

Chiarimenti del C.T.U. Ing. Domenico Crinò

sulle Osservazioni della Relazione del Custode Giudiziario Avv. Natale Galipò e Stima dei Lotti Residui



1. - Premessa

In riferimento alla relazione del Custode Giudiziario, Avv. Natale Galipò, lo scrivente rappresenta innanzitutto che sono stati programmati dei sopralluoghi per l'effettuazione dei rilievi strumentali richiesti. Dato il periodo covid-19, si è cercato di organizzare al più presto tali rilievi e a ridurre al minimo gli stessi, al fine di non gravare di notevoli spese la procedura de quo.

Si chiede pertanto, nuovamente, all'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione a procedere con i predetti rilievi strumentali topografici, dovendo effettuare delle spese per collaboratore di fiducia dotato di adeguata strumentazione plano-altimetrica e satellitare denominata GPS.

In più, da pregressi contatti con il Custode Giudiziario, veniva riferito che prima di procedere con i rilievi, era necessario verificare ulteriore documentazione ipocatastale ricevuta, al fine di avere un quadro definitivo.

2. - Risposte alle Osservazioni del Custode

B.4. Per quanto riguarda la particella 18, per mero errore materiale non si è riportata la destinazione urbanistica e non è stata indicata nella scheda riepilogativa degli immobili.

La particella 18 con superficie pari a mq 3.700,00 ricade nel P.R.G. in parte in *zona E1* (Aree agricole) e in parte in *zona E3* (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici).

L'intera particella ricade nel PTP in *zona MA1* (Mantenimento assetto paesaggio agrario). Pertanto in tale zona non sono consentite nuove edificazioni, ma sono ammesse ove presenti la ristrutturazione di edifici esistenti.

Per quanto riguarda i fabbricati diruti (o fabbricati rurali) la superficie scaturita dalle visure catastali estratti dall'agenzia delle entrate-ufficio del territorio di Messina, riportano la somma dell'area di sedime del fabbricato e dell'annesso porzione di terreno. Oggi tali fabbricati risultano completamente avvolti dalla vegetazione spontanea e risulta impossibile svolgere un semplice rilievo metrico.

Per quanto riguarda la stima dei soli terreni censiti catastalmente alle particelle 9-14-15-18-19-23-24-25 complessivamente di superficie 12.420 mq, si assume per un valore unitario di €/mq 25,00, per un prezzo complessivo di € 310.500,00.

Per i fabbricati diruti censiti catastalmente alle particelle 16-17-22 di superficie coperta complessiva pari a 51,31 mq (stimati graficamente) si può assumere un valore unitario di €/mq 1.500,00 per un valore complessivo di € 76.965,00.



Pertanto l'intero lotto costituito dai terreni e dai ruderi possono valutarsi complessivamente in € 387.465,00.

B.7 – B.8 e D.5 - Per quanto riguarda tali lotti, i sopralluoghi strumentali saranno effettuati al più presto, come già anticipato al punto precedente, in premessa, e si resta in attesa di autorizzazione all'esecuzione.

3. - STIMA LOTTI RESIDUI

3.1 - *Isola di Lipari*

B16. Un piccolo lotto censito al fg. di mappa 64 costituito dalle particelle 16-17 è ubicato in zona Pirrera-Serra in una zona totalmente inaccessibile dovuta alla morfologia del terreno e della zona, aventi la seguente destinazione urbanistica:

- **particella 16** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte in zona E1 (Aree agricole) e in zona E3 (Aree agricole di rispetto dei vallonì e delle pendici);
- **particella 17** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in zona E3 (Aree agricole di rispetto dei vallonì e delle pendici).

Entrambi i terreni ricadono nel PTP in *zona TO5* (Tutela orientata diretta alla ricostituzione ambientale) e in Vincolo Idrogeologico.

Tenuto conto della superficie complessiva del lotto pari a 1.510,00 mq, si assume un valore unitario pari a €/mq 1,50 per un valore complessivo di € 2.265,00.



