
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Lampedusa

N. Gen. Rep. **000242/13**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

Beni in Lampedusa e Linosa (Agrigento)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo ubicato a Lampedusa e Linosa (Agrigento) località Cala Creta.

Composto da una piccola struttura ubicata in una posizione spettacolare a picco sul mare della baia più suggestiva di Lampedusa, in località Cala Creta, a poca distanza dall'omonima scogliera. La struttura è costituita da un unico corpo disposto su due livelli e dispone di tredici camere tutte con ingresso indipendente e vista mare, nove si trovano a piano terra tutte dotate di terrazzo vista mare attrezzato con lettini prendisole, mentre quattro al primo piano sempre con ampio terrazzo arredato con lettini, divani, poltrone e tavolini. Tutte le camere sono dotate di aria condizionata, televisore satellitare, commissione wireless e cassetta di sicurezza. **Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 623,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà per 1000/1000.

Foglio 9 mappale 94 subalterno 3, categoria D/2, posto al piano Terra e Primo, - rendita: € 7.708,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord, ad est a sud ed ad ovest con area della stessa ditta.

Note: (allegato n°24.a)

A.1. Terreno annesso:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**(satellitare con percorso)**

L'immobile è situato su una scogliera rocciosa lungo la costa orientale a 5 minuti in auto dall'Aeroporto, il _____, planimetricamente, ricade in zona adibita ad attrezzature turistico-ricettive e di villeggiatura, zona C3 del Programma di Fabbricazione di Lampedusa. Percorrendo una lunga rampa di scalini mimetizzati con la pietra locale è possibile raggiungere la piattaforma rocciosa fronte mare per fare un bagno tra gli scogli in un mare incantevole limpido e cristallino.

(satellitare con percorso)

La costruzione oggetto della perizia, è stata realizzata secondo standard di qualità ed è dotata di tutti i necessari confort tecnologici odierni. Le camere sono tutte climatizzate. Ogni unità ha posti di parcheggio in una zona adibita a parcheggio nell'area di pertinenza della struttura che è recinta. La Struttura Alberghiera è stata edificata alla fine degli anni settanta ed ultimata nel 2000, libera da tutti i lati.

Caratteristiche zona: periferica turistica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Lampedusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: hinterland dell'isola, le attrazioni storiche presenti sono: Santuario della Madonna di Porto Palo.

3. STATO DI POSSESSO:

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 Contratto di mutuo fondiario a favore di

(Allegato di cancelleria, relazione notarile)

Riferito limitatamente a: Fabbricato uso albergo, ubicato a Lampedusa, in C.da Cala Creta, distinto in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 2.

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da

(Allegato di cancelleria, relazione notarile)

Riferito limitatamente a: Fabbricato uso albergo, ubicato a Lampedusa, in C.da Cala Creta, distinto in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 2;

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario a favore di

(Allegato di cancelleria, relazione notarile)

Riferito limitatamente a: Fabbricato uso albergo, ubicato a Lampedusa, in C.da Cala Creta, distinto in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 2;

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da

- (**Allegato di Cancelleria, relazione notarile**)

Riferito limitatamente a: Fabbricato uso albergo, ubicato a Lampedusa, in C.da Cala Creta, distinto in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 2;

- 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: **Realizzazione di Pensiline e grigliati in legno, nei terrazzamenti dei piani terra e primo.**

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 comma 5.

Completamento dell'Istanza presentata in data 20-04-2007 prot. 6253, con Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento e Nulla Osta della BBCCAA inerente le opere costruite in difformità, "realizzazione delle pensiline e dei grigliati nei terrazzamenti preesistenti (**Vedi planimetrie redatte dal C.T.U. allegato n°25 e Documentazione Comunale allegati n°7, 8 e 9**).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n°2/00 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile, si evince che il fabbricato presenta la realizzazione di pensiline a protezione delle stanze che prospettano nei terrazzamenti preesistenti.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 3

- 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Rettifica Cartografica delle particelle presenti in mappa relativamente alle part.lla 94, 44, e 139 del fg.9.**

Regolarizzabili mediante Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Relativamente la stesura della Pratica Pregeo si è reso necessario procedere alla rettifica cartografica Wegis in quanto sul foglio di mappa 9 del comune di Lampedusa erano presenti pure le part.lla 44 e 139, già soppresse con il tipo Mappale che costituiva la formazione della part.lla 94, per l'accatastamento della struttura Alberghiera part.lla 94 sub 2. (**allegati n°16, 17, 18**).

