazione di un ampliamento della superficie della part.lla 1234 sub 5, costituita da un vano posto a piano terra uso camera da letto avente una superficie utile abitabile di mq. 10,89, per una superficie lorda di mq. 14,05. (**foto n°1 e 12**)

Tale ampliamento non risulta inserito nella **Pratica n°59-B/326** in Sanatoria, ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003, avente prot.llo n. 9158 del 07-06-2004. Inoltre l'ampliamento in orizzontale è stato realizzato su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.**

**(vedi Planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°22 e Computo Metrico Estimativo allegato n°24)**

Si fa presente che tale ampliamento in orizzontale realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo è abusivo, e **non è sanabile**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso, **inoltre la DEMOLIZIONE deve essere eseguita prima del rilascio da parte del Comune di Lampedusa del Permesso in Sanatoria.**

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

**Oneri totali: € 2.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO B-Unità abitativa stagionale, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 5, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Locale uso autorimessa/deposito individuato con la part.lla 1234 sub 6, realizzato in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai Parametri Urbanistici pertanto risulta non Sanabile, da DEMOLIRE.***

Regolarizzabile 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 dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., in data 18 e 19 settembre 2020, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni individuate in catasto al foglio 15 particella 1234 sub 6; infatti, da un confronto fra la documentazione fornita al c.t.u. dall'UTC di Lampedusa, dalla planimetria Catasta-

le (**allegato n°17**) e dalle risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo al compendio immobiliare de quo (**allegato n°21**), si evince la realizzazione di un locale all'attualità uso autorimessa/deposito posto a piano terra, avente una superficie utile di mq. 88,14 ed una superficie lorda complessiva di mq. 96,18. (**foto n°1, 13 e 14**).

Tale deposito non risulta inserito nella **Pratica n°59-B/326** in Sanatoria, ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003, avente prot.llo n. 9158 del 07-06-2004. L'autorimessa/deposito non garantisce le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, ne tanto meno garantisce le distanze dai confini della proprietà, inoltre è stato realizzato su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni. (vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°24 e Planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°22)**

Si fa presente che tale ampliamento in orizzontale realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo è abusivo, e **non è sanabile**, 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: CORPO B-Autorimessa, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 6, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003 avente protocollo n. 2985 del 23-02-2014. Pratica n°57-B/326 (1235 part)**

Regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria (L 24-11-2003, n.326)

**(vedi documentazione allegata alla pratica Edilizia, allegato n°32 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°33)**

Presentazione di tutti gli elaborati tecnici a completamento della Pratica in Sanatoria n. 57-B/326 per il rilascio del Permesso in Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003.

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Lampedusa per una superficie utile residenziale di mq. 84,89 e mq. 20,64 per superficie non residenziale e una superficie complessiva di mq. 105,53 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferita a quattro unità abitative poste a piano terra; individuate in catasto al foglio 15 particella 1235 sub 1, 2, 3, 4. Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; integrazione oblazione; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: **€ 13.000,00**

**Oneri totali: € 13.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO C-Casa Vacanze costituita da quattro unità abitative stagionali, ubicate nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente poste a piano terra, individuate in catasto fabbricati al fg.15 part. 1235 sub 1, 2, 3 e 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003 avente protocollo n. 7968 del 17-05-2004. Pratica n°58-B/326.**

Regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria (L 24-11-2003, n.326).

**(vedi documentazione allegata alla pratica Edilizia, allegato n°37 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°38)**

Presentazione di tutti gli elaborati tecnici a completamento della Pratica in Sanatoria n. 58-B/326 per il rilascio del Permesso in Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003.

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del comune di Lampedusa per una superficie utile residenziale di mq. 14,98 e mq. 7,87 per superficie non residenziale, per una superficie complessiva di mq. 22,85 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferita all'unità abitativa posta a piano terra; individuata in catasto al foglio 15 particella 1433.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; integrazione oblazione; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: **€ 4.000,00**

**Oneri totali: € 4.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO D-Unità Abitativa stagionale, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente posta a piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Ampliamento in orizzontale, costituito dall'aumento della superficie del wc, realizzato in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai Parametri Urbanistici pertanto risulta non Sanabile, 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 dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., in data 18 e 19 settembre 2020, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni e delle reali suddivisioni planimetriche dell'unità abitativa stagionale posta a piano terra; individuata in catasto al foglio 15 particella 1433; infatti, da un confronto fra la documentazione fornita al c.t.u. dall'UTC e dalla planimetria Catastale (**allegato n°35**) e dalle risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo al compendio immobiliare de quo (**allegato n°38**), si evince l'aumento della superficie del wc per complessivi mq. 1,70 circa (**foto n°1 e 6**).

Tale ampliamento non risulta inserito nella **Pratica n°58-B/326** in Sanatoria, ai Sensi della Legge n.ro 326 del 24-11-2003, avente prot.llo n. 7968 del 17-05-2004. Inoltre l'ampliamento in orizzontale non garantisce le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione e sia le distanze dalle edificazioni presenti sull'area della stessa ditta, ne tanto meno garantisce le distanze dai confini della proprietà, inoltre è stato realizzato su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.** (vedi **Computo Metrico Estimativo allegato n°40 e Planimetria delle difformità urbanistiche 39**)

Si fa presente che tali ampliamento in orizzontale realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo è abusivo, e **non è sanabile**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso, **inoltre, la DEMOLIZIONE deve essere eseguito prima del rilascio da parte del Comune di Lampedusa del Permesso in Sanatoria.**

**Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Riferito limitatamente a: CORPO D-Unità Abitativa stagionale, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente posta a piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge n.ro 724/94 del 23-12-1994 avente protocollo n. 3938 del 01-03-1995. Pratica n°3938/1995-724**

Regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria (L 23-12-1994, n.724) (**vedi documentazione allegata alla pratica Edilizia, allegato n°45 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°46**)

Presentazione di tutti gli elaborati tecnici a completamento della Pratica in Sanatoria n. 3938/95-724 per il rilascio del Permesso in Sanatoria ai sensi della

Legge 724/1994.