Figura 1 – Stralcio del fg. di mappa 64 con individuazione delle particelle 16 - 17

3.2 - Isola di Vulcano

D.14 Il terreno censito catastalmente al **fg. di mappa 3 particella 123** è ubicato a Vulcano Porto, non direttamente accessibile confinante con altre proprietà, tra cui con il lotto di proprietà della [REDACTED]

Il fondo ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in zona b3 (Aree urbane non ulteriormente urbanizzabili) e in parte in *zona D3* (Insediamenti produttivi alberghieri esistenti), mentre nel PTP ricade in *zona M43* (Mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche) e in parte in *zona RIO* (Riordino Paesistico).

Tenuto conto della superficie del lotto pari a 500 mq, si assume un valore unitario pari a €/mq 25,00 per un valore complessivo di 12.500,00 €.

D.15 Il lotto censito catastalmente al **fg. di mappa 4 particelle 1033 e 1034** dovuto al frazionamento della **particella ex 117** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona E2* (Aree agricole per visite ed attività ludiche), mentre nel PTP in *zona M43* (Mantenimento del paesaggio agrario di aree a forte pendenza con valenza panoramica).

Tenuto conto della superficie complessiva 1070 mq, si assume un valore unitario pari a €/mq 15,00 per un valore complessivo di 16.050,00 €.

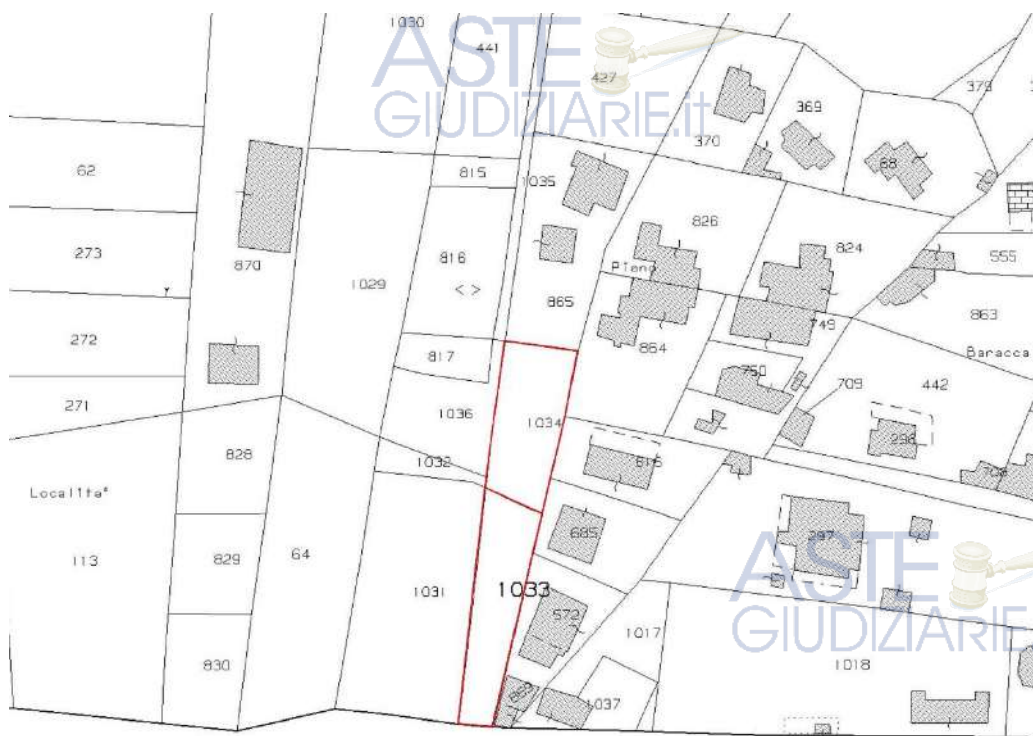


Figura 2 – Stralcio del fg. di mappa 4 con individuazione delle particelle 1033 – 1034 ex 117

D.16 Il lotto censito catastalmente al **fg. di mappa 3 particelle 426 – 504** oggi risulta occupata da strada interamente asfaltata, essa una traversa che dalla Via Anna Magnani conduce alla Via Provinciale 179.

Tali particelle hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **particella 426** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona F1_CO* (Zone per attrezzature di interesse comune) e in strada da P.R.G.
- **particella 504** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona F1_CO* (Zone per attrezzature di interesse comune).