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "ISTANZA di RETTIFICA CARTOGRAFICA (wegies)" effettuata dal C.T.U. in data 22-08-2016 prot. n. AG0111839/2016 cod. di riscontro 6778, e della Richiesta d'URGENZA del 30-08-2016 prot.llo AG0113922/2016, evaderà la richiesta entro

i 15 gg. successivi la data di presentazione dell'istanza **(allegato n°19).**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.IIa 94 sub 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Inserimento in mappa della sagoma delle verande, mai censite all'Ufficio del Catasto.***

Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Pregeo" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale delle Verande della struttura alberghiera in territorio di Lampedusa, c.da Cala Creta.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal CTU in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, sono consistite nella presentazione di una "Pratica Pregeo" resasi necessaria per la *regolarizzazione della copertura con struttura in legno delle verande antistanti le camere per gli ospiti della struttura Alberghiera, presente nei luoghi che non risultavano Censite (Accatastate) agli Uffici del Catasto, da effettuarsi con pratica Docfa per Nuova Costruzione.*

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Pregeo" redatta dal C.T.U. in data 07-09-2016 con invio telematico avente identificativo sister 93052081 del 08/09/2016 n. AG0116431, rilasciava giusto - Attestato di Aggiornamento ed Approvazione del TIPO MAPPALÉ avente quali estremi di approvazione del tipo prot.Ilo n. 2016/AG0116431 approvato in data 08-09-2016 per approvazione tipi mappali e di frazionamento Sicilia Comune di Lampedusa e Linosa fg. 9 part.IIa 94 di mq. 4.000

(allegato n°15, 20, 21, 21.a e 22).

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.IIa 94 sub 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Ampliamento in Orizzontale per l'inserimento delle verande***

Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25).**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale della **Struttura Alberghiera** ubicata in c.da Cala Creta in territorio di Lampedusa, posta a piano terra e primo, *individuato in Catasto al fg. 9 part.IIa 94 sub 2 (oggi sub 3).*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per l'inserimento della copertura nei terrazzi antistanti le camere degli ospiti della struttura alberghiera, che ha determinato un ampliamento in orizzontale, quindi delle verande in entrambi i piani della struttura. Verande già realizzate alla data del sopralluogo del ctu.*

La stesura della Variazione Catastale è stata effettuata con "Pratica Docfa", ed è stata necessaria per la regolarizzazione del fabbricato. L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione telematica di "Pratica Docfa" trasmessa dal C.T.U. in data 13-09-2016 avente Ident.vo Attribuito dall'Amministrazione 93192996, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per AMPLIAMENTO, avente prot. n. AG0117546 e cod. di riscontro 000A607AX del 15-09-2016, per l'unità immobiliare censita al fg. 9 part.IIa 94 sub 3 -cat.D02, rendita €. 7.708,00, ubicazione c.da Cala Creta p. T-1 **(allegato n°15, 23, 23.a, 24)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.IIa 94 sub 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Fanara, notaio in Porto Empedocle in data 27/11/1997 ai nn. 1762 di rep. e 642 di racc., registrato ad Agrigento in data 16/12/1997 ai nn. 4057 mod. 71 I° trascritto a Agrigento in data 24/12/1997 ai nn. 20911/18939

(vedi atto di vendita allegato n°01)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.lla 94 sub 2, corte del fabbricato part.lla 94, 44 c 139; Terreno ubicato in c.da Cala-Creta Lampedusa, individuato in Catasto al fg. 16 part.lla 246.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 27/11/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Giovabattista Sorrentino, facenti funzioni notaio in Lampedusa e Linosa in data 21/01/1972 ai nn. 699 di rep., registrato ad Agrigento in data 26/01/1972 ai nn. 330 **(vedi atto di vendita notaio Fanara allegato n°1 e certificazione notarile)**

Riferito limitatamente a: Corte del fabbricato part.lla 44 del fg. 9 e Terreno ubicato in c.da Cala-Creta Lampedusa, individuato in Catasto al fg. 16 part.lla 246.

proprietario da data antecedente il ventennio al 27/11/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Alceo Giustozzi, notaio in Roma in data 22/12/1972 ai nn. 160065 di rep. registrato a Roma in data 30/12/1972 ai nn. 26401

