

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

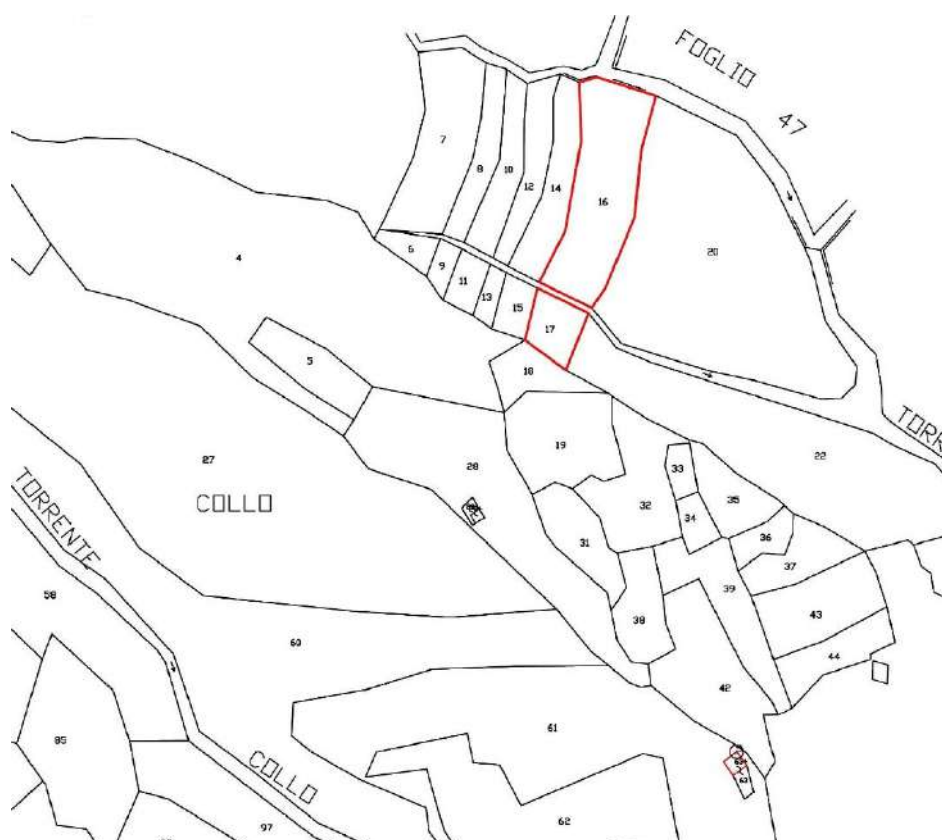


Figura 1 – Stralcio del fg. di mappa 64 con individuazione delle particelle 16 - 17



### 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 ██████████

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 MA3* (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 MA3* (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 **fig. 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 parte 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 fig. 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 MA3* (Mantenimento del paesaggio agrario di aree a forte pendenza con valenza panoramica).

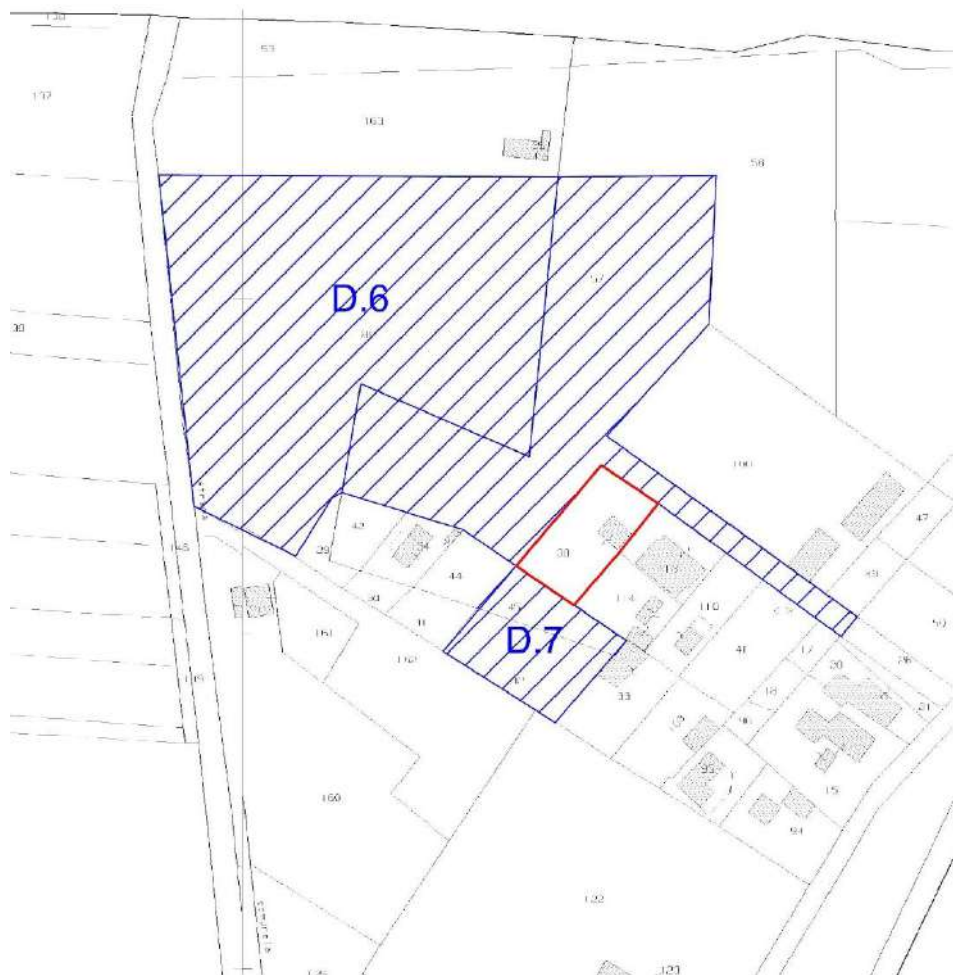


Figura 5 – Stralcio del foglio di mappa 6 particella 38

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)**