L'intero lotto ricade nel PTP in *zona RIO* (Riordino paesistico)

Tenuto conto della superficie complessiva di 400 mq, si assume un valore unitario pari a €/mq 15,00 per un valore complessivo di 6.000,00 €.

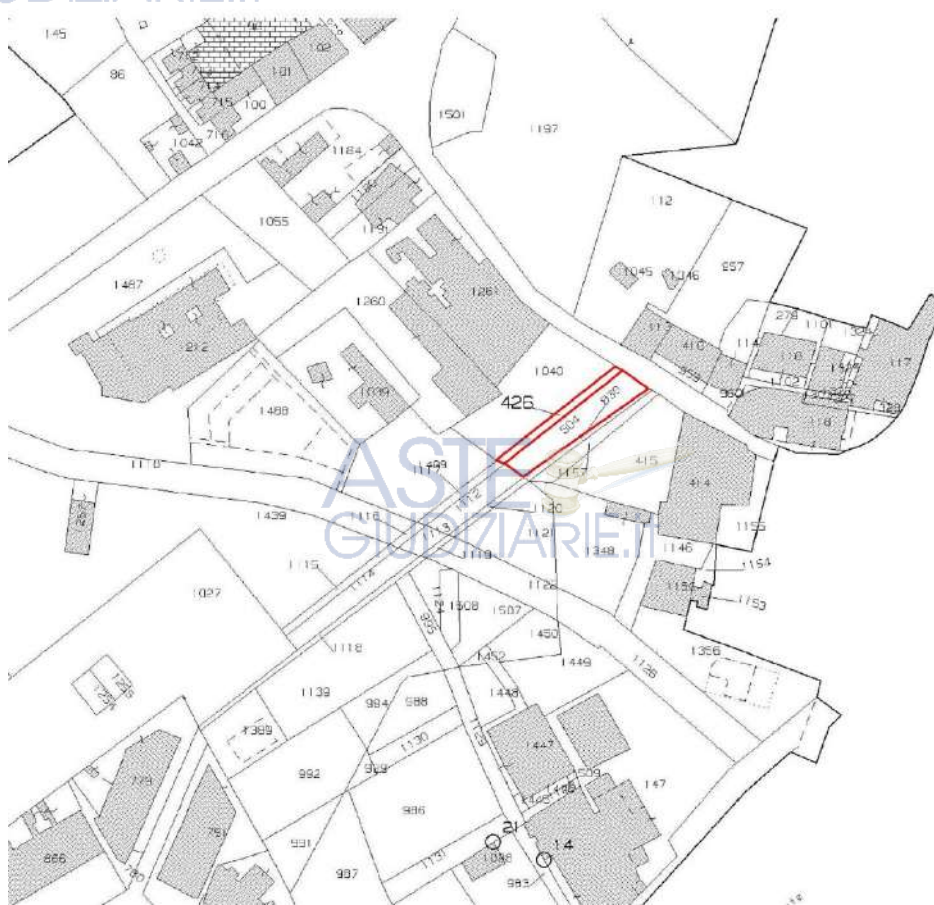


Figura 3 – Stralcio del fg. di mappa 3 con individuazione delle particelle 503 - 504

D.17 Il terreno censito catastalmente al **fg. di mappa 7 particelle 177** oggi risulta recintato e annesso da altra proprietà limitrofa.

Esso ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona B3* (Aree urbane non ulteriormente urbanizzabili), mentre nel PTP ricade in *zona RIO* (Riordino paesistico).

Tenuto conto della superficie complessiva di 210 mq, si assume un valore unitario pari a €/mq 20,00 per un valore complessivo di 4.200,00 €.



Figura 4 – Stralcio del fg. di mappa 7 particella 177

D.18 Il lotto censito al **foglio di mappa 6 particella 38** risulta confinante con i lotti oggetto di stima **D.6** e **D.7**

La **particella 38** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in *zona D2* (Insediamenti produttivi di nuovo impianto), mentre nel PTP ricade in *zona M43* (Mantenimento del paesaggio agrario di aree a forte pendenza con valenza panoramica).