Si fa presente che dalla Nota dell'UTC di Lampedusa prot.lo 5317 del 16-04-2016 rilasciata all'arch. Scaglione Calogero precedente c.t.u. incaricato e riconfermata a questo c.t.u. con Nota del 17-09-2020 prot.lo 13734, (**allegato n°8**) si evincono testuali parole: "1)-Richiesta di condono edilizio di cui alla legge n.ro 724/94, relativo ad un immobile destinato ad uso residenziale a propria prima abitazione ad una elevazione fuori terra con annesso magazzino, foglio di mappa 15 n.ro 278 (in atto part.lla 1236 sub 1-2), Istanza presentata in data 01/03/1995 con prot. 3938. Dati metrici dichiarati nella istanza di condono: Calcolo Oblazione Superficie utile abitabile mq. 133,97 -Superficie non Residenziale mq. 103,13x0,60=Mq. 61,88 - Superficie Complessiva mq. 195,85 -Misura oblazione (Lire/mq) 108.000 a mq. - Importo ridotto per abitazione principale per mq. 150,00 a lire 30.600- lire 4.590.000 per la rimanente superficie di mq. 45,85 a lire 91.800 -lire 4.209.030 per un importo totale di lire 8.799.030 di cui versati lire 7.000.000, restano da versare lire 1.800.000 -Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori mq. 195,85xlire 60.000 (da verificare).

Alla luce di quanto esposto dall'U.T.C. è sanabile solo parte di fabbricato descritto nell'Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi prot.lo 3938 del 1/03/1995 il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del comune di Lampedusa per una superficie utile abitabile di mq. 133,97 e mq. 61,88 per superficie non residenziale per un totale di complessivi mq. 195,85, ed un volume totale di 593 mc. circa, come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito ad una unità abitativa posta a piano terra; individuata in catasto al foglio 15 particella 278 (oggi 1236 sub 1 e 2).

**Il rilascio del Permesso in Sanatoria è procedibile a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso per cui è stata richiesta la sanatoria e più precisamente uso residenziale a prima abitazione ad una elevazione fuori terra con annesso magazzino e che vengano demoliti tutti gli ampliamenti che hanno determinato superfici in eccedenza al condono dichiarato visto che tali superfici sono state realizzate posteriormente alla data del termine utile di presentazione di nuove istanze di condono edilizio. Oltre tutto rappresenta l'U.T.C. che siamo in zona agricola e non si può adottare l'art. 36 ex art. 13 della legge 47/85.**

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; integrazione oblazione; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 23.000,00

Oneri totali: € 23.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO E-Abitazione e magazzino, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente posti a piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e sub 2;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Ampliamento in orizzontale costituito da un susseguirsi di locali posti a piano terra uso civile abitazione, uniti di fatto alla part.lla 1236 sub 2, realizzati in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE. Ripristino dei locali Sanabili di cui all'Istanza in Sanatoria avente prot.lo 3938/94, per come riportato nella planimetria catastale, nelle fotografie e nella descrizione dell'abuso, già presente agli atti dell'UTC di Lampedusa.***

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 dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., in data 18 e 19 settembre 2020, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni e delle reali suddivisioni planimetriche dell'unità immobiliare posta a piano terra, nonché il cambio di destinazione d'uso dei locali, da abitazione primaria ad attività ricettiva turistica; individuati in catasto al foglio 15 particella 1236 sub 2; infatti, da un

confronto fra la documentazione fornita al c.t.u. dall'UTC di Lampedusa, dalla planimetria Catastale (**allegato n°42 e 43**) e dalle risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo al compendio immobiliare de quo, (**allegato n°46**) si evince la realizzazione di un ampliamento della superficie della part.lla 1236 sub 2, costituita da alcuni vani posti a piano terra vedi planimetria delle difformità urbanistiche **allegato n°47**, aventi una superficie utile abitabile di mq. 110,81 ed una superficie lorda di mq. 129,10.

Tale ampliamento non risulta inserito nella **Pratica n°3938/95/724** in Sanatoria, ai Sensi della Legge n.ro 724 del 23-12-1994, avente prot.llo n. 3938 del 01-03-1995. Inoltre l'ampliamento in orizzontale è stato realizzato su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.**

**Per il rilascio del Permesso in Condonò è indispensabile inoltre, provvedere al ripristino dei locali Sanabili di cui all'Istanza in Sanatoria suddetta, per come riportato nella planimetria catastale, nelle fotografie e nella descrizione dell'abuso, già presente agli atti dell'UTC di Lampedusa.(vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°48 e Planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°46)**

Si fa presente che il ripristino dei luoghi per come sopra descritto nonché l'ampliamento in orizzontale realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo è abusivo, e **non è sanabile**, in quanto non corrisponde né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso, **inoltre gli interventi devono essere eseguiti prima del rilascio da parte del Comune di Lampedusa del Permesso in Sanatoria, pena la non procedibilità del rilascio dello stesso.**

**Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 5.000,00**

**Oneri totali: € 5.000,00**

Riferito limitatamente a: Abitazione e magazzino, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente posti a piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e sub 2;