(vedi atto di vendita notaio Fanara allegato n°1 e certificazione notarile)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.lla 94 e corte del fabbricato part.lla 139.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 009/1985 per lavori di un grezzo di immobile composto da struttura portante in pilastri e copertura piana in latero cemento, da destinare a Residence piano terra e primo sito in Lampedusa c.da Cala Creta, ricadente catastalmente al fg. 9 part.lla 44, 94 e 139, fg.16 part.lla 246 intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria L28/2/85 n°47, presentata in data 01/04/1986- n. prot. 2764 n.prog.vo 0406105006, rilasciata in data 13/01/2000- n. prot. 428 avente C.E. in Sanatoria n°2 del 11-01-2000.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 15/07/2003- n. prot. 5776, Reg. Agib. n.ro 001 del 15-07-03 **(allegato n°04, 05, 06)**

Relativamente all'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 16 giugno 2015 prot. 8329, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa, copie della suddetta Pratica n°54/1986 prot. 2764, il Responsabile del VI° Settore Urbanistica ed Edilizia rilasciava in data 09-07-2015 nota avente prot.lla 9704 che Attesta "In riferimento alla nota pervenuta via pec in data 29/06/2015 si comunica quanto in appresso: Relativamente alla pratica di condono edilizio L. 47/85 e 37/85 avente protocollo 2769 del 01/04/1986 si riscontra che la stessa è stata acquisita in data 02/08/2011 con verbale di sequestro ad opera della **Brigata Guardia di Finanza di Lampedusa** in esecuzione al decreto di sequestro emesso nell'ambito dei procedimenti penali nr 6879/10 R.G. e nr. 2380/11 R.G.N.R dalla Procura della Repubblica a firma del Sost. Procuratore Dr Luca Sciarretta.

In relazione alla pratica di condono edilizio legge 47/85 e 37/85 prot 2764 del 01/04/86 e pratica condono edilizio legge 724/94 prot 3600 del 27/02/1995 le stesse non risultano rinvenute agli atti d'ufficio; Considerato che a seguito di verbale di sequestro citato in premessa risultano asportate da codesto ufficio numerose pratiche di egual tenore al fine di procedere ad eventuale denuncia di smarrimento si invita la S.V. nell'ambito di una fattiva collaborazione a verificare presso gli uffici della procura della Repubblica eventuale esistenza delle stesse. Si allegano pertanto stralci estrapolati dall'Atto di Compravendita e le copie rimaste presso gli Uffici Comunali non complete.

In data **11-02-2016** lo scrivente ha prodotto **Istanza di Presa Visione ed Estrazione Copie alla Procura della Repubblica del Tribunale di Agrigento** relative al fascicolo **N°3733/09/21 mod.** riferito ai procedimenti penali **nr 6879/10 R.G.** e **nr 2380/11 R.G.N.R.** per i terreni e i fabbricati ubicati in località Cala Creta a Lampedusa di proprietà di Montanari

Dopo diverse consultazioni gli Uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Agrigento, hanno fornito le copie che verranno allegate all'elaborato peritale.

Riferito limitatamente a: -Fabbricato ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Lampedusa, c.da Cala-Creta, individuato in Catasto al fg. 9 part.IIIa 94 sub 2

Descrizione **albergo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo ubicato a Lampedusa e Linosa (Agrigento) località Cala Creta.

Composto da una piccola struttura ubicata in una posizione spettacolare a picco sul mare della baia più suggestiva di Lampedusa, in località Cala Creta, a poca distanza dall'omonima scogliera. La struttura è costituita da un unico corpo disposto su due livelli e dispone di tredici camere tutte con ingresso indipendente e vista mare, nove si trovano a piano terra tutte dotate di terrazzo vista mare attrezzato con lettini prendisole, mentre quattro al primo piano sempre con ampio terrazzo arredato con lettini, divani, poltrone e tavolini. Tutte le camere sono dotate di aria condizionata, televisore satellitare, commissione wireless e cassetta di sicurezza. **Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 623,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietà per 1000/1000 foglio 9 mappale 94 subalterno 3, categoria D/2, posto al piano Terra e Primo, - rendita: €. 7.708,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord, ad est a sud ed ad ovest con area della stessa ditta.

Note: **(allegato n°24.a)**

L'edificio è stato costruito nel 1976, ristrutturato nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 ml.

(allegati prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal C.T.U. n°11, 12, 13, 14, dopo le regolarizzazioni catastali allegati dal n°15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21.a, 22, 23, 23.a, 24)

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di Delibera del Consiglio Comunale N. 109 del 13-12-1978 l'immobile è identificato nella zona C3 insediamenti turistici, zona di villeggiatura (**vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato n°2 e 3**).