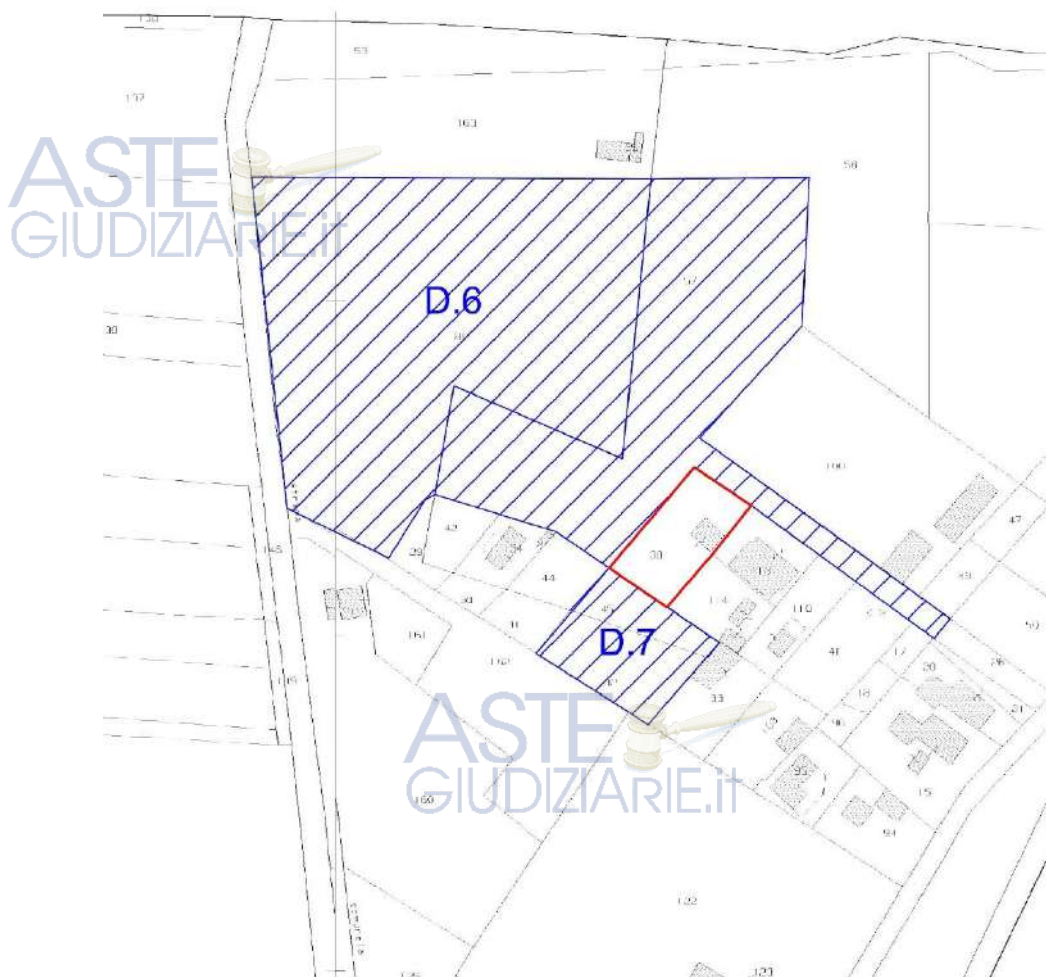


Figura 5 – Stralcio del foglio di mappa 6 particella 38

Per tale particella è stato prodotto tipo mappale a seguito del quale è stato inserito l'ingombro del fabbricato in mappa e alla particella ai terreni è stata attribuita la qualità di ente urbano. Non è stata prodotta denuncia di variazione al catasto fabbricati per accatastare l'immobile esistente.

Pende al Comune di Lipari istanza di condono edilizio ai sensi della 724/94 presentata da [REDACTED].



D.18 Il terreno censito al **foglio di mappa 3 particella 828** ad oggi da visura storica è emerso che risulta soppresso dal 2009 e ha variato la particella 577 dello stesso foglio. È necessario fare ulteriori verifiche.



Tutto ciò viene reso in ottemperanza al Mandato ricevuto e sotto il vincolo del già prestato giuramento. Lo scrivente, si ritiene a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori approfondimenti.

Barcellona P.G. , 07.01.2021

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Domenico Crinò)**