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.***

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°9.1 e foglio di mappa Catastale allegato n°2)**

Riferito limitatamente a: CORPO A-Terreno vincolato a Verde Pubblico, ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 1454.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità regolarizzabili mediante.***

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17 e planimetrie Catastali da allegato n°12 a 17)**

**Riferito limitatamente a: CORPO B-Casa Vacanze costituita da cinque unità abitative stagionali, poste a piano terra ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5.**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Demolizione del Locale uso deposito individuato con la part.lla 1234 sub 6, realizzato in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai Parametri Urbanistici pertanto risulta non Sanabile, da DEMOLIRE.***

Regolarizzabili mediante: **Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento una "Pratica Pregeo e di una Pratica Docfa"**

**(planimetria delle difformità catastali redatta dal C.T.U. allegato n°23)**

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare uso *deposito essendo stato realizzato senza alcun titolo abilitativo all'edificazione, risulta abusivo e all'attualità non è sanabile, pertanto vista la nota dell'UTC di Lampedusa prot. 5317 del 16-04-2017, non può essere portato in vendita come ente urbano, pertanto va demolito*, la stesura della Variazione Catastale è da effettuarsi a mezzo di una "Pratica Pregeo" per la demolizione della sagoma vettoriale del **sub 6** che diventerà area di corte alle cinque unità abitative uso stagionale, visto che mantengono la stessa particella 1234 e una "Pratica Docfa" per l'effettiva demolizione del **sub 6** che passa da fabbricato a corte, tali procedure sono **necessarie per procedere alla vendita dell'area di sedime del fabbricato ma tale variazione potrà essere effettuata solo a seguito dell'avvenuta demolizione del deposito realizzato in ampliamento su area di pertinenza della stessa ditta, oggi individuata come verde pubblico**, visto che l'ampliamento, non è sanabile.

**Spese Tecniche e oneri catastali: € 2.000,00**

**Oneri totali: € 2.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO B-Deposito, posto a piano terra ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente, individuato in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°33 e planimetrie Catastali dall'allegato n°26 al n°29)**

Riferito limitatamente a: CORPO C-Casa Vacanze costituita da unità abitative stagionali, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1235 sub 1, 2, 3 e 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°35 e planimetria Catastale allegato n°38)**

Riferito limitatamente a: CORPO D-Unità Abitativa stagionale, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

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.

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°46 e planimetria Catastale allegato n°42 e 43)**

Riferito limitatamente a: CORPO E-Abitazione e magazzino, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e sub 2;

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la piena proprietà bene personale. Proprietario dal 14/03/2002 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Rosario Marsala, notaio in Agrigento in data 14/03/2002 ai nn. 43.106 di rep. e nn. 18089 di racc.; registrato ad Agrigento in data 28/03/2002 ai nn. 1310; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 04/04/2002 ai nn. 5.874/5.251.

**(vedi atto allegato n°01)**

Riferito limitatamente a:-Terreno ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 961 di aree 46.60 (oggi part.IIe1454, 1233, 1235, 1236, 1432, 1433 ente urbano).

### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari in comunione legale dei beni. Proprietari da data antecedente il ventennio al 14/03/2002 in forza di decreto di riconoscimento di proprietà a firma di Pretore di Agrigento in data 31/08/1979, registrato ad Agrigento in data 03/10/1979 ai nn. 108-Serie 3, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/05/1980 ai nn. 7851/7061

**(vedi atto allegato n°01 e relazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a:-Terreno ubicato nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, individuato in catasto al fg.15 part. 961 di aree 46.60 (oggi part.IIe1454, 1233, 1235, 1236, 1432, 1433 ente urbano).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 59-B/326, avente prot. Ilo 9158** per lavori costruzione di cinque unità abitative stagionali con veranda coperta, posti a piano terra, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente.

Intestata a: [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1000/1000.

Condono edilizio tratto dal decreto DL 326/2003, presentato in data 07/06/2004- n. prot. 9158

**(Allegato n°19 e 20)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 17 settembre 2020 prot. 13708, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa, copie della suddetta Istanza in Condono avente Prot.Ilo n°9158-2004, il Dirigente del Settore-Urbanistica- ha fornito le copie della suddetta documentazione.

Riferito limitatamente a: CORPO B-Casa Vacanze costituita da cinque unità abitative stagionali, poste a piano terra ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

**P.E. n. 57-B/326 avente prot. Ilo 2985** per lavori di realizzazione di quattro unità abitative del tipo stagionale, poste a piano terra con veranda coperta, ubicati nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente.

Intestata a: [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1000/1000.

Condono edilizio tratto dal decreto DL 326/2003, presentato in data 23/02/2014- n. prot. 2985

**(Allegato n°31 e 32)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 17 settembre 2020 prot. 13711, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa, copie dell'Istanza in Condono avente Prot.Ilo n°2985-2014, il Dirigente del Settore-Urbanistica- ha fornito le copie della suddetta documentazione.

Riferito limitatamente a: CORPO C-Casa Vacanze costituita da unità abitative stagionali, ubicate nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1235 sub 1, 2, 3 e 4

**P.E. n. 58-B/326 avente prot. llo 7968** per lavori di realizzazione di un immobile a piano terra, destinato ad abitazione stagionale casa vacanze, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente.

Intestata a [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1000/1000.

Condono edilizio tratto dal decreto DL 326/2003, presentato in data 17/05/2004- n. prot. 7968

**(Allegato n°36 e 37)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 17 settembre 2020 prot. 13712, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa, copie della suddetta Istanza in Condono avente Prot.llo n°7968-2004, il Dirigente del Settore-Urbanistica ha fornito le copie della suddetta documentazione.