Norme tecniche ed indici: **INSEDIAMENTI TURISTICI**

(allegato n°10)

Zone di villeggiatura (C3)

Le superfici poste a disposizione per questo tipo di insediamento sono quelle più vicine al centro abitato e di più facile penetrazione.

Tali sono residenziali, avente carattere stagionale, si espliciteranno con la costruzione di villini per conto di singoli proprietari ed edifici di interesse pubblico (alberghi, ristoranti, ritrovi ecc.) entro lotti di superficie non inferiore a mq. 1000. Le aree disponibili assommano ad Ha 120; fissando la densità territoriale per abitanti in 35 ab/ha; si potranno insediare 4200 villeggianti. Assegnando per ciascuno 90/mc. Vano occorreranno costruzioni per un volume di mc. 370.00; di cui fissando l'altezza max in m. 4.50 si ottengono Ha 8.40.00; con il rapporto di copertura di 1/8 si ottiene la

superficie fondiaria di Ha 67.20.00; pertanto la densità edilizia fondiaria risulta in cifre tonda 0.6 mc/mq. Per ciascun abitante ai sensi del D.M. 2/4/68 artt. 3-4 si assegnano mq.120 per attrezzature e mq. 10 per strade. Per le prime: mq. 18.900 (ab. 4200 x 4.5mq/ab.) per attrezzature scolastiche; mq.3400 (ab.4.200x2,5 mq/ab.) per attrezzature di interesse comune; mq. 10.500 (ab.4.200 x 2,0mq/ab.) per parcheggi; il resto ammontante a 116mq/ab a spazi pubblici attrezzati a parco. Di questi se ne individuano in planimetria mq. 37.000 (ab.4.200 x 9,0mq/ab), si rimanda per il reperimento degli altri 102 mq/ab alla redazione di un piano particolareggiato interessante tutta la zona omogenea C3 o alla redazione dei piani di lottizzazione. Da densità territoriale edilizia risulta 0,31 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Struttura Alberghiera p.t.	Sup. reale lorda	409,03	1,00	409,03
	Sup. reale netta	353,20	1,00	353,20
	Volume reale	1.227,09	1,00	1.227,09
Struttura Alberghiera p.p.	Sup. reale lorda	214,83	1,00	214,83
	Sup. reale netta	180,34	1,00	180,34
	Volume reale	644,49	1,00	644,49
	Sup. reale lorda	623,86		623,86
	Sup. reale netta	533,54		533,54
	Volume reale	1.871,58		1.871,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura portante, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: tetto piano non praticabile, materiale: latero cemento, 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 battente, materiale: legno massello, protezione: scuretti, materiale protezione: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchetti di cemento, coibentazione: inesistente, rivestimento: a vista in pietra calcarea locale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle in cotto, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pavimentazione in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: in cotto e pietra, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (Allegato n°18) La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme <u>UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)</u> , (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il certificato APE attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la classe "G" di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a PEG= 105,31 kWh/m2 *anno
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telematico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**A.1. Terreno annesso:**

è posto al piano terra, è composto da un'ampia zona con affaccio sul mare ed un'area di accesso all'albergo anche carrabile.

Sviluppa una superficie complessiva di 3.555,00 mq.

Destinazione urbanistica: zona "C3" insediamenti turistici, zona di villeggiatura

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cotto, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.

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

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio tecnico di Lampedusa,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-

-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. albergo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione dell'albergo (che ricade in zona C3 del P.F. vincolata ad attrezzature turistiche e ricettive in località Cala Creta a Lampedusa), della richiesta di immobili di questo tipo nel circondario, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 2.200.000,00
- Valore accessori:	€ 71.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.271.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.271.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°25)

Per quanto riguarda l'albergo 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 **€ 3.500,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Struttura Alberghiera p.t.	409,03	€ 3.500,00	€ 1.431.605,00
Struttura Alberghiera p.p.	214,83	€ 3.500,00	€ 751.905,01
	623,86		€ 2.183.510,00

- Valore corpo:	€ 2.183.510,00
-----------------	-----------------------

- Valore accessori:	€ 71.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.254.610,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.254.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	albergo con annesso terreno annesso.	623,86	€ 2.262.855,00	€ 2.262.855,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 339.428,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile, pertanto risulta vendibile nella sua interezza.

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:

€ 1.923.426,75

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:

€ 1.913.426,75

Relazione lotto 002 creata in data 23/09/2016
Codice documento: E002-13-000242-002

il perito
Arch. Giovanni Intorre