Riferito limitatamente a: CORPO D-Casa Vacanze costituita da un'Abitazione stagionale, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuati in catasto fabbricati al fg.15 part. 1433 (ex part.lla 961)

**P.E. n. 3938 avente prot. llo 3938** per lavori di realizzazione di una Villa plurifamiliare, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra.

Intestata a [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1000/1000.

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94, presentato in data 01/03/1995- n. prot. 3938

**(Allegato n°44 e 45)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 17 settembre 2020 prot. 13709, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa, copie della suddetta Istanza in Condono avente Prot.llo n°3938-1995, il Dirigente del Settore-Urbanistica ha fornito le copie della suddetta documentazione.

Riferito limitatamente a: CORPO E-Villa plurifamiliare, ubicata nel Comune di Lampedusa, in c.da Madonna, lungo la Strada di Ponente piano terra, individuata in catasto fabbricati al fg.15 part. 1236 sub 1 e 2

#### Descrizione **terreno vincolato a verde pubblico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a verde pubblico ubicato in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Superficie complessiva di circa mq **3.970**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED]

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

**Foglio 15 mappale 1454** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.39.70, - reddito agrario: €. 0,82, - reddito domenicale: €. 2,26.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 1457 e 955, ad est con le part.lle 492 e 317, ad ovest con la part.lla 954, a sud con la part.lla 1779.

Note: **(allegato n°3)**

La part.lla 1454, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Lampedusa risulta avere destinazione "Verde Pubblico", al suo interno sono stati edificati dei corpi di fabbrica e degli ampliamenti dell'originario fabbricato uso civile abitazione. Questi Immobili sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo all'Edificazione pertanto risultano abusivi e non Sanabili da DEMOLIRE. Tali edificazioni, inoltre non garantiscono le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, sia le distanze dalle edificazioni presenti sull'area della stessa ditta, ne tanto meno garantiscono le distanze dai confini della proprietà, inoltre sono state realizzate su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle **more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia piana

La tessitura è costituita da incolto in parte, piante ornamentali ed edificato

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono punti d'acqua per innaffiare

Le colture in atto sono: erbacee: piante da fiori, arboree: Palmizi varie specie.

**(allegati n°2, 3 e 4)**

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

**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 Verde Pubblico

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

Norme tecniche ed indici:

**Destinazione del Suolo:** il lotto di terreno è destinato a "Verde Pubblico" secondo programma di fabbricazione vigente.

La decadenza dei vincoli urbanistici, però che comportano l'inedificabilità assoluta determinata dall'inutile decorso del termine decorrente dell'approvazione dello strumento urbanistico, fa sì che l'area ricade nelle cosiddette zone bianche: "Secondo giurisprudenza consolidata nelle more dell'adozione della nuova pianificazione, l'area già assoggettata a vincolo può essere edificata solo nei limiti stabiliti, per la situazione di mancanza degli strumenti urbanistici generali, dell'art.4 ultimo comma, L.28 Gennaio 1977, n.10 in analogia a quanto accadde per le c.d. zone bianche, prive di regolamentazione urbanistica" (così, da ult. Cons. Sta. IV n.3437/2005)".

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 27/11/13, a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a **RIOI (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, ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

**RIOI -** 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:** A ovest del centro storico sono presenti due aree extraurbane antropizzate sorte l'una attorno all'antica dogana e l'altra sul lato occidentale di cala grande. La zona ad ovest della maglia ortogonale (sul promontorio compreso fra i due lobi del porto) si definisce in rapporto con il mare e le sue attività, rifiutando sin dall'origine una forma urbana di spiccata riconoscibilità. L'area è sottoposta al regime del RIORDINO PAESAGGISTICO (RIOI)

Per dette aree, costituenti il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana, si indirizza verso il recupero dell'identità dei luoghi, della loro struttura urbana, delle tradizionali attività legate alla pesca e al porto e infine verso la dismissione dei detritori paesistici ivi presenti (es. depositi carburante di Punta Favalaro).

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero, sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detritori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico
- ambientali degradati e alla ricostituzione 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;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

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.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Verde pubblico	Sup. reale lorda	3.970,00	1,00	3.970,00
	Sup. reale lorda	3.970,00		3.970,00

**Caratteristiche descrittive:**

*Caratteristiche strutturali:*

*Muretti di recinzione e airole:* materiale: muratura di pietra locale con soprastante rete metallica, condizioni: buone.

*Componenti edilizie e costruttive:*

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro battuto, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: pietra locale, condizioni: buone.

*Impianti:*

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

**Accessori:**

Descrizione **Unità abitative stagionali e Autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità abitative stagionali e Autorimessa ubicate in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Composte da Cinque abitazioni stagionali uso casa vacanze ed un'Autorimessa utilizzata come deposito a servizio dell'attività ricettiva turistica de quo.

Le unità abitative poste a schiera presentano ognuna un'antistante veranda che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed ad una camera da letto con pozzo luce.

L'unità abitativa individuata al **sub 4**, invece, presenta due camere da letto, mentre il **sub 5** presenta due camere da letto ed un soggiorno tale locale è stato realizzato abusivamente, **non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE**. L'Autorimessa uso deposito è stata realizzata abusivamente, **non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE. (foto dalla n°1 alla n°14)**

*Si rappresenta che se tali opere realizzate abusivamente non verranno demolite e se non si procederà al ripristino dei luoghi come da Istanza in Condono avente pratica edilizia 59-B/326 quest'ultima risulterà Improcedibile.*

**Poste al piano terra sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 325,61**

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

*Identificato in catasto:*

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 1**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 29 mq. Totale escluse aree scoperte: 26 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud ed ad ovest con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 2.

Note: **(allegato n°18)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 3, ad ovest con la part.lla 1234 sub 1.

Note: **(allegato n°18)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 3**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 161,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 4, ad ovest con la part.lla 1234 sub 2.

Note: **(allegato n°18)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 41 mq. Totale escluse aree scoperte: 37 mq., composto da vani 4 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 258,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1234 sub 5, ad ovest con la part.lla 1234 sub 3.

Note: **(allegato n°18)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 4 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 258,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 1234 sub 6, a sud ed ad est con la part.lla 1454, ad ovest con la part.lla 1234 sub 4.

Note: **(allegato n°18)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1234 subalterno 6**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 90 mq., composto da vani 82 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 241,39, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con proprietà altra ditta, ad ovest ed ad est con la part.lla 1454, a sud con la part.lla 1234 sub 1, 2, 3, 4 e 5.

Note: **(allegato n°18)**

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n., ha un'altezza interna di circa 2,90 ml in media.

**(allegati n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18)**

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

Norme tecniche ed indici: **Destinazione del Suolo:** il lotto di terreno è destinato a "**Verde Pubblico**" secondo programma di fabbricazione vigente. La decadenza dei vincoli urbanistici, però che comportano l'inedificabilità assoluta determinata dall'inutile decorso del termine decorrente dell'approvazione dello strumento urbanistico, fa sì che l'area ricade nelle cosiddette zone bianche: "**Secondo giurisprudenza consolidata nelle more dell'adozione della nuova pianificazione, l'area già assoggettata a vincolo può essere edificata solo nei limiti stabiliti, per la situazione di mancanza degli strumenti urbanistici generali, dell'art.4 ultimo comma, L.28 Gennaio 1977, n.10 in analogia a quanto accadde per le c.d. zone bianche, prive di regolamentazione urbanistica**" (così, da ult. Cons. Sta. IV n.3437/2005)".

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 27/11/13, a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a **RIOI (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, ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

**RIOI** - 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:** A ovest del centro storico sono presenti due aree extraurbane antropizzate sorte l'una attorno all'antica dogana e l'altra sul lato occidentale di cala grande. La zona ad ovest della maglia ortogonale (sul promontorio compreso fra i due lobi del porto) si definisce in rapporto con il mare e le sue attività, rifiutando sin dall'origine una forma urbana di spiccata riconoscibilità. L'area è sottoposta al regime del RIORDINO PAESAGGISTICO (RIOI)

Per dette aree, costituenti il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana, si indirizza verso il recupero dell'identità dei luoghi, della loro struttura urbana, delle tradizionali attività legate alla pesca e al porto e infine verso la dismissione dei detritori paesistici ivi presenti (es. depositi carburante di Punta Favalaro).

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero, sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detritori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico
- ambientali degradati e alla ricostituzione 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;

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

- 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;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

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.**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Civile abitazione</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>166,95</i>	<i>1,00</i>	<i>166,95</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>229,43</i>	<i>1,00</i>	<i>229,43</i>
	<i>Volume reale</i>	<i>699,76</i>	<i>1,00</i>	<i>699,76</i>
<i>Autorimessa/deposito</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>88,14</i>	<i>1,00</i>	<i>88,14</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>96,18</i>	<i>1,00</i>	<i>96,18</i>
	<i>Volume reale</i>	<i>293,34</i>	<i>1,00</i>	<i>293,34</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>325,61</i>		<i>325,61</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>255,09</i>		<i>255,09</i>
	<i>Volume reale</i>	<i>993,10</i>		<i>993,10</i>

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### *Caratteristiche strutturali:*

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

##### *Componenti edilizie e costruttive:*

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in greès, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

##### *Impianti:*

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

**Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Note:** *L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato inoltrato al Catasto Energetico della Regione Sicilia dal precedente CTU, ed è allegato agli Atti della Procedura Esecutiva di codesto Tribunale, pertanto si ritiene in questa fase di non rinnovarlo e/o aggiornarlo perché gli impianti di climatizzazione asserviti alle singole unità abitative non sono stati sostituiti, ne tanto meno l'immobile ha subito interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne modifichino le prestazioni energetiche, secondo quanto specificato nelle Linee Guida del DM 26/06/2009, Art. 6 comma 4.*

**Antenna collettiva:** tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

#### Descrizione **Casa Vacanze** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa Vacanze ubicata in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna, oggi lungo la Strada di Ponente.

Composta da Quattro abitazioni stagionali uso casa vacanze. Le unità abitative poste a schiera presentano ognuna un'antistante veranda che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, dallo stesso locale si accede ad un wc ed ad una camera da letto. L'unità abitativa individuata al **sub 1** presenta, invece, due camere da letto. **(foto dalla n°1 alla n°13).**

**Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 148,1**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 1**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 325,37, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ed ad ovest con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 2.

Note: **(allegato n°30)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 2**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 24 mq. Totale escluse aree scoperte: 224 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 3 ed ad ovest con la part.lla 1235 sub 1.

Note: **(allegato n°30)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 3**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 25 mq. Totale escluse aree scoperte: 23 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud con la part.lla 1454, ad est con la part.lla 1235 sub 4 ed ad ovest con la part.lla 1235 sub 2.

Note: **(allegato n°30)**

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

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1235 subalterno 4**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale Totale: 28 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 232,41, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ed ad est con la part.lla 1454, ad ovest con la part.lla 1235 sub 3.

Note: (**allegato n°30**)

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn, ha un'altezza interna di circa 2,88 ml in media.

(**allegati n°23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30**)

#### **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 Verde Pubblico (**vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato n°5 e 6**)

Norme tecniche ed indici: **Destinazione del Suolo**: il lotto di terreno è destinato a "**Verde Pubblico**" secondo programma di fabbricazione vigente. La decadenza dei vincoli urbanistici, però che comportano l'inedificabilità assoluta determinata dall'inutile decorso del termine decorrente dell'approvazione dello strumento urbanistico, fa sì che l'area ricade nelle cosiddette zone bianche: "**Secondo giurisprudenza consolidata nelle more dell'adozione della nuova pianificazione, l'area già assoggettata a vincolo può essere edificata solo nei limiti stabiliti, per la situazione di mancanza degli strumenti urbanistici generali, dell'art.4 ultimo comma, L.28 Gennaio 1977, n.10 in analogia a quanto accadde per le c.d. zone bianche, prive di regolamentazione urbanistica**" (così, da ult. Cons. Sta. IV n.3437/2005)".

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 27/11/13, a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a **RIOI (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, ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

**RIOI -** 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:** A ovest del centro storico sono presenti due aree extraurbane antropizzate sorte l'una attorno all'antica dogana e l'altra sul lato occidentale di cala grande. La zona ad ovest della maglia ortogonale (sul promontorio compreso fra i due lobi del porto) si definisce in rapporto con il mare e le sue attività, rifiutando sin dall'origine una forma urbana di spiccata riconoscibilità. L'area è sottoposta al regime del RIORDINO PAESAGGISTICO (RIOI)

Per dette aree, costituenti il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana, si indirizza verso il recupero dell'identità dei luoghi, della loro struttura urbana, delle tradizionali attività legate alla pesca e al porto e infine verso la dismissione dei detrattori paesistici ivi presenti (es. depositi carburante di Punta Favalaro).

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero, sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

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

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico
- ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, al recupero di attrezzature cd 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;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

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.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Casa Vacanze	Sup. reale netta	111,00	1,00	111,00
	Sup. reale lorda	148,10	1,00	148,10
	Volume reale	470,95	1,00	470,95
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>148,10</b>		<b>148,10</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>111,00</b>		<b>111,00</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>470,95</b>		<b>470,95</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: parte piana non praticabile e parte ad una falda, materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in greès, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: per la parte piana malta cementizia e la rimanente con tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

##### Impianti:

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

Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. <b>Note:</b> <i>L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato inoltrato al Catasto Energetico della Regione Sicilia dal precedente CTU, ed è allegato agli Atti della Procedura Esecutiva di codesto Tribunale, pertanto si ritiene in questa fase di non rinnovarlo e/o aggiornarlo perché gli impianti di climatizzazione asserviti alle singole unità abitative non sono stati sostituiti, ne tanto meno l'immobile ha subito interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne modifichino le prestazioni energetiche, secondo quanto specificato nelle Linee Guida del DM 26/06/2009, Art. 6 comma 4.</i>
Condizionamento:	
Antenna collettiva:	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**Descrizione **Unità abitativa stagionale** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità abitativa stagionale ubicata in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna oggi lungo la Strada di Ponente.

Composta da una veranda che da accesso diretto ad una camera da letto, un angolo cottura ed un wc. La superficie del wc è stata ampliata per alloggiare una doccia, tale ampliamento è stato realizzato abusivamente, non è Sanabile pertanto è da DEMOLIRE. **(foto dalla n°1 alla n°6)**

*Si rappresenta che se tali opere realizzate abusivamente non verranno demolite e se non si procederà al ripristino dei luoghi come da Istanza in Condono avente pratica edilizia 58-B/326 quest'ultima risulterà Improcedibile.*

**Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1433** categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte: 34 mq., composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 316,33, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, ad est, ad ovest ed a sud con la part.lla 1454.

Note: **(allegato n°34)**

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn, ha un'altezza interna di circa 2,70 ml in media.

**(allegati n°34 e 35)**

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

Norme tecniche ed indici: **Destinazione del Suolo**: il lotto di terreno è destinato a "**Verde Pubblico**" secondo programma di fabbricazione vigente. La decadenza dei vincoli urbanistici, però che comportano l'inedificabilità assoluta determinata dall'inutile decorso del termine decorrente dell'approvazione dello strumento urbanistico, fa sì che l'area ricade nelle cosiddette zone bianche: "**Secondo giurisprudenza consolidata nelle more dell'adozione della nuova pianificazione, l'area già assoggettata a vincolo può essere edificata solo nei limiti stabiliti, per la situazione di mancanza degli strumenti urbanistici generali, dell'art.4 ultimo comma, L.28 Gennaio 1977, n.10 in analogia a quanto accadde per le c.d. zone bianche, prive di regolamentazione urbanistica**" (così, da ult. Cons. Sta. IV n.3437/2005)".

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 27/11/13, a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a **RIOI (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, ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

**RIOI -** 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:** A ovest del centro storico sono presenti due aree extraurbane antropizzate sorte l'una attorno all'antica dogana e l'altra sul lato occidentale di cala grande. La zona ad ovest della maglia ortogonale (sul promontorio compreso fra i due lobi del porto) si definisce in rapporto con il mare e le sue attività, rifiutando sin dall'origine una forma urbana di spiccata riconoscibilità. L'area è sottoposta al regime del RIORDINO PAESAGGISTICO (RIOI)

Per dette aree, costituenti il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana, si indirizza verso il recupero dell'identità dei luoghi, della loro struttura urbana, delle tradizionali attività legate alla pesca e al porto e infine verso la dismissione dei detrattori paesistici ivi presenti (es. depositi carburante di Punta Favalaro).

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero, sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico
- ambientali degradati e alla ricostituzione 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;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

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.**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Unità abitativa stagionale</i>	<i>Sup. reale netta</i>	26,02	1,00	26,02
	<i>Sup. reale lorda</i>	43,34	1,00	43,34
	<i>Volume reale</i>	130,02	1,00	130,02
	<i>Sup. reale lorda</i>	43,34		43,34
	<i>Sup. reale netta</i>	26,02		26,02
	<i>Volume reale</i>	130,02		130,02

### **Caratteristiche descrittive:**

#### *Caratteristiche strutturali:*

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

#### *Componenti edilizie e costruttive:*

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in greès, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

#### *Impianti:*

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Note:** *L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato inoltrato al Catasto Energetico della Regione Sicilia dal precedente CTU, ed è allegato agli Atti della Procedura Esecutiva di codesto Tribunale, pertanto si ritiene in questa fase di non rinnovarlo e/o aggiornarlo perché gli impianti di climatizzazione asserviti alle singole unità abitative non sono stati sostituiti, ne tanto meno l'immobile ha subito interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne modifichino le prestazioni energetiche, secondo quanto specificato nelle*

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

*Antenna collettiva:* *Linee Guida del DM 26/06/2009, Art. 6 comma 4.*  
tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:****Descrizione Civile Abitazione e Magazzino di cui al punto E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione e Magazzino ubicati in Lampedusa E Linosa (Agrigento), C./da Madonna oggi lungo la Strada di Ponente.

Composti da: Tre abitazioni stagionali uso casa vacanze. Le unità abitative individuate come appartamento n. 11 e 12 presentano ognuna un'antistante veranda **realizzata abusivamente da demolire**, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed a due camere da letto. L'unità abitativa individuata come appartamento n. 13 presenta un'antistante veranda, **realizzata abusivamente da demolire**, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed ad una camera da letto. La porzione di fabbricato utilizzata come abitazione principale è composta da un soggiorno, una cucina-pranzo, un cucinino, una lavanderia, da un corridoio si accede dalla cucina-pranzo a due camere da letto ed ad un wc, il corridoio viene illuminato da un pozzo luce coperto con struttura in alluminio anodizzato e vetro. A sud dell'abitazione con accesso sempre dalla cucina-pranzo si accede al un disimpegno che immette in due camere da letto ed un wc. All'immobile si accede tramite una veranda antistante il soggiorno. La lavanderia con annesso deposito è accessibile solo dall'esterno.

***L'intero fabbricato presenta dei locali realizzati in ampliamento sulla part.Illa 1454 del fg. 15, senza alcun titolo abilitativo all'edificazione che risultano non Sanabili, pertanto sono da Demolire.***

Mentre per quanto riguarda le superfici dell'immobile che non vanno demolite, devono essere ripristinate per come previsto nell'Istanza in Condon Edilizio avente prot.llo 3938/95.

Se tali demolizioni e ripristini non verranno effettuati si determinerà l'Improcedibilità dell'Istanza in Condon Edilizio avente prot.llo 3938/95. **(foto dalla n°1 alla n°20).**

**Posti al piano terra sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 358,14**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1236 subalterno 2**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte: 144 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 795,34, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.Illa 1236 sub 1 e 1454, ad est, ad ovest ed a sud con la part.Illa 1454.

Note: **(allegato n°41)**

- fabbricati: intestati a [redacted] proprietario per la quota di 1000/1000.

**Foglio 15 mappale 1236 subalterno 1**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Totale: 24 mq., composto da vani 20 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1  
Coerenze: il fabbricato confina a nord, ad est ed ad ovest con la part.Illa 1454, a sud con la part.Illa 1236 sub 2.

Note: **(allegato n°41)**

L'edificio è stato costruito nel 1993, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn, ha un'altezza interna di circa 2,70 ml in media.

**(allegati n°41, 42 e 43)**

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

Norme tecniche ed indici: **Destinazione del Suolo:** il lotto di terreno è destinato a "**Verde Pubblico**" secondo programma di fabbricazione vigente. La decadenza dei vincoli urbanistici, però che comportano l'inedificabilità assoluta determinata dall'inutile decorso del termine decorrente dell'approvazione dello strumento urbanistico, fa sì che l'area ricade nelle cosiddette zone bianche: "**Secondo giurisprudenza consolidata nelle more dell'adozione della nuova pianificazione, l'area già assoggettata a vincolo può essere edificata solo nei limiti stabiliti, per la situazione di mancanza degli strumenti urbanistici generali, dell'art.4 ultimo comma, L.28 Gennaio1977, n.10 in analogia a quanto accadde per le c.d. zone bianche, prive di regolamentazione urbanistica**" (così, da ult. Cons. Sta. IV n.3437/2005)".

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 27/11/13, a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a **RIOI (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, ripristino e al restauro dei beni dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

**RIOI -** 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:** A ovest del centro storico sono presenti due aree extraurbane antropizzate sorte l'una attorno all'antica dogana e l'altra sul lato occidentale di cala grande. La zona ad ovest della maglia ortogonale (sul promontorio compreso fra i due lobi del porto) si definisce in rapporto con il mare e le sue attività, rifiutando sin dall'origine una forma urbana di spiccata riconoscibilità. L'area è sottoposta al regime del RIORDINO PAESAGGISTICO (RIOI)

Per dette aree, costituenti il nucleo generatore della Guitgia e il borgo della Dogana, si indirizza verso il recupero dell'identità dei luoghi, della loro struttura urbana, delle tradizionali attività legate alla pesca e al porto e infine verso la dismissione dei detrattori paesistici ivi presenti (es. depositi carburante di Punta Favalaro).

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero, sulle quali gli strumenti urbanistici dovranno prevedere specifici piani di recupero ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico
- ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, al recupero di attrezzature cd 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

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

costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico-ambientale;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

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.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione con annesso Magazzino	Sup. reale netta	274,11	1,00	274,11
	Sup. reale lorda	358,14	1,00	358,14
	Volume reale	1.038,60	1,00	1.038,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>358,14</b>		<b>358,14</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>274,11</b>		<b>274,11</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>1.038,60</b>		<b>1.038,60</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: in parte piana ed in parte ad una a falda, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in greès, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: per la parte piana malta cementizia e la rimanente con tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica esterna, rivestimento: marmo travertino, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. <b>Note:</b> <i>L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato inoltrato al Catasto Energetico della Regione Sicilia dal precedente CTU, ed è allegato agli Atti della Procedura Esecutiva di codesto Tribunale, pertanto si ritiene in questa fase di non rinnovarlo e/o aggiornarlo perché gli impianti di climatizzazione asserviti alle singole unità abitative non sono stati sostituiti, ne tanto meno l'immobile ha subito interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne modifichino le prestazioni energetiche, secondo quanto specificato nelle Linee Guida del DM 26/06/2009, Art. 6 comma 4.</i>
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, 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.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata.

I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria **N. 8**, comprendente i comuni di Comuni di: **LAMPEDUSA** e **LINOSA** si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2016 ed in pubblicazione dal 16-03-2017. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico di Lampedusa,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:  
- Immobiliare 2000 di Franco Conti;

-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 vincolato a verde pubblico

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**foto dalla n°1 alla n°12)**

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno vincolato a Verde Pubblico dell'abitato del Comune di Lampedusa e nelle more della redazione dei piani di recupero urbanistico - ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni.

Tanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- Valore corpo:	<b>€ 120.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 120.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 120.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria catastale e visure allegato n°2 e 3)**

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 con vincolo Verde Pubblico **€. 30,00** 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
Verde pubblico	3.970,00	€ 30,00	€ 119.100,00
- Valore corpo:			<b>€ 119.100,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 119.100,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 119.100,00</b>

#### B. Unità abitative stagionali e Autorimessa

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°14)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade all'interno del Verde Pubblico, del Comune di Lampedusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 830.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 830.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 830.000,00</b>

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)**

Per quanto riguarda il Fabbricato in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 2.550,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	229,43	€ 2.550,00	€ 585.046,48
Autorimessa/deposito	96,18	€ 2.550,00	€ 245.259,00
	<b>325,61</b>		<b>€ 830.305,48</b>

- Valore corpo:	<b>€ 830.305,48</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 830.305,48</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 830.305,48</b>

#### C. Casa Vacanze

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°13)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade all'interno del Verde Pubblico, del Comune di Lampedusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	<b>€ 380.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 380.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 380.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°33)**

Per quanto riguarda il Fabbricato in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 2.550,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Casa Vacanze	148,10	€ 2.550,00	€ 377.655,02

- Valore corpo:	<b>€ 377.655,02</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 377.655,02</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 377.655,02</b>

#### D. Unità abitativa stagionale

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade all'interno del Verde Pubblico, del Comune di Lampedusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	<b>€ 110.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>

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

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°38)**

Per quando riguarda il Fabbricato in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 2.550,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Unità abitativa stagionale	43,34	€ 2.550,00	€ 110.517,00
- Valore corpo:			€ 110.517,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 110.517,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 110.517,00

#### E. Civile Abitazione e Magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1  
**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°20)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade all'interno del Verde Pubblico, del Comune di Lampedusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- **Valore corpo:** € 950.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 950.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 950.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°46)**

Per quando riguarda il Fabbricato in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 2.650,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione con annesso Magazzino	358,14	€ 2.650,00	€ 949.071,04
- Valore corpo:			€ 949.071,04
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 949.071,04
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 949.071,04

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato a verde pubblico	3970	€ 119.550,00	€ 119.550,00
B	unità abitative stagionali e autorimessa	325,61	€ 830.152,74	€ 830.152,74
C	casa vacanze	148,1	€ 378.827,51	€ 378.827,51

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

<b>D</b>	<b>unità abitativa stagionale</b>	43,34	€ 110.258,50	<b>€ 110.258,50</b>
<b>E</b>	<b>civile abitazione e magazzino</b>	358,14	€ 949.535,52	<b>€ 949.535,52</b>
			€ 2.388.324,27	<b>€ 2.388.324,27</b>

**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:	<b>€ 358.248,64</b>
- Riduzione monetaria: <b>Corpo A</b> -Riduzione per demolizione di opere abusive <b>(allegato n. 10)</b>	<b>€ 15.173,67</b>
- Riduzione monetaria: <b>Corpo B</b> -Riduzione per demolizione di opere abusive <b>(allegato n. 24)</b>	<b>€ 7.124,11</b>
- Riduzione monetaria: <b>Corpo D</b> -Riduzione per demolizione di opere abusive <b>(allegato n. 40)</b>	<b>€ 511,94</b>
- Riduzione monetaria: <b>Corpo E</b> -Riduzione per demolizione di opere abusive <b>(allegato n. 48)</b>	<b>€ 7.740,58</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 69.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
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:	<b>€ 1.999.525,33</b>
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:	<b>€ 1.930.025,33</b>

Relazione lotto 001 creata in data 22/08/2021  
Codice documento: E002-12-000069-001

